studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 2

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
Semir Bučan Digitally signed by Semir Bučan DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02889641, o=Studio 4b doo Podgorica, serialNumber=72630, givenName=Semir, sn=Bučan, cn=Semir Bučan Date: 2025.08.07 14:33:27 +02'00'		

INVESTITOR[1]	"Elite Invest" DOO
OBJEKAT[2]	Poslovno-stambeni objekat
LOKACIJA[3]	UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4]	Idejno rješenje
AUTOR PROJEKTA[5]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
PROJEKTANT[6]	"STUDIO 4B" D.O.O., ul Ivana Vujoševića 30/s
ODGOVORNO LICE[7]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.
VODEĆI PROJEKTANT[8]	Semir Bučan, dipl.ing.arh.

www.studio4b.me

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

SADRŽAJ

1. **Opšta dokumentacija**

- **Ugovor između investitora i projektanta**
- **Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata**
- **Licenca preduzeća za izradu tehničke dokumentacije**
- **Licenca projektanta**
- **Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta**
- **Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta**
- **Potvrda o članstvu u IKCG**
- **Urbanističko- tehnički uslovi**
- **Izjava odgovornog projektanata da je tehnička dokumentacija izrađena u**
- **skladu sa važećim propisima**
- **Izjava glavnog inženjera da je tehnička dokumentacija izrađena u skladu sa važećim propisima i smjernicama planskog dokumenta i urbanističko tehničkih uslova**
- **Ugovori o zajedničkoj gradnji**
- **Izjava licencirane geodetske organizacije**

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

U G O V O R
o izradi tehničke dokumentacije

Ugovorne strane:

1. **„Studio 4b" doo Podgorica**, koju zastupa izvršni direktor Semir Bučan dipl. inž. arh. sa jedne strane, u daljem tekstu „Projektant"
i
2. **"Elite Invest" DOO Husinjskih rudara 2/1 Podgorica**,pib 03703797 sa druge strane, koju zastupa izvršni direktor Gjon Gjonaj u daljem tekstu „Naručilac".

Član 1

Naručilac ustupa, a Projektant preuzima obavezu da izradi dokumentaciju za Idejno rješenje Poslovno-stambenog objekta.

Tehnička dokumentacija iz stava 1. Ovog člana će se raditi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br. 51/2008, 40/10, 34/11, 40/11, 47/11 i 35/13)

Član 2

Projektant se obavezuje da predmetnu tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i na vrijeme poštujući savremena dostignuća tehnologije gradnje uz primjenu racionalnih i funkcionalnih tehničkih rješenja.

Član 3

Rok za izradu tehničke dokumentacije utvrđuje se po dogovoru sa Naručiocem.

Član 4

Za sve što nije definisano ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 5

Za slučaj eventualnog spora po ovom Ugovoru, ukoliko ga ugovorne strane ne riješe sporazumno, isti će se rješavati pred nadležnim sudom u Podgorici.

Član 6

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna promjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

"Elite Invest" DOO
Gjon Gjonaj, izvršni direktor

Studio 4b doo Podgorica
Semir Bučan, izvršni direktor

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0634973 / 001 Datum registracije: 02.07.2012.
PIB: 02889641

"STUDIO 4B" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET I USLUGE, EXPORT - IMPORT PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: STUDIO 4B
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 28.06.2012.
Datum donošenja Statuta: 28.06.2012.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S
Adresa za prijem službene pošte: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Adresa sjedišta: UL.IVANA VUJOŠEVIĆA BR. 30/S PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SEMIR BUČAN 1711962280126 CRNA GORA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SEMIR BUČAN 1711962280126

Adresa: IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 20.08.2018 godine u 10:29h

CRNA GORA - MINISTARSTVO FINANSIJA PORESKA UPRAVA 9/2 PODGORICA

MP

NAČELNICA

Dušanka Vujisić

za Radenović M.

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-966/2
Podgorica, 21.07.2023. godine

DOO "STUDIO 4B"

PODGORICA
Ul. Ivana Vujoševića br.30

U prilogu ovog akta, dostavljamo vam rješenje, broj i datum gornji.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-966/2

Podgorica, 21.07.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "STUDIO 4B" PODGORICA, broj UPI 14-332/23-966/1 od 18.07.2023. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E NJ E

Privrednom društvu **DOO "STUDIO 4B" PODGORICA,** izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina.**

O b r a z l o ž e nj e

Aktom broj UPI 14-332/23-966/1 od 18.07.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "STUDIO 4B" PODGORICA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

1) rješenje broj UPI 107/7-1255/2 od 23.05.2018. godine, kojim je **Semiru Bučanu, dipl. inženjer arhitekture, - arhitektonsko inženjerskog odsjeka,** izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
2) ugovor o radu sa Semirom Bučanom, od 02.07.2012. godine, na neodređeno vrijeme;
3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0634973 / 002.

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

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

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

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", br. 79/17, 78/21 i 102/21), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlašćenog inženjera; i 2) licenca ovlašćenog inženjera.

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

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

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Petar Vučinić

CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 1255/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

SEMIR R. BUČAN

Dalmatinska 148E
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 – 1255/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

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

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE BUČAN R. SEMIRU, dipl. inženjeru arhitekture – arhitektonsko inženjerskog odsjeka, iz Podgorice, LICENCA ovlašćenog 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 nj e

Aktom, br. UP I 107/7-1255/1 od 12.03.2018.godine, Bučan Semir, dipl. inženjer arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:
- Diplomu o završenim studijama, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet u Sarajevu, broj 2907/87-AI-292 od 06.04.1987.godine;
- Rješenje br. 03-212/2 od 16.01.2009.godine, izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj Crne Gore, kojim se izdaje licenca kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za rukovođenje izvođenjem građevinski i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera u zgradama;
- Rješenje br. 03-212/1 od 16.01.2009.godine, izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj Crne Gore, kojim se izdaje licenca kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih prostora;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav1 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

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica
Tel: (+382) 20 446 279; (+382) 20 446 339 ; Fax: (+382) 20 446-215
Web: www.mrt.gov.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

R J E Š E N J E

o imenovanju ovlašćenog inženjera za izradu tehničke dokumentacije

OBJEKAT:	**Poslovno-stambeni objekat**
VRSTA PROJEKTA:	**IDEJNO RJEŠENJE**
MJESTO GRADNJE:	**Bar**
INVESTITOR:	**"Elite Invest" DOO**
OVLAŠĆENI INŽENJER:	**arh. Semir Bučan dipl.ing.**

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u preduzeću STUDIO 4B d.o.o. 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 člana 84. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 51/2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13).

arhitektonski studio 4b

U Podgorici, jul 2025. godine

Za studio 4b doo

Semir Bučan, izvršni direktor

Lovćen

Broj Polise / Računa: ODG006657 Veza sa Polisom:

O.J. obračuna: 1093 Zamjena polise: ODG005441

Podružnica: ul. Slobode 13A, Podgorica

POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG006657

UGOVARAČ: **STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S, PODGORICA**, JMBG/PIB: 02889641

OSIGURANIK: **STUDIO 4B DOO PODGORICA, IVANA VUJOŠEVIĆA 30/S, PODGORICA**, JMBG/PIB: 02889641

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **29.05.2025. u 00:00** do **28.05.2026. u 23:59**

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

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 pokrića osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno ugrađuje/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 Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugrdnjom novog elementa ili dijela. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravjućoj godini 45.000,00€. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno pokriće tokom garancije na period od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Godišnji agregat 100.000,00€ .Iz osiguravajućeg pokrića su isključene štete koje nastaju tokom izvodjenja radova (odgovornost izvodjača radova)..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		*140,00€*
B Doplatak 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 period garancije od jedne godine (5%)		*-12,32€*

Napomena: POKRIĆE U SKLADU SA ZAKONSKOM ODREDBOM VLADE O MINIMALNOJ SUMI OSIGURANJA I ČLANOM 131 ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA. Nije pokrivena odgovornost za izvođenje radova. Klauzula o isključenju pokrića u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) KL-covid/20-12-cg .

BRUTO PREMIJA:	234,08€
POREZ NA PREMIJU:	21,07€
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU:	255,15€

dvjestapedesetpet i 15/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1.	15.05.2025	255,15€

Način plaćanja prve uplate: **Po pratećoj fakturi**

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima 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/ODG006657**. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

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 (SLRCG br. 022/17)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrića ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriće samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora , a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi si se u obavještenju o obradi podataka (https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka).

50834 - VUKČEVIĆ BLAGOJKA

Osiguravač

U Podgorica, 15.05.2025

Ugovarač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise ispravi računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / 1

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-5200

Podgorica, 27.12.2024. godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

SEMIR R. BUČAN, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište PODGORICA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 910

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica

INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE
PODGORICA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06-333/24-4105/8

Podgorica, 21.06.2024. godine

„BASKETING“ DOO

BAR
Jovana Tomaševića 9/II

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06-333/24-4105/8 od 21.06.2024. godine, za izgradnju novog objekta centralnih djelatnosti, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, odnosno na **UP 2200/1 i UP 2200/2**, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo“ ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 27/12), Opština Bar.

M I N I S T A R

Janko Odović

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1.	**Broj:06-333/24-4105/8** **Podgorica, 21.06.2024. godine**	Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22, 04/23) i podnijetog zahtjeva **„BASKETING" DOO iz Bara,** izdaje:	
3.	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4.	za izgradnju novog objekta centralnih djelatnosti, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, odnosno na UP 2200/1 i UP 2200/2, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo" ("Službeni list CG – opštinski propisi", broj 27/12), Opština Bar.	
5.	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	**„BASKETING" DOO iz Bara**
6.	**POSTOJEĆE STANJE**	

Položaj u prostoru

Područje Polja i Zaljeva se nalazi istočno od Luke Bar i željezničke pruge. Granice DUP-a su: na zapadu ulica koja vodi paralelno željezničkoj pruzi, na sjeveru i istoku magistralni put bar – Ulcinj, a na jugu podnožje brda Volujica. Teren se prostire od 11 mnv u jugozapadnom dijelu prema brdu Volujica i Luki Bar, do 43 mnv u zoni uz magistralu.

Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana za KO Polje i Planu parcelacije iz DUP-a „Polje – Zaljevo":
UP 2200/1, urbanistički blok 2, se sastoji od katastarske parcele broj 2200/1 KO Polje i površine je 1556 m2;
UP 2200/2, urbanistički blok 2, se sastoji od katastarske parcele broj 2200/2 KO Polje i površine je 105 m2.

Plan

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu plana DUP „Polje – Zaljevo", u Baru. Prema grafičkom prilogu *1. Postojeća namjena površina* na predmetnoj lokaciji je evidentiran postojeći objekat.

Katastarska evidencija

Prema listu nepokretnosti 1155 – prepis, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće:

- katastarska parcela 2200/1 KO Polje, voćnjak 1. klase, površine 1556m^2;

	Prema listu nepokretnosti 461 – prepis, Područna jedinica Bar, evidentirano je sljedeće: - katastarska parcela 2200/2 KO Polje, zgrada br.1, porodična stambena zgrada, površine u osnovi 105m^2; Prije izgradnje objekta na predmetnoj lokaciji investitor ima obavezu da poruši postojeći objekat, radi izgradnje novog objekta. Za rušenje objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspekcijskom organu, u skladu sa članom 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23).
7.	**PLANIRANO STANJE**
7.1.	**Namjena parcele odnosno lokacije**
	Prema grafičkom prilogu br.2 - *Plan namjene površina,* **UP 2200/1 i UP 2200/2, urbanistički blok 2 su na površinama za centralne djelatnosti – CD.** ***Površine za centralne djelatnosti*** Površine za centralne djelatnosti služe pretežno smještanju komercijalnih firmi kao i centralnim institucijama privrede, uprave i kulture. Dopušteni su: poslovni i kancelarijski objekti, prodavnice, zanatske radnje, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj, drugi privredni objekti, koji ne predstavljaju bitnu smetnju, objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti za društvene djelatnosti. **Namjena parcele** Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove. **Centralne djelatnosti (CD) – komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje - dijelovi urbanističkih cjelina 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i cijeli blok 11** Ove namjene su planirane uz glavne saobraćajnice, u pojasu približne širine 55,0 do 130,0m. Na ovom prostoru je planirano postepeno formiranje poslovno komercijalne zone u skladu sa urbanističkim parametrima za zone srednje i velike gustine. Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitnes dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takođe stambeni objekti sa djelatnostoma i bez njih i stanice za snabdijevanje gorivom (uz obavezu dobijanja uslova i saglasnosti u skladu sa Zakonom). Urbanistički parametri za sadržaje centralnih djelatnosti su sljedeći: • indeks izgrađenosti do 2,5, • indeks zauzetosti do 0,5%, • procjenat ozelenjenih površina na parceli do 20%, • najveća spratnost P+5 (šest nadzemnih etaža), • udaljenost objekata od bočnih granica parcele: - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0m - 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,0m,

	• izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele, broj parking mjesta obezbjediti u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5): - 15 PM/1.000m2 površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM) - 30 PM/1.000m2 površine trgovine - (lokalni uslovi 5-20PM) - 60 PM/1.000m2 površine restorana - (lokalni uslovi 20-100PM), - 8 PM /1.000m2 stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM), - 15 PM/1.000m2 površine hotela (objekata za smještaj) - (lokalni uslovi 10-20PM), - 12PM/100 posjetilaca za sportske dvorane • potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli, • garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta, • garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju, • podrum se ne može koristiti kao koristan prostor, već samo za pomoćne prostorije, (ostave, podstanice za grejanje, radionice), • ukoliko parcela – lokacija obuhvata dvije različite namjene, parametri se određuju na osnovu pretežne namjene (koja zauzima 51% parcele/lokacije i više), • ukoliko je površina parcele manja od zadate Planom (400,0m2), moguća je izgradnja objekata u skladu sa sljedećim parametrima: - indeks izgrađenosti do 1,2, - indeks zauzetosti do 0,4, - najveća spratnost P+2+Pk. • planom je predviđena mogućnost objedinjavanja više katastarskih parcela u jednu urbanističku parcelu, • materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala, • planirati energetski efikasnu gradnju, • pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Dati prednost autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji pri izboru hortikulturnog rješenja. Procedure izrade tehničko-investicione dokumentacije, kao i samo građenje, mora se sprovoditi u svemu prema važećoj zakonskoj regulativi. Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
7.2.	**Pravila parcelacije i preparcelacije**
	Prema izvodu iz digitalnog katastarskog plana za KO Polje i prema grafičkim prilozima br. 3 - *Plan parcelacije* i br. 4-1 - *Plan regulacije* iz DUP-a „Polje – Zaljevo": UP 2200/1, urbanistički blok 2, se sastoji od katastarske parcele broj 2200/1 KO Polje i površine je 1556 m2; UP 2200/2, urbanistički blok 2, se sastoji od katastarske parcele broj 2200/2 KO Polje i površine je 105 m2.

Ukupna površina lokacije predviđene za građenje koju čine UP 2200/1 i UP 2200/2 je površine 1.661m^2.

Navedene katastarske parcele nalaze se u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo", Opština Bar.

Opšti uslovi za parcelaciju i preparcelaciju

Parcele saobraćajnica definisane su analitičko-geodetskim elementima za obeležavanje. Na ovaj način su definisani blokovi – urbanističke cjeline, koje su sastavljene iz postojećih katastarskih parcela (cijelih ili njihovih dijelova).

Opšta pravila za parcelaciju u okviru urbanističkih blokova:

- Urbanistička parcela je dio prostora koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, ili njihovih dijelova i koju zadovoljava uslove za izgradnju propisane ovim planom.
- Urbanističku parcelu formirati na osnovu smjernica utvrđenih ovim planom, za svaku pojedinačnu zonu, odnosno namjenu.
- Minimalna površina urbanističke parcele (lokacije) iznosi 400,0m2, osim za površiine i objekte školstva i socijalne zaštite, čiju površinu treba uskladiti sa uslovima iz ovog Plana (poglavlje 3.2.2.3. Površine za školstvo i dječiju zaštitu u zoni centralnih djelatnosti).
- Katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma mogu biti urbanističke parcele i mogu se koristiti za izgradnju pod posebno definisanim parametrima za svaku pojedinačnu namjenu, uz preporuku da se objedine sa susjednim parcelama.
- Površina novoformirane urbanističke parcele ne može biti manja od planom zadate za određenu namjenu, odnosno zonu u kojoj se nalazi.
- Dozvoljeno je ukrupnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela, ili podjela velikih parcela na manje urbanističke parcele, u skladu sa uslovima iz ovog plana koji se odnose na najmanju površinu parcele.
- Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini urbanističke parcele.
- Podjelom postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela, pod uslovom da površina urbanističke parcele ne bude manja od Planom dozvoljenog minimuma za svaku pojedinačnu namjenu,
- Urbanistička parcela (lokacija) za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz Plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400m^2, nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- U okviru urbanističkih blokova - cjelina gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa parcelama, parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.
- Svaka urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.
- U okviru urbanističkih blokova gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa urbanističkim parcelama (lokacijama), parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela.

	Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, prilikom izdavanja urbanističko - tehničkih uslova. **Napomena:** Urbanističke parcele prikazane u ovom planu odgovaraju katastarskim parcelama. Na svim grafičkim prilozima su prikazane postojeće granice katastarskih parcela koje se zadržavaju i u skladu sa Planom mogu biti definisane kao urbanističke parcele. Prikazane su takođe i granice katastarskih parcela i inicijative građana (date u posebnom grafičkom prilogu), na osnovu dostavljenih katastarsko geodetskih podloga - kopija plana pojedinih parcela (inicijative građana i primjedbe u toku Javne rasprave), a koje se mogu tretirati kao urbanističke, u skladu sa uslovima iz ovog plana. Članom 13 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije („Službeni list CG", broj 44/18), propisano je da tehnička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Regulaciona linija Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. *Građevinska linija* Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele). *Indeks zauzetosti* Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planom je definisana najveća dozvoljena zauzetost urbanističke parcele odnosno lokacije. *Indeks izgrađenosti* Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina

podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Planom je definisana najveća dozvoljena izgrađenost urbanističke parcele odnosno lokacije.

Vertikalni gabarit

Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje). Podzemna etaža je dio zgrade koji je sasvim ili više od 2/3 svoje visine ispod zemlje. Prizemlje je nadzemna etaža čija se visina odredjuje planom u zavisnosti od namjene. Sprat je nadzemna etaža iznad prizemlja. Potkrovlje je dio zgrade ispod kosoga krova koji se koristi u skladu sa njezinom (ukupnom ili pretežnom) namjenom i funkcijom, a čija je svijetla visina na najnižem mjestu 1,5m. Tavan je prostor ispod krova koji se može koristiti samo za odlaganje stvari. Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parceli odnosno lokaciji.

Uslovi za oblikovanje i izgradnju objekta

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, po potrebi se definišu uslovi za oblikovanje: tip zgrade, zaštita kvalitetnih vizura, fasade: boje, istaci, balkoni, vrsta vrata i prozora, materijali krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, krovni prozori, širina strehe, oluci i dr. uređenje parcele: ograde, popločanje, parkiranje, pristup na javnu površinu, pomoćni objekti: vrsta, veličina i položaj na parceli, komunalni priključci: mjesta priključenja na vodovod, elektro i PTT mrežu i mjesto priključenja na kanalizaciju ili mjesto za septičku jamu.

Nivelacija

Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima.

Opšti uslovi za izgradnju objekata

- Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno jednostrano uzidane, odnosno dvojne objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine; dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele uz saglasnost vlasnika susjedne parcele.
- Dvorišni traktovi ne moraju biti dvojno uzidani, pri čemu je udaljenost od druge bočne granice parcele najmanje 2.5 m.
- Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od granice parcele najmanje ¼ visine stambenog objekta, odnosno 1/2 visine objekta druge namjene (poslovanje, proizvodnja, sport).
- U stambenim zonama, kod objekata drugih namjena koji imaju veće visine (proizvodni objekti, magacini, balon sale) ualjenost ovih objekata ne sme biti manja od ½ visine višeg objekta.

- Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od one koja je zadata za određenu zonu. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta.
- Ulaze u prizemlja novoplaniranih objekata sa djelatnostima u prizemlju projektovati na nivou kote trotoara odnosno najviše 0,20m.
- Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze sa na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše:
  - transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m
  - platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m
  - konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m
- Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade;
- Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45 stepeni od najbližeg otvora na susjednom objektu.
- Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu.
- U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima.
- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima.
- Preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku,
- Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m.
- Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke,
- Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore.
- Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli.
- Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se ograđuje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:
•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG", br. 44/18, 43/19);
•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list CG", broj 60/18);
•Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list CG", br. 66/23,113/23);
•Površine za obračun indeksa se obračunavaju u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10, 33/14, 91/20) i Crnogorskim standardom MEST EN 15221-6: Upravljanje kapacitetima-Dio 6.

	Objekat projektovati u duhu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.
8.	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA**
	Seizmička aktivnost terena Prema rezultatima STUDIJE PRIRODNIH KARAKTERISTIKA OPŠTINE BAR rađene za potrebe izrade GUP-a Bara i na osnovu podataka o zemljotresima koji su praćeni nekoliko stotina godina unazad, a u novije vreme i na bazi detaljnih podataka o zemljotresu, vjerovatnoća pojava zemljotresa za stogodišnji period sa maksimalnim mogućim intenzitetom na ovom području je 9° po MCS skali i sa magnitudom od 7,4° (po Rihteru), za teritoriju planskog područja i opštine Bar iznosi 63%. Analizom učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla, kod zemljotresa koji su do sada zabeleženi, može se očekivati u sljedećih 100 godina maksimalno ubrzanje (na osnovnoj steni) od 0,177 g1, što odgovara intenzitetu zemljotresa od 8,3° MM skale). Analizirajući seizmološke karakteristike barskog područja, uočava se da se, praktično, najveća opasnost od jačih zemljotresa može se očekivati na prostoru Barskog polja i obodnih i obodnih padina, odnosno na prostoru koji je, istovremeno, po velikom broju drugih kriterijuma, najpogodniji za život. Cijelo barsko primorje je ugroženo pojavom zemljotresa sličnog očekivanog intenziteta. ***Prostor ovog plana spada u zonu IX-og stepena seizmičkog intenziteta MCS skale sa koeficijentima seizmičnosti ks=0,10 do ks=0,14.*** Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA. **Mjere zaštite od zemljotresa** Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju sve preporuke za planiranje i projektovanje koje će biti iznesene u ovom DUP-u, a odnose se na planiranje i funkcionalni zoning, planiranje i projektovanje infrastrukturnih sistema, lociranje i fundiranje, tj. izgradnju objekata. Ove mjere su u skladu sa rezultatima i preporukama "Elaboratom o seizmogeološkim podlogama i seizmičkoj mikrorejonizaciji urbanističkog područja GUP-a Bara". Pored toga, na svim uslovno stabilnim i nestabilnim terenima obavezno se sprovode posebna inženjersko - geološka, seizmička i geofizička ispitivanja terena na kojima će se graditi pojedini objekti. Ovo se naročito odnosi na terene povećanog seizmičkog rizika. Kod projektovanja i izgradnje svih kategorija objekata visokogradnje striktno se pridržavati odredbi "Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima" ("Sl.list SFRJ", broj 31/81), a kod projektovanja predviđenih nadgradnji i dogradnji odredbi "Pravilnika o tehničkim normativima za sanaciju, ojačanje i rekonstrukciju objekata visokogradnje oštećenih zemljotresom i rekonstrukciju i revitalizaciju objekata visokogradnje" ("Sl. list SFRJ", broj 52/85). **Mjere zaštite od požara** Radi zaštite od požara planirani novi stambeni i poslovni objekti i privredni kapaciteti moraju biti realizovani prema Zakonu o zaštiti od požara i odgovarajućim tehničkim protivpožarnim propisima, standardima i normativima, tako da ukupnom realizacijom ne bude pogoršana ukupna protivpožarna bezbednost okolnog prostora i objekata,

a na slobodnom prostoru oko planiranih objekata mora biti ugrađena odgovarajuća hidrantska mreža prema Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", broj 30/91).
Ukoliko je planirani objekat niži od 22,0m (sa nadzidanim dijelom), neophodno je obezbjediti pristupe za protivpožarna vozila najmanje sa jedne strane objekta. Najmanja širina ovog prilaza treba da iznosi 3,5m, visina 4,5m sa unutrašnjim poluprečnikom krivine 10,0m i nosivosti kolovoza 10,0t, a na udaljenosti 5,0-11,0m.
Sa ciljem zaštite od požara, pomenute objekte treba izvesti tako da se prvenstveno eliminiše mogućnost širenja požara, pa u tom smislu treba primjeniti sve važeće propise iz ove oblasti.
Takođe, svim objektima mora biti obezbjeđen pristupni put za vatrogasna vozila, shodno Pravilniku za pristupne puteve ("Sl. list SRJ", broj 8/95) po kome najudaljenija tačka kolovoza nije dalja 25,0m od gabarita objekta. Novi objekti moraju biti realizovani u skladu sa Pravilnikom za elektroinstalacije niskog napona ("Sl. list SRJ", broj 28/95) i Pravilnikom za zaštitu objekata od atmosferskog pražnjenja ("Sl. list SRJ", broj 11/96).
U pogledu zaštite od požara, kao preventiva, predviđena je najbolja zaštita okruženja objekata slobodnim i zelenim površinama kao mjera koja treba da onemogući lako i brzo prenošenje požara sa jednog na drugi objekat. Imajući u vidu da se u neposrednoj blizini planskog područja nalazi Luka Bar, kao kompleks visokog požarnog rizika, neophodno je obezbjediti nesmetan pristup i efikasno korišćenje postojećih javnih česmi, bunara i potoka u slučaju požara širih prostornih razmjera.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti **mjere zaštite od požara** shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list CG", br. 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11, 54/16, 146/21), Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda ("Službeni list RCG", broj 6/93), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG", broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list CG", br. 26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:
- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG", br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 03/23)

Pravilnici:
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Službeni list SFRJ broj 30/91)
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Službeni list SFRJ", broj 8/95)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Službeni list SFRJ", broj 7/84)
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija („Službeni list SFRJ", broj 24/87)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivihtečnosti („Službeni list SFRJ", br. 20/71, 23/71)
- Pravilnik o izgradnji stanica za snabdijevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva („Službeni list SFRJ", broj 27/71)
- Pravilnik o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa („Službeni list SFRJ", br. 24/71, 26/71)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br. 34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

U cilju zaštite od požara u okviru planskog rješenja svim objektima obezbijediti saobraćajni pristup za vatrogasna vozilia, sa propisanom udaljenošću kolovoza od objekta.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Mjere zaštite na radu
Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi izradi plan mjera zaštite i zdravlja na radu shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG", br. 34/14 i 44/18).

KLIMATSKE KARAKTERISTIKE
Klima Grada Bara uslovljena je geografskim položajem u zoni sjevernog umjerenog klimatskog pojasa, položajem neposredno pored Jadranskog mora i postojanjem i smjerom pružanja planinskog vjenca čija se visina kreće od 800 m.n.v do 1959 m.n.v (Rumija). Klima ima karakteristike sredozemne klime, sa preovlađujućim uticajem maritimnih masa, ali i čestim prodorima kontinentalnih vazdušnih masa, pogotovo u zimskom periodu. Pružanje planinskog vjenca duž središnjeg dela teritorije opštine, uslovljava ublažavanje maritimnih, s jedne, i kontinentalnih vazdušnih uticaja, s druge strane. Uticaj ovih vazdušnih struja, naročito na visini iznad 1000 m.n.v ima za posljedicu pojavu snežnih padavina i snežnog pokrivača sa relativno kratkim trajanjem.

Temperatura vazduha:
-srednja godišnja temperatura je 15,6°C
-najviše srednje mjesečne temperature su u julu i avgustu (23,4 i 23,1°C), a najniže u januaru i februaru (8,3 i 8,9°C), dok srednje maksimalne temperature idu i do 28°C, a srednje minimalne se spuštaju i do 1,5°C.

Vlažnost vazduha:
- Srednja godišnja relativna vlažnost vazduha ima vrijednost do oko 70% u zoni grada Bara, sa tendencijom porasta vlažnosti sa posrastom nadmorske visine.
- U toku jula, srednja relativna vlažnost ima vrijednost od 65-70% u primorju, a iznad 70% na visinama iznad 800 metara apsolutne visine.
- Srednja dnevna relativna vlažnost (u 14 časova) u toku jula ima vrijednost od 50-55% u zoni Bara. Sa visinom relativna vlažnost se povećava i veća je od 65% na najvišim dijelovim a teritorije opštine.

Padavine

U prosjeku godišnje se u primorskom dijelu opštine do oko 200 metara apsolutne visine izlučuje do oko 1400 do 1500 mm padavina (Bar, Sutomore). Ovo su prostori gde se izlučuju najmanje količine padavina u okviru opstine Bar. Sa povećanjem visine povećavaju se i količine padavina, tako da se u zoni Rumije iznad visine od 1200 mnv godišnje izlučuje i preko 3.000mm padavina izluči se.

Osunčanost i oblačnost

Barsko područje se odlikuje vrlo dugim trajanjem insolacije. Na insolaciju utiče i postojeći režim oblačnosti na teritoriji opštine i reljef širih prostora Crne Gore. Prostiranje i visina planinskog vjenca Velja Trojice - Vrsuta - Rumija - Medjurečka planina, najvećim dijelom višeg od 1000 m utiče da su vazdušna strujanja iznad ovih visina neometana prirodnim preprekama, što za posljedicu ima manju oblačnost, a veću osunčanost.

Prosječna godišnja oblačnost (u desetinama pokrivenosti neba) iznosi 4,5. Najveća oblačnost je u toku zime, a nesto manja drugom polovinom jeseni i prvom polovinom proleća, a najmanja ljeti, odnosno od početka jula do kraja septembra. Zimski mjeseci imaju najviše oblačnih tmurnih dana - prosječno 10-15, a ponekad i preko 20. Potpuno je obrnut slučaj sa letnjim mjesecima; oblačnih dana u prosjeku ima 4-5. Ekstremno najbolačniji mjesec bio je decembra 1969. sa 8,7 desetina, a najvedriji mjesec bio je avgust 1962. sa samo 0,9 desetina prekrivenosti neba oblacima (tog mjeseca nije palo ni kapi kiše). Vedrih dana ima najčešće u julu i avgustu, čak 25-28.

9. USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

S obzirom na postojeću i planiranu ugroženost životne sredine na predmetnom području predviđa se sljedeće:

- sanacija, revitalizacija ili rušenje svih objekata koji ne zadovoljavaju higijensko - epidemiološke uslove življenja;
- formiranje linijskih zelenih površina duž korita rijeke Rikavac koje nije regulisano (zaštitne šume u inundacionom pojasu, maksmim 10,0m u širinu od ivice nasipa) sadnjom kvalitetnog rastinja dugog vegetacionog perioda. Zelenim pojasom dovoljne visine i širine oivičiti sve parking prostore na parcelama stanovanja, djelatnosti, industrije i proizvodnje;
- isključenje bilo kakve djelatnosti (poslovne ili zanatske) koja može ugroziti životnu sredinu iznad dozvoljenih granica (buka, gasovi, prašina, vibracije, zračenje i dr.);
- nove objekte postaviti tako da ne dovode do smanjenja osunčanosti i osvetljenosti stanova u postojećim susednim objektima;
- smanjenje zaprašenosti, buke od saobraćaja kao i zagađenja od izduvnih gasova rekonstrukcijom saobraćajne mreže.
- predviđeno je da se sve saobraćajnice, pješačke staze i parkirališta propisno osvetle i opreme odgovarajućom saobraćajnom signalizacijom.

<u>Mjere zaštite prirodnih vrijednosti</u>

Na osnovu GUP-a Bara na području DUP-a "Polje Zaljevo" ne postoje objekti prirode upisani u Centralni registar zaštićenih objekata prirode, za Crnu Goru. Prema postojećim podacima na postoje ni prirodna dobra koju bi trebalo štititi na osnovu Zakona o zaštiti prirode ("Sl. list CG", broj 51/08). Nesumnjivo je da i dalje treba insistirati na očuvanju osnovnih ambijentalnih karakteristika i prirodnih vrijednosti ovog područja, što će ostvariti realizacijom osnovnih arhitektonskih, građevinskih i hortikulturnih rješenja koji će biti komplementarni sa postojećim prirodnim karakteristikama.

Mjere zaštite vazduha

Smanjenje rizika od zagađivanja vazduha i njegovo svođenje u Zakonom dozvoljene granice, ostvariće se primjenom sljedećih mjera zaštite vazduha:

- primjena savremenih tehničko-tehnoloških procesa u svim novim privrednim pogonima, radi kontrole emisije zagađivanja (ugradnja odgovarajućih filtera ukoliko je to potrebno);
- očuvanje i pažljivo korišćenje zaštitnih zelenih pojaseva između magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj, željezničke stanice, kamenoloma na Volujici i postojećih stambenih zona;
- rekonstrukcija saobraćajne mreže, odnosno iznalaženje odgovarajućih arhitektonskih i hortikulturnih rešenja između saobraćajnica i stambenih zona i objekata, čime će se smanjiti zaprašenost ulica i smanjiti lokalna zagađenost uz važnije saobraćjne pravce na planskom području.
- pri izgradnji svih novih privrednih objekata dosledno primjenjivati Zakon o zaštiti vazduha, a posebno odredbe o maksimalno dozvoljenim, tj. graničnim vrijednostima zađenosti vazduha.

Mjere zaštite voda

Zaštita površinskih i podzemnih voda na planskom području ostvariće se primjenom sljedećih mjera zaštite:

- izgradnjom kanalizacione mreže za prihvat fekalnih i atmosferskih otpadnih voda i realizacijom fekalne crpne stanice u podnožju brda Volujica, čime će se na higijenski ispravan način distibuirati otpadne vode sa ovog područja do Luke Bar, gde se nalazi osnovni fekalni kanalizacioni sistemi grada Bara;
- izgradnjom nepropusnih sanitarno-higijenskih septičkih jama na onim parcelama koje neće biti priključene na budući kanalizacioni sistem na području Polja i Zaljeva;
- strogo poštovanje zakonske regulative o transportu opasnih i štetnih materija magistralnom saobraćajnicom, radi zaštite kvaliteta vodotokova od mogućih akcidentnih zagađenja koji mogu nastati ovim aktivnostima;
- uvođenjem kontrole kvaliteta vode za piće iz lokalnih vodovoda i bunara od strane stručnih službi;
- ugradnjom taložnika i separatora za prihvat zauljenih voda u okviru svih postojećih i planiranih objekata auto-servisa;
- čišćenjem korita rijeke Rikavac od komunalnog otpada (od strane Javnog komunalnog preduzeća) i njegovo dalje održavanje, kontrolisanjem potencijalnih zagađivača (od strane Vodoprivredne inspekcije).

Mjere zaštite zemljišta

Očuvanje i zaštita poljoprivrijednog, šumskog i građevinskog zemljišta sprovodiće se primjenom sljedećih pravila i mjera zaštite:

- ograničavanjem na najmanju moguću mjeru korišćenja (ili trajnog gubitka izgradnjom objekata infra i suprastrukture) poljoprivrijednog zemljišta visokih bonitetnih klasa za nepoljoprivredne namjene;
- kontrolisanom sečom autohtonih šumskih sastojina, a naročito mediteranske vegetacije;
- kontrolisanom primjenom agrohemijskih sredstava u poljoprivredi (edukacijom poljoprivrednih proizvođača o uticajima poljoprivrede na životnu sredinu);
- antierozionim uređenjem svih jače nagnutih površina (pošumljavanje goljeti, konverzije jednogodišnjih u višegodišnje kulture), pretežno u zoni Volujice i iznad magistralnog puta Bar-Ulcinj;
- sanacijom klizišta u zoni Zaljeva;

	- suzbijanjem bespravne gradnje stambenih i privrednih objekata na morfološki nepovoljnim terenima za gradnju ovakvih vrsta objekata; - zabranom otvaranja novih pozajmišta materijala i kamenoloma, osim za to predviđenim lokacijama; - uklanjanjem postojećih smetlišta otpada na planskom području; - regulisanjem septičkih jama i izgradnjom planiranog kanalizacionog sistema, čime će minimizirati nepovoljan uticaj sanitarnih otpadnih voda na zemljište u okviru parcela stambenih objekata; Mjere zaštite od buke Iako na planskom području ne postoje merna mjesta za mjerenje nivoa komunalne buke, može se zaključiti da predmetno područje nije ugroženo njihovim nepovoljnim dejstvom, osim zone u blizini željezničke stanice Bar (istočni dio područja) i uzanog pojasa uz magistralni put Bar- Ulcinj, gde su stambeni objekti izloženi dejstvu saobraćajne buke (posebno tom letnjeg perioda godine, usled visoke frekvencije saobraćaja). Zaštita od buke u životnoj sredini zasnivaće se na sprovođenju sljedećih pravila i mjera zaštite: - poštovanje graničnih vrijednosti o dozvoljenim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini, shodno Pravilniku o graničnim vrijednostima nivoa buke u životnoj sredini („Sl. list RCG", br. 75/06); - hortikulturnim uređenjem oko budućih saobraćajnih površina i privrednih objekata (gde god je to potrebno i moguće), smanjiće se negativno dejstvo saobraćajne buke na lokalno stanovništvo čiji se stambeni objekti nalaze u neposrednoj blizini budućih saobraćajnica; širina zaštitnih pojaseva oko budućih saobraćajnih pravaca definisaće se projektnom dokumentacijom, a u skladu sa zakonskom regulativom; - donošenjem opštinske Odluke o dozvoljenom nivou buke ugostiteljskih objekata tokom letnjeg perioda godine i njegovo dosledno sprovođenje. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG", broj 75/18), Zakon o strateškoj procjeni uticaja na životnu sredinu ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 080/05, "Službeni list Crne Gore", br. 073/10, 040/11, 059/11 i 052/16) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG", br. 54/16 i 18/19) kao i Zakonom o vodama ("Službeni list RCG", br. 27/07," Službeni list CG" br. 73/10, 32/11,47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18); Zakonom o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG", br. 28/11, 01/14 i 02/18) i Zakonom o zaštiti vazduha („Službeni list CG", br. 25/10, 40/11, 43/15 i 73/19). **Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1805/2 od 07.06.2024. godine.**
10.	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Dati prednost autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji pri izboru hortikulturnog rješenja. Obavezno ozeleniti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore. Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se ograđuje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice.

	Osnov budućeg organizovanog zelenila na teritoriji Plana treba da bude zaštita postojećih zelenih površina u okućnicama i dvorištima, individualnog stanovanja, posebno starog dijela naselja. Istovremeno je neophodno u potpunosti sačuvati prisutno kvalitetno zelenilo, što se prije svega odnosi na maslinjake u zoni koja je planirana za urbano zelenilo. Svaka urbanistička parcela/lokacija mora da sadrži najmanje 20% zelenih površina. Izuzetak su samo pojedine posotjeće parcele manje površine gdje se taj procjenat može spustiti na najmanje 15%, odnosno 10% kod postojećih objekata. Preporuka je da se na dijelu parcele prema ulici – predbašti, formiraju zasadi niskog šiblja i cvijeća i pojedinačnim sadnicama visokih autohtonih vrsta lišćara i četinara. Neophodno je takođe, prilikom realizacije planiranih namjena povesti računa o podizanju i organizovanju novih zelenih površina, formiranih kao zaštitno i maskirno zelenilo po obodima površina različitih namjena. To se posebno odnosi na razdvajanje stambenih parcela od susjednih proizvodnih kompleksa, skladišta, servisa i slično, kao izolaciono zaštitno zelenilo (dvostruki drvoredi i slobodno-rastuće šiblje) radi vizuelne i bezbjednosne zaštite od nepovoljnih uticaja saobraćaja velikih vozila. Na dijelovima zaštitnog pojasa uz frekventne saobraćajnice predvidjeti kombinaciju zelenila sa zvučnim barijerama, kako bi se obezbjedila bolja zaštita stambene zone od nepovoljnih uticaja saobraćaja posebno teretnog. Zelenilo u okviru sportsko rekreativnih površina predvidjeti tako da učestvuje sa najmanje 75% ukupne površine. Za parcele javnih i centralnih sadržaja škole, dečijeg vrtića i veterinarske stanice, preporučuje se izrada projekta ozelenjavanja slobodnih i nezastrtih površina kompleksa. Zelene površine oko stambenih objekata, bez obzira na raznolikost po kvalitetu i dekorativno-estetskoj vrijednosti, sve zajedno zauzimaju značajno mjesto u cjelokupnom fondu zelenila na predmetnom prostoru. Edukovanjem, raznim oblicima takmičenja za najlepše uređene okućnice i dodijelom adekvatnih nagrada u vidu sadnog materijala, ove površine mogu dobiti novi izgled i postati značajan činilac u stvaranju humanijih i ljepših ambijentalnih cjelina grada. U stambenim blokovima, kao i na parcelama poslovnih komercijalnih sadržaja, prostor između regulacione i građevinske linije treba da bude slobodan i ozelenjen. Za ograđivanje se preporučuje živa ograda, naročito u ulicama koje zbog širine nemaju drvored.
11.	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Prema podacima Zavoda za zaštitu spomenika kulture na području DUP "Polje-Zaljevo" nema objekata koji su Zakonom tretirani kao objekti graditeljskog nasljeđa. Od pojedinačnih arhitektonskih objekata ne postoji značajnije graditeljsko nasleđe koje bi zaslužilo posebnu pažnju. Prilikom daljeg uređenja i planiranja prostora na ovom području neophodno je imati u vidu postojeću crkvu i groblje na brdu Lovrenac u Donjoj Čelugi kao jedine kulturne objekte koje bi trebalo adekvatno valorizovati i zaštiti od eventualnih nepovoljnih uticaja (pre svega, bespravna gradnja u blizini ovih objekata i zaklanjanje vizura) u narednom periodu. Ukoliko se prilikom izvođenja građevinskih i zemljnih radova bilo koje vrste na području zahvata naiđe na nalazište ili nalaze arheološkog značenja, prema članu 87 i članu 88 Zakona o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list RCG", br. 49/10 , 49/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je prekinuti

	radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti Ministarstvo kulture i medija i Upravu za zaštitu kulturnih dobara radi utvrđivanja daljeg postupka.
12.	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list CG", br. 48/13 i 44/15). Daljom urbanističko tehničkom i projektnom razradom područja DUP-a "Polje - Zaljevo" potrebno je hendikepiranim i invalidnim licima, starim osobama i osobama sa djecom omogućiti nesmetano kretanje, korišćenje slobodnih i javnih površina, kao i pristup svim javnim i poslovnim sadržajima, školama i sportskim objektima, kao i parkovskim površinama. To se postiže projektovanjem trotoara i pješačkih staza potrebne širine i bez većih stepenika, zakošavanjem i spuštanjem ivičnjaka trotoara i staza, posebno na pješačkim prelazima, kao i izgradnjom predviđenih rampi uz stepeništa i pješačke komunikacije na prilazima objektima (u skladu sa važećim standardima za prostorne potrebe invalida u zgradama i okolini za prilazne elemente i prostore). Prilikom rješenja uređenja slobodnih i zelenih površina, staza i pješačkih tokova, gdje god je to moguće umjesto, ili uz stepeništa predvidjeti blage rampe za kretanje hendikepiranih lica, starih osoba i osoba sa dječjim kolicima, o čijim potrebama treba voditi računa kod projektovanja novih objekata, kao i kod rekonstrukcije prizemlja postojećih objekata. Određene djelove pješačkih staza po potrebi opremiti odgovarajućim držačima za slučaj poledice.
13.	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli.
14.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15.	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore", br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore", br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18).
16.	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	/
17.	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu br. 7 - *Plan elektroenergetske infrastrukture* i prema uslovima nadležnog organa.

	Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV. Napomena: Prema grafičkom prilogu br. 7 - *Plan elektroenergetske infrastrukture,* preko urbanističkih parcela UP 2200/1 i UP2200/2 prelazi koridor nadzemnog voda 10kV. **Akt "CEDIS" DOO, Podgorica, broj 30-20-04-5347 od 18.06.2024. godine.**
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu br. 6 - *Plan hidrotehničke infrastrukture* i prema uslovima nadležnog organa. *Hidrotehnička infrastruktura* Postojeću primarnu vodovodnu mrežu neophodno je razvijati u skladu sa usvojenim konceptom razvoja ukupnog distributivnog sistema Bara, a sekundarnu razviti duž planiranih saobraćajnica novim cjevovodima adekvatnih profila i od savremenog materijala. Fekalni kanalizacioni sistem takođe je neophodno izvesti i omogućiti na tehnički ispravan način priključenje svih objekata, prihvat svih upotrebljenih voda, njihov tretman i konačnu dispoziciju. *Atmosferska kanalizacija* GUP-om Bara principijelno je prihvaćeno rješenje tzv. separatnih sistema kanalizacije, odnosno nezavisne atmosferske i fekalne kanalizacije. Odvođenje atmosferskih i površinskih voda ostvaruje se sa dvije vrste objekata: - uređenjem malih vodotoka - odvođenjem kišnih voda u naselju i sa saobraćajnih i javnih površina sistemom atmosferske kanalizacije. **Akt DOO „Vodovod i kanalizacija" Bar, broj 3622/2 od 05.06.2024. godine.**
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	Prema grafičkom prilogu br. 5 – *Plan saobraćaja* i prema uslovima nadležnog organa. Svaka urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. U grafičkom prilogu broj 5 - *Plan saobraćaja*, sve saobraćajnice su definisane sa osnovnim elementima horizontalne i vertikalne projekcije i regulacije. Trase novih saobraćajnica su u situacionom planu postavljene tako da se najbolje prilagode terenu. Na istom prilogu je data i katagorizacija ulične mreže na području Plana kao i poprečni profili na mreži. **Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/24-314/2 od 04.06.2024. godine**.

	Akt Uprave za saobraćaj, Crna Gora, broj 04-7191/2 od 17.06.2024. godine.
17.4.	**Uslovi za odlaganje komunalnog otpada**
	Za sakupljanje otpadaka na cijelom području DUP-a "Polje Zaljevo" postaviti sudove - kontejnere zapremine 1100lit. Kontejnere za novoplanirane stambene, privredne i objekte centralnih djelatnosti locirati u sklopu dijela parcele prema javnoj površini saobraćajnice. Lokacije novih sudova za smeće uz novoplanirane objekte utvrditi kroz izradu urbanističko - tehničkih uslova, a na osnovu sanitarno - higijenskih propisa i zaštititi ih od atmosferskih padavina i vjetar tako što će biti smješteni u nišama ograđenim zelenilom. Na slobodnim zelenim površinama, za sakupljanje otpadaka predvidjeti korpe (betonske ili od nekog drugog materijala: žica, bronza, itd.). Pristup sudovima za smeće mora biti neometan, tako da podloga za guranje kontejnera mora biti od čvrstog materijala bez ijednog stepenika i sa najvećim nagibom 3%. Maksimalno udaljenje kontejnera od ulaza u pripadajući objekat iznosi 25,0m, a minimalno 5,0m, pri čemu je maksimalno ručno guranje 15,0m. Nije dozvoljeno kretanje komunalnim vozilima unazad pa se u slučaju slepih završetaka pristupnim saobraćajnicama (najmanje širine 3,5m) mora izgraditi okretnica. Naglašava se da se na predmetnom području ne planira otvaranje deponije komunalnog otpada, tako da će se prikupljeni otpad i dalje transportovati na deponiju "Livade" u Podgorici (što je u nadležnosti Javnog komunalnog preduzeća) do izgradnje planirane regionalne sanitarne deponije za opštine Bar i Ulcinj na Možuri (van planskog područja, teritorija KO Kunje).
17.5.	**Ostali infrastrukturni uslovi**
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("Službeni list CG", broj 40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("Službeni list CG", broj 33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("Službeni list CG", broj 41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Službeni list CG", broj 59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Službeni list CG", broj 52/14) Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu: - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

18.	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**

Geološke odlike terena

Teren je izgrađen od vodopropusnih i vodonepropusnih stijena kvartarne starosti, među kojima su:

– aluvijalni šljunkovi i pjeskovi (u zapadnom i središnjem dijelu teritorije), zatim
– aluvijalne gline, šljunkovi i pijeskovi (u sjeverozapadnom i zapadnom djelu),
– aluvijalne i proluvijalne gline koje su češće izmješane sa sitnom drobinom heterogenog sastava (u istočnom dijelu Donjeg Zaljeva)
– gline sa znatnom količinom drobine heterogenog sastava, aluvijalnog i proluvijalnog porijekla (u sjevernom, kao i istočnom djelu uz istočnu granicu područja),
– proluvijalna drobina sa glinom i šljunkom (u sjevernom djelu),
– dok je brijeg Lobrenac izgrađen od fliša, laporaca, glinaca, pješčara, konglomjerata.

Hidrogeološke i hidrološke odlike terena

a. dobrovodopropusne stijene intergranularne poroznosti: aluvijalni šljunkovi i pijeskovi (u zapadnom i središnjem dijelu teritorije),
b. kompleks vodopropusnih i vodonepropusnih stijena intergranularne poroznosti: aluvijalne gline, šljunkovi i pijeskovi (u sjeverozapadnom i zapadnom djelu) i aluvijalno – dijelu vijalna drobina sa glincima i šljunkovima (u sjevernom djelu područja sjeverno od Lobrenca),
c. vodoneprousne stijene: flišne zone (uz sjevernu granicu područja i brijeg Lobrenac) i gline sa znatnom količinom drobine heterogenog sastava, aluvijalnog i proluvijalnog porijekla (u sjevernom i istočnom djelu).

Inženjersko - geološke odlike terena

U inženjersko - geološkom pogledu svi tereni na području obuhvaćenom DUP-om izgrađeni su od vezanih, poluvezanih i nevezanih stijena. Od savremenih inženjersko - geoloških procesa i pojava javljaju se spiranje na strmijim padinama izgrađenim od fliša sa većim učešćem glinovite komponente, a s obzirom da se područje nalazi u podnožju okolnih uzvišenja, moguća je pojava deponovanja raspadnutog materijala stijena koje grade padine u okolnim višim zonama. Produkti raspadanja koji se depunuju predstavljeni su dijelu vijalnim i proluvijalnim drobinama i glinama, kao i flišnim stijenama. U okolini područja, na istoku i sjeveru iznad magistrale javljaju se aktivna klizišta čiji se materijal transportuje ka Barskom Polju. Teren je u prirodnim uslovima i pri izvođenju radova u njemu, uglavnom stabilan u Polju i Donjem Zaljevu, ali se na obodu u flišnim zonama ka Čelugama javljaju uslovno stabilni tereni (gde svako zasecanje, raskvašavanje ili novo opterećenje može izazvati bubrenje glina i deformacije reljefa), koji zbog blizine aktivnih i umirenih klizišta, kontakta različitih litoloških sredina i većeg učešća glinovite komponente mogu na većim nagibima postati nestabilni. U stabilnim i uslovno - stabilnim terenima neophodna su detaljna ispitivanja geomehanike tla koja će prethoditi projektovanju, građenju, eksploataciji i održavanju objekata.

Podobnost terena za urbanizaciju

U okviru inženjersko geoloških i seizmogeoloških istraživanja za potrebe izrade GUP-a Bara izvršeno je i izdvajanje terena po podobnosti za urbanizaciju. Rezultat kategorizacije pretstavlja karta podobnosti terena za urbanizaciju sa legendom koja

se nalazi u sastavu kataloga karata (U-karta, knjiga III). Osnovni kriterijumi za izradu karte podobnosti bili su: ugao nagiba padina (naklonski ugao), stabilnost terena, nosivost tla, litogenetska vrsta i inženjersko-geološke osobine stijena, dubina do nivoa podzemne vode i seizmičnost terena.
Vjerovatnoća pojava zemljotresa za stogodišnji period sa maksimalnim mogućim intenzitetom na ovom području je 9° po MCS skali i sa magnitudom od 7,4° (po Rihteru), za teritoriju planskog područja i opštine Bar iznosi 63%.
Analizom učestalosti pojavljivanja maksimalnih ubrzanja tla, kod zemljotresa koji su do sada zabeleženi, može se očekivati u sljedećih 100 godina maksimalno ubrzanje (na osnovnoj steni) od 0,177 g[1], što odgovara intenzitetu zemljotresa od 8,3° MM skale[2]).
Prostor ovog plana spada u zonu IX-og stepena seizmičkog intenziteta MCS skale sa koeficijentima seizmičnosti ks=0,10 do ks=0,14.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:
- Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i
- Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla.

19. **POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

/

20. **ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**

Oznaka urbanističke parcele	**UP 2200/1 i UP 2200/2**
Površina urbanističke parcele na kojoj se gradi	1.661 m^2
Maksimalni indeks zauzetosti	0.50
Maksimalni indeks izgrađenosti	2.50
Maksimalna spratnost objekta	P+5 (6 nadzemnih etaža)

Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila

Potrebe za parkiranjem vozila rješavati isključivo na sopstvenoj parceli u garaži u okviru objekta, ili na slobodnom prostoru na parceli. Garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju. Dimenzije parking mjesta na svim površinama predviđenim za parkiranje treba da budu u skladu sa važećim standardima i propisima. Ulaze u garaže predvideti na minimalnom odstojanju od 15,0m od raskrsnica iz bezbednosnih razloga.

Broj parking mjesta obezbjediti u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5):
- 15 PM/1.000m2 površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM)

- 30 PM/1.000m2 površine trgovine - (lokalni uslovi 5-20PM)
- 60 PM/1.000m2 površine restorana - (lokalni uslovi 20-100PM),
- 8 PM /1.000m2 stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM),
- 15 PM/1.000m2 površine hotela (objekata za smještaj) - (lokalni uslovi 10-20PM),
- 12PM/100 posjetilaca za sportske dvorane

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Uslovi za oblikovanje i izgradnju objekta

U zavisnosti od namjene objekta i ambijenta u kojem se gradi, po potrebi se definišu uslovi za oblikovanje: tip zgrade, zaštita kvalitetnih vizura, fasade: boje, istaci, balkoni, vrsta vrata i prozora, materijali krova: nagib krova i krovni pokrivač, smjer pružanja sljemena, krovni prozori, širina strehe, oluci i dr. uređenje parcele: ograde, popločanje, parkiranje, pristup na javnu površinu, pomoćni objekti: vrsta, veličina i položaj na parceli, komunalni priključci: mjesta priključenja na vodovod, elektro i PTT mrežu i mjesto priključenja na kanalizaciju ili mjesto za septičku jamu.

Materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala.

Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

Planirati energetski efikasnu gradnju.

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", broj 47/13).

DOSTAVLJENO:

- Podnosiocu zahtjeva
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- U spise predmeta
- a/a

OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:

Maja Mrdak

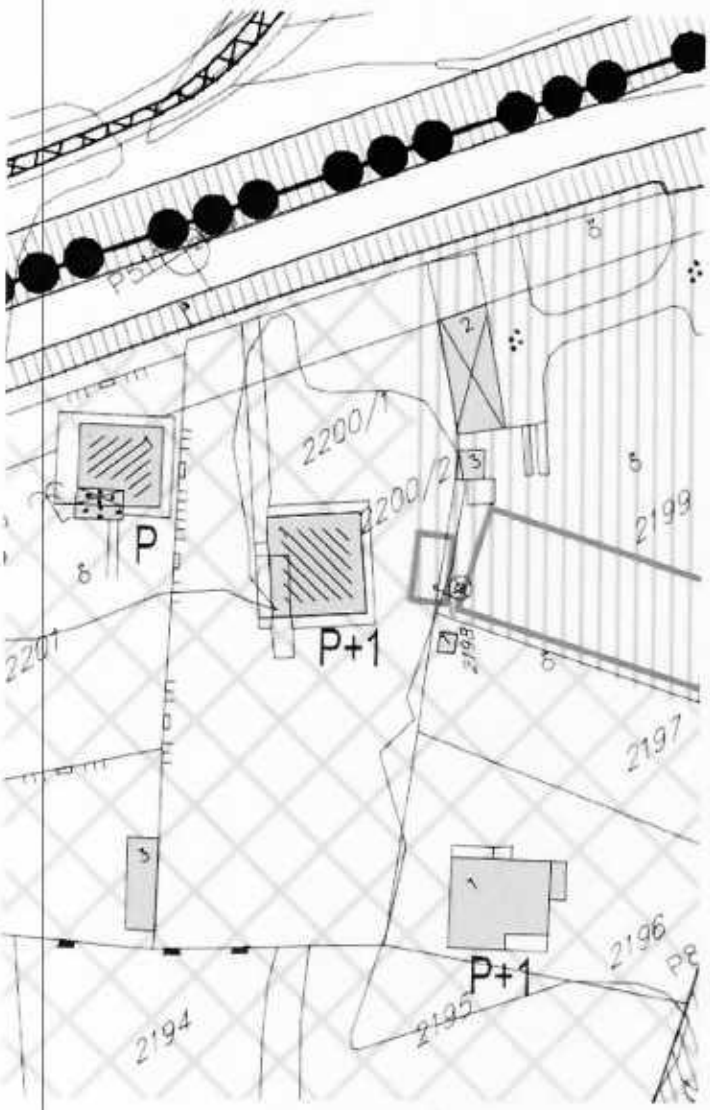
MINISTAR

Janko Odović

PRILOZI:

- Grafički prilozi iz planskog dokumenta;
- Kopija plana i Listovi nepokretnosti, izdati od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, od 04.06.2024. godine;

	- Akt Agencije za zaštitu životne sredine - Sektor za izdavanje dozvola i saglasnosti, broj 03-D-1805/2 od 07.06.2024. godine; - Akt "CEDIS" DOO, Podgorica, broj 30-20-04-5347 od 18.06.2024. godine; - Akt DOO „Vodovod i kanalizacija" Bar, broj 3622/2 od 05.06.2024. godine; - Akt Sekretarijata za komunalne poslove i saobraćaj - Opština Bar, broj UPI 14-341/24-314/2 od 04.06.2024. godine. - Akt Uprave za saobraćaj, Crna Gora, broj 04-1791/2 od 17.06.2024. godine.	



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
- SAOBRAĆAJNICE
- VODOTOK
- SPRATNOST OBJEKATA

- MJEŠOVITE NAMJENE - STANOVANJE I PROIZVODNJA
- MJEŠOVITE NAMJENE - STANOVANJE I POLJOPRIVREDA
- POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO, DJEČIJU ZAŠTITU I ZDRAVSTVO
- POSLOVNE DJELATNOSTI
- POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
- SLOBODNO ZEMLJIŠTE
- KOMUNALNE POVRŠINE

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac

Opština Bar

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012 god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog

1 POSTOJEĆA NAMENA POVRŠINA

Rukovodilac projekta - odgovorni planer

Vesna Lonić, dipl.inž.arh.

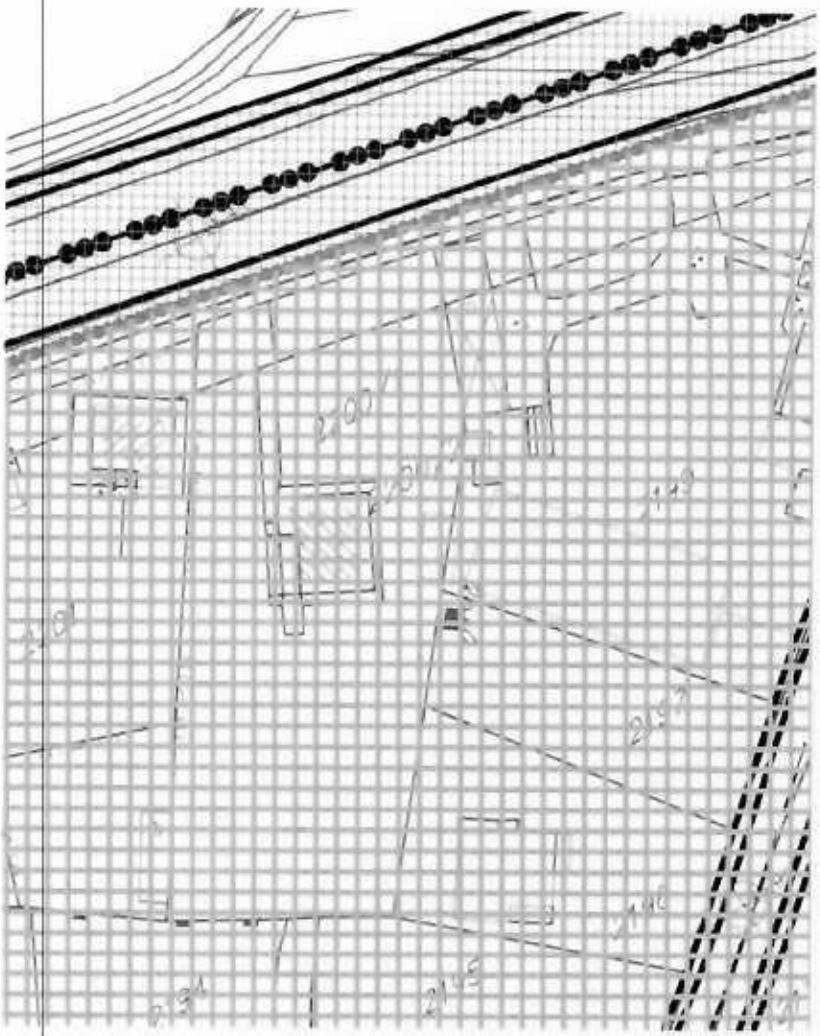
Autori priloga

Vesna Lonić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Miloš Maksimović, dipl.inž.arh.

Razmjera 1 : 1000

Mart 2012. godine

Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma
Direktorat za prostorno planiranje, urbanizam i državnu imovinu
PODGORICA



------	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
- - - -	GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
CD	OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA
	GRANICA BLOKA
BLOK 7	OZNAKA BLOKA
MN	POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMENE
CD	POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI
ŠS	POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU
SR	POVRŠINE ZA SPORT
Z	POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO
PD	POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI
PUJ	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE
IS	SAOBRAĆAJNICE - PRVA FAZA PO GUP - BAR 2020
VK	VODENE POVRŠINE

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012 god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

2 PLAN NAMJENE POVRŠINA

Rukovodilac projekta - odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh
Milica Maksimović, dipl.inž.arh

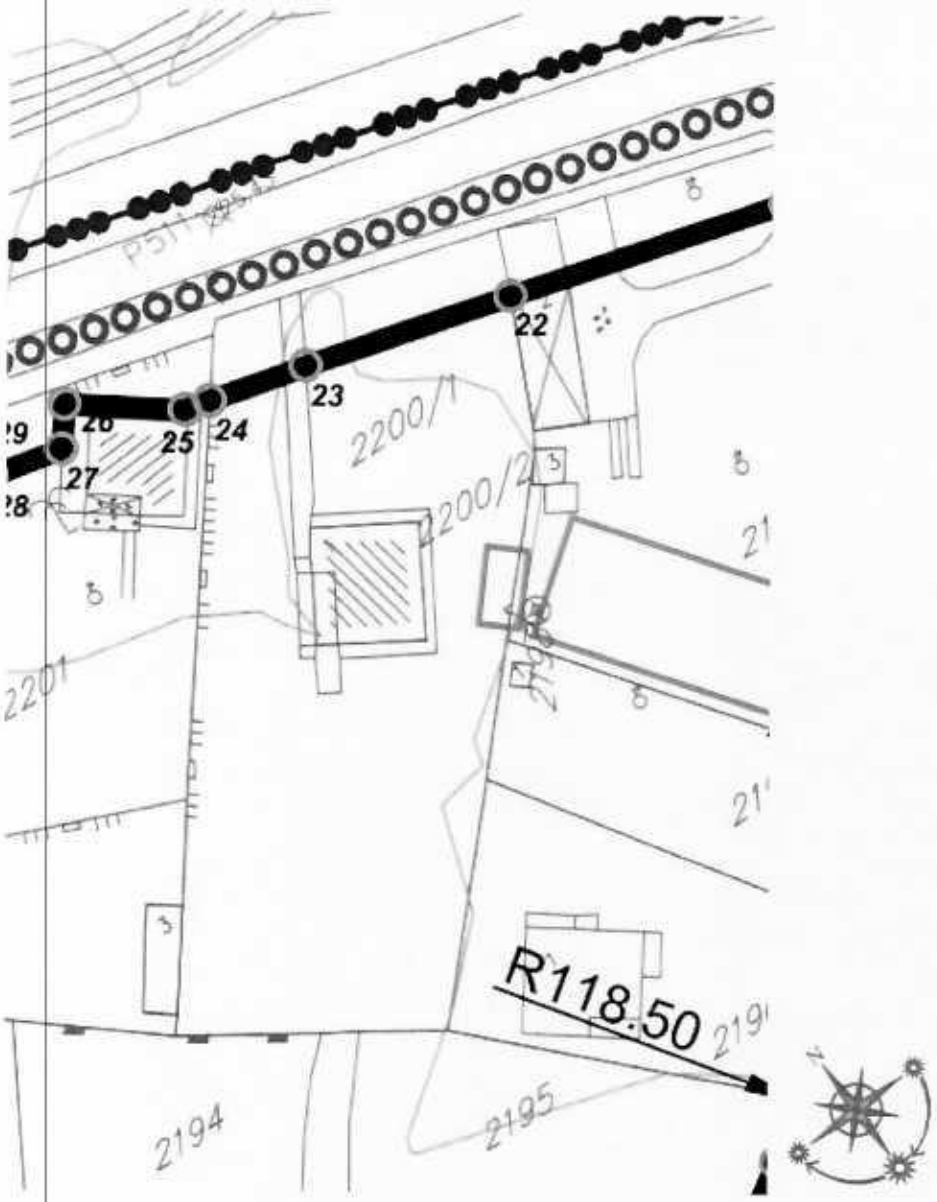
Razmjera: 1 : 1000

avgust 2012. godine

JUGINUS MORT

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I INŽENJERING

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

CD OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

BLOK 7 OZNAKA BLOKA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP12 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

OSOVINA KOLSKIH SAOBRAĆAJNICA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac

Opština Bar

Osnov

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog

3 PLAN PARCELACIJE javnih površina

Rukovodilac projekta / odgovorni planer

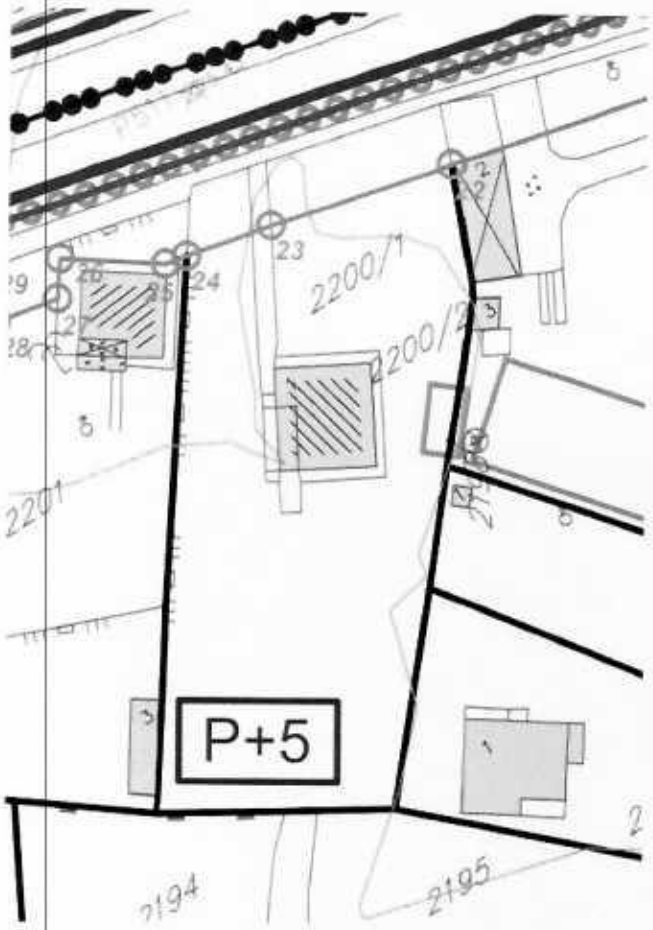
Vesna Lutić, dipl.inž.arh

Autori priloga

Vesna Lutić, dipl.inž.arh
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh
Milica Maksimović, dipl.inž.arh
Dušan Aleksić, dipl.inž.arh

Razmjera 1 : 1000

Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine PODGORICA



Koordinate tačaka regulacionih linija

tačka	X	Y
22	6592826.11	661145.41
23	6592807.31	661150.05
24	6592798.44	661152.10

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Opština Bar

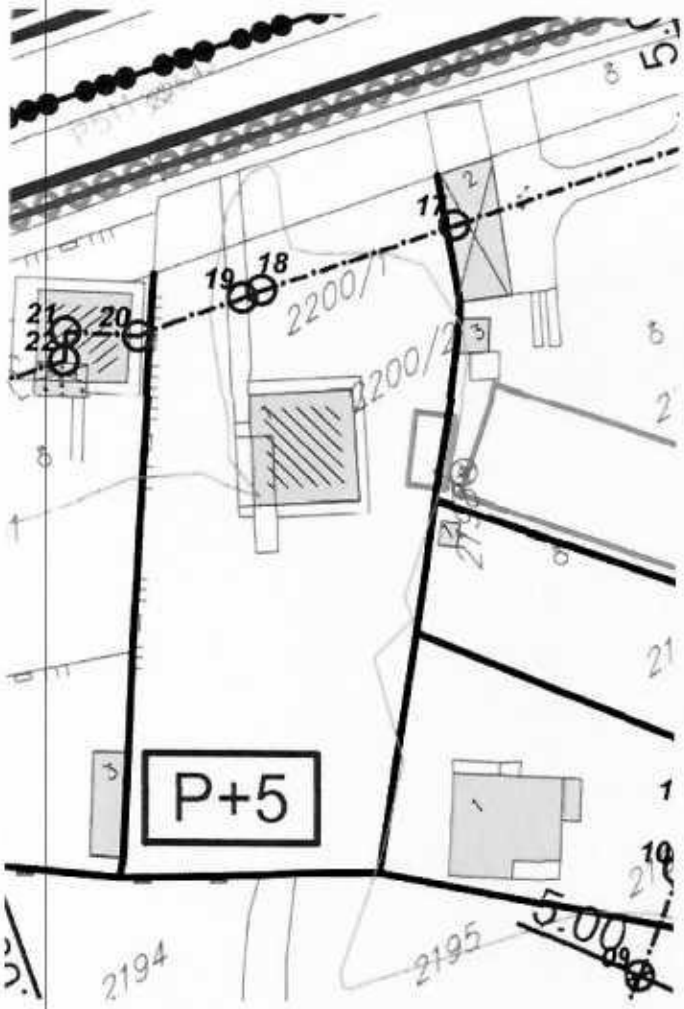
Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012 god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

4-1 PLAN REGULACIJE

Vesna Limić, dipl.inž.arh
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh
Milica Maksimović, dipl.inž.arh
Dušan Aleksić, dipl.inž.arh

JUGINUS MONT

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA BLOKA

GRAĐEVINSKA LINIJA NOVOPLANIRANIH OBJEKATA

KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA u skladu sa planiranim namjenom

GEOLOŠKA REJONIZACIJA

Koordinate tačaka građevinskih linija

tačka	X	Y
17	6592824.91	661140.56
18	6592806.22	661145.17
19	6592804.27	661145.55
20	6592794.03	661147.91

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Datum:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012 god
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

4-2 PLAN REGULACIJE SA KOORDINATAMA TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA

Rukovodilac projekta - odgovorni planer:

Vesna Lalić, dipl.inž.arh.

Autori priloga:

Vesna Lalić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.
Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.

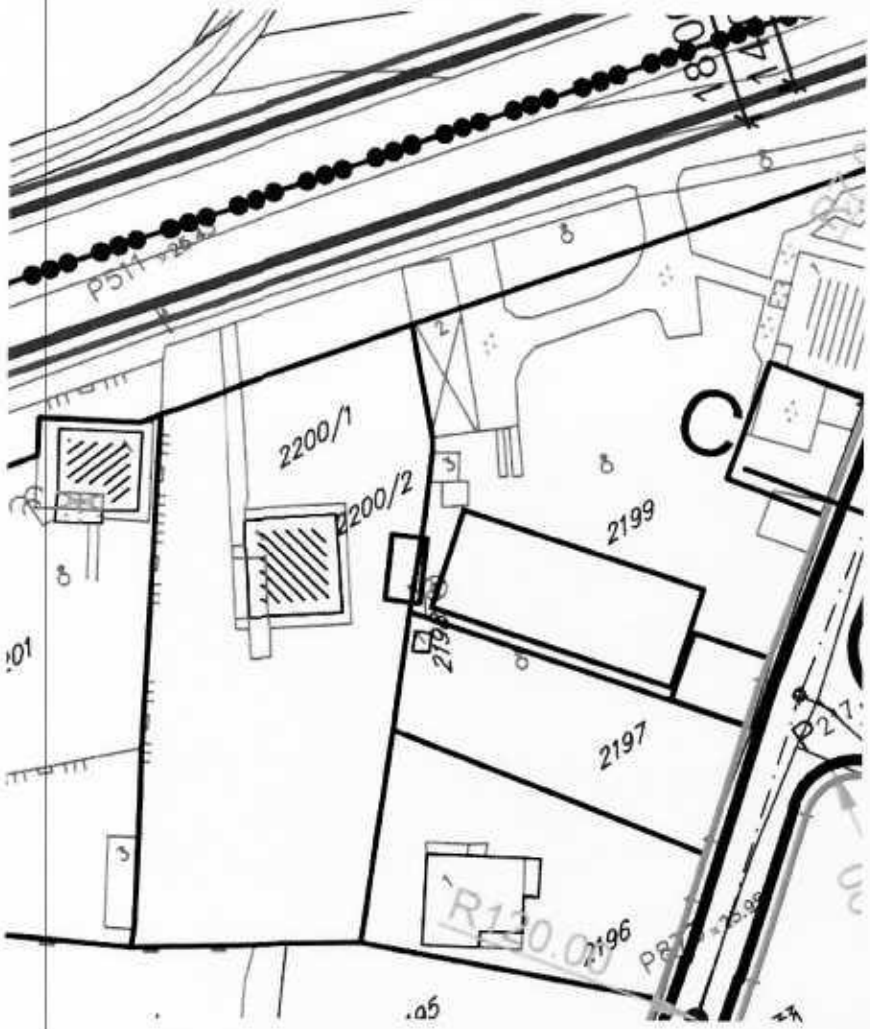
Razmjera: 1 : 1000

Avgust 2012. godine

JUGINVEST

PREDUZETNIČKO JUGINVEST MONT

Crna Gora
Ministarstvo održivog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



LEGENDA

- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA
- POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNICE
- PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE PO GUP-u
- OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
- TEME SAOBRAĆAJNICE
- INTERNE SAOBRAĆAJNICE

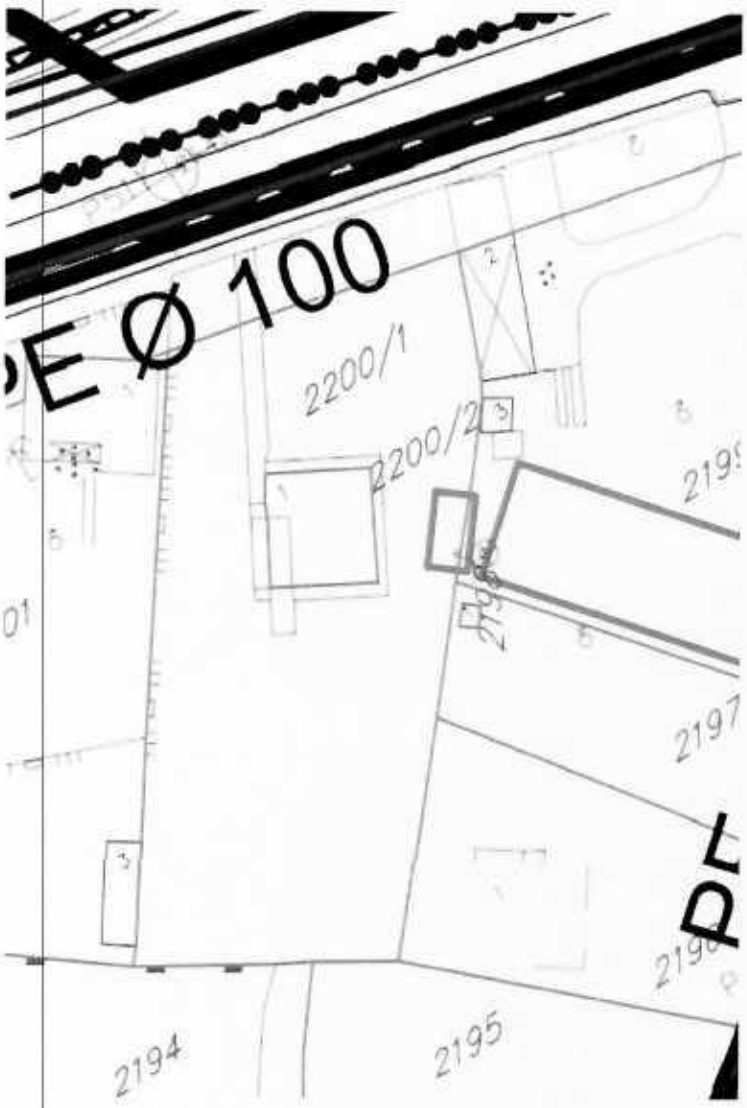
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Opština Bar

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

5 PLAN SAOBRAĆAJA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA



Postojeća vodovodna mreža - zadržava se

Regionalni vodovod crnogorsko primorje

Planirana vodovodna mreža

Postojeći fekalni kolektor

Planirana mreža fekalne kanalizacije

Planirana mreža atmosferske kanalizacije

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

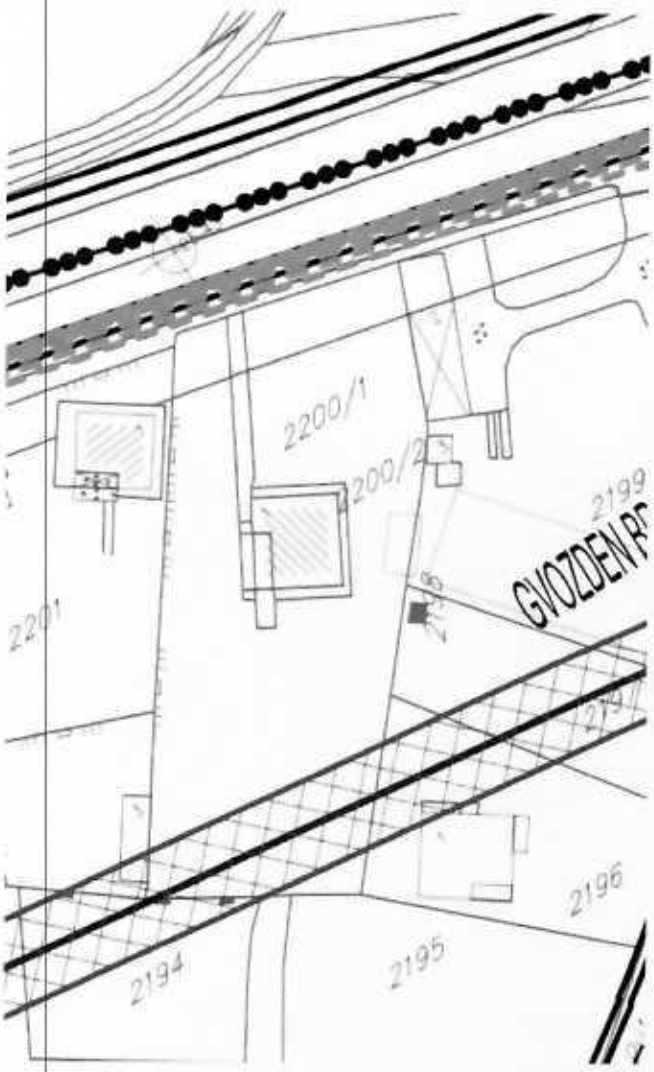
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Opština Bar

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012 god.
Skupština Opštine Bar. Predsjednica Branka Nikezić

6 PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE

Vojo Rajković, dipl. inž. građ.



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i održivog razvoja
PODGORICA

Legenda:

	TS 35/10 kV, 2x8 MVA, nova
	TS 10/0,4 kV, postojeća
	TS 10/0,4 kV, zadržava se
	TS 10/0,4 kV, 630 kVA, nova
	Urbanističke parcele za TS
	Koridor nadzemnog voda 10 kV
	Nadzemni vod 10 kV, postojeći
	Podzemni vod 35 kV, novi
	Podzemni vod 10 kV, novi
	Podzemni vod 10 kV, postojeći
	Podzemni vod 10 kV, ukidanje

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Odluka:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

7 PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Autori priloga:

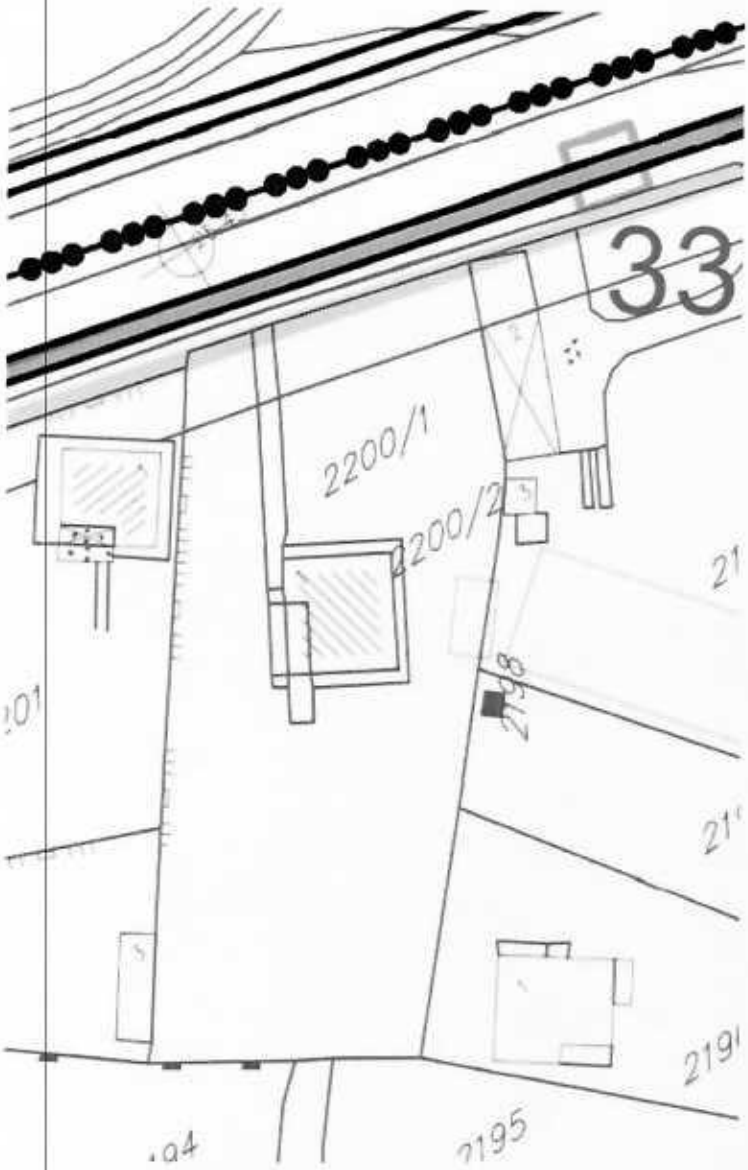
Blažo Orlandić, dipl. inž. el.

Razmjera: 1 : 1000

avgust 2012. godine

JUGINUS MONT

PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



POSTOJEĆI TELEFONSKI KABL POLOŽEN U ZEMLJU

POSTOJEĆA TT KANALIZACIJA (4x110) SA TT OKNOM broj

50

POSTOJEĆA TEL. KOMUTACIJA ("CENTRALA")

POSTOJEĆI OPTIČKI KABL

PLANIRANA TEL. KOMUTACIJA ("CENTRALA")

PLANIRANA TT KANALIZACIJA SA TT OKNOM (4x110)

PLANIRANA TT KANALIZACIJA SA TT OKNOM (2X 110)

PLANIRANI OPTIČKI KABL

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
PODGORICA

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac

Opština Bar

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012 god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog

8 PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE

Rukovodilac projekta - odgovorni planer

Radovan Jovanović, dipl. inž. telekom

Razmjera 1 : 1000

AGENCIJA MONT

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
Primljeno: 12 06. 2024
Org. jed. | Br. akt. crte | Radni broj | Prilog | Vrijednost
06-333/24-4105/2

Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Bar, Crna Gora
Ul. Bulevar Revolucije br.1
tel:+382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail:bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-1139/2024

04.06.2024 godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

MINISTAR, JANKO ODOVIĆ

Ul. IV Proleterske brigade broj 19
PODGORICA

VEZA: Vaš zahtjev broj 06-333/24-4105/5 od 28.05.2024. godine.

Poštovani,

U vezi Vašeg zahtjeva broj i datum gornji, u prilogu akta dostavljamo Vam sl.zabilješku ovlašćenog službenog lica, sa pratećom dokumentacijom.

Srdačan pozdrav.

Prilog:
Kao u tekstu

Načelnik,
Mrđan Kovačević

Crna Gora
Uprava za nekretnine
Područna jedinica Bar

Bar, Crna Gora
Bulevar Revolucije br.1
tel: +382 030 312 447
www.nekretnine.co.me
e-mail:bar@uzn.gov.me

Broj: 917-dj-1139/2024 **04.06.2024. godine**

SLUŽBENA ZABILJEŠKA

Veza: Vaš zahtjev i broj 06-333/24-4105/5, od 28.05.2024. godine

Shodno Vašem zahtjevu za izdavanje lista nepokretnosti i kopije katastarskog plana za kat. parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, u prilogu Vam dostavljamo traženo.

S poštovanjem,

Prilog:

- kopija plana;
- listovi nepokretnosti broj 1155 i 461 KO Polje.

Ovlašćeno službeno lice:
Vesna Kićović, ing. geodezije

C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BAR
Broj: 917-dj-1139/2024
Datum: 04.06.2024.

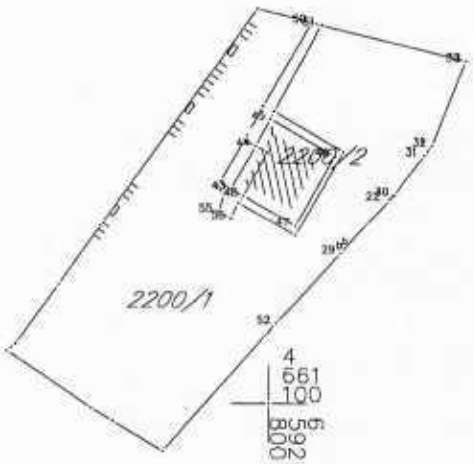
Katastarska opština: POLJE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5
Parcele: 2200/1, 2200/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

S

4
661
200
6
592
800



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

10000000366

102-919-17693/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-17693/2024
Datum: 04.06.2024
KO: POLJE

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1155 - 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
2200	1		10	24/06/2008	Polje	Voćnjak 1. klase KUPOVINA		1556	65.51
								1556	65.51

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002262622	PADRINO MONT DOO BAR V. ROLOVIĆA BR. 20 BAR Bar	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 04.06.2024. 08:02:38

10000000366

102-919-17695/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-17695/2024
Datum: 04.06.2024
KO: POLJE

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 . . za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 461 - 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 m²	Prihod
2200	2	1	114		BurtaiŠi	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		105	0.00
								105	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002262622	PADRINO MONT DOO BAR V. ROLOVIĆA BR. 20 BAR Bar	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2200	2	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	979	P1 105	/
2200	2	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	1	P 90	Svojina 1/1 PADRINO MONT DOO BAR 0000002262622 V. ROLOVIĆA BR. 20 BAR Bar
2200	2	1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	2	P1 90	Svojina 1/1 PADRINO MONT DOO BAR 0000002262622 V. ROLOVIĆA BR. 20 BAR Bar

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Mrdjan Kovačević dipl.pravnik

Datum i vrijeme: 04.06.2024. 08:03:13

Crna Gora
AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno 13.06.2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prilog	Vrijednost
06-333/24-		4105/4		

SEKTOR ZA IZDAVANJE DOZVOLA I SAGLASNOST
Broj: 03-D-1805/2

Podgorica, 07.06.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za planiranje prostora i informacione sisteme
Direkcija za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-1805/1 od 03.06.2024.godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urabanističko-tehničkih uslova

Povodom vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-4105/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za izgradnju novog objekta centralnih djelatnosti, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO polje, odnosno na UP 2200/1 i UP 2200/2 , u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje – Zaljevo" (Službeni list Crne Gore" – opštinski propisi br.27/12) opština Bar, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova „Basketing" d.o.o. iz Bara, obavještavamo vas sledeće

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore", br. 20/07, „Službeni list Crne Gore", br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da Investitora treba obavezati da, **kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži Izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.**

dr Milan Gazdić
DIREKTOR

AGENCIJA ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE CRNE GORE

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel.: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Društvo sa ograničenom odgovornošću
„ Crnogorski elektrodistributivni sistem "
Podgorica, Ul. I. Milutinovića br. 12
tel: +382 20 408 400
fax: +382 20 408 413
www.cedis.me

Sektor za pristup mreži
Ul.Ivana Milutinovića br. 12
tel:+382 20 408 308
fax:+382 20 241 012
www.cedis.me

Broj **30-20-04-** 5947
U Baru, **18.06.2024.** godine

Crnogorski elektrodistributivni sistem

Pisarnica Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Org. jed. | Akt. znak | Prilog | Vrijednost

06-333/24-4105/6

CRNA GORA

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

IV proleterske brigade br. 19; 81000 Podgorica

Predmet: Vaš zahtev broj 30-20-04-4825 od 04.06.2024. godine (vaš broj **08-333/24-4105/6** od 28.05.2024. godine), za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije.

Dostavljena dokumentacija:

- Nacrt urbanističko tehničkih uslova sa izvodom iz planskih dokumenata;

Osnovni podaci:

podnosioc zahtjeva za UTU	***Basketing d.o.o. - Bar***
planirani objekat	***objekat centralnih djelatnosti***
lokacija	***na urbanističkoj parceli UP 2200/1 i UP 2200/2, urbanistički blok 2, u zahvatu DUP-a "Polje - Zaljevo", koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, Bar***

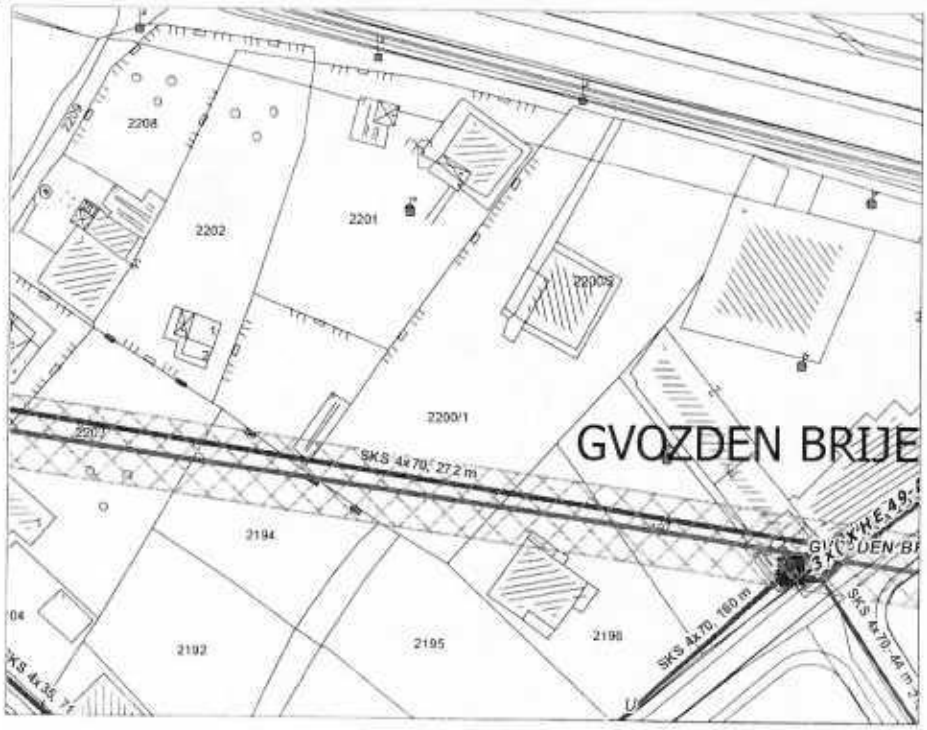
Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine obratilo se CEDIS-u, dopisom broj 30-20-04-4825 od 04.06.2024. godine sa zahtjevom za izdavanje tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije **objekta centralnih djelatnosti** na **urbanističkoj parceli UP 2200/1 i UP 2200/2, urbanistički blok 2, u zahvatu DUP-a "Polje - Zaljevo", koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, u Baru.** Uz zahtjev je dostavljen nacrt urbanističko tehničkih uslova sa izvodom iz planskog dokumenta.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju utvrđeno je da u istoj nisu sadržani podaci o zahtijevanoj jednovremenoj snazi objekta i načinu obračuna potrošnje električne energije. Bez ovih podataka se ne mogu izdati tehnički uslovi za izradu projektne dokumentacije.

NAPOMENA:

- **Preko dijela katastarske parcele broj 2200/1 KO Polje prolazi nadzemni vod 10 kV (dalekovod) u čijoj zoni zaštite (prikazano u listu 7 "Plan Elektroenergetske infrastukture") nije dozvoljena gradnja objekata. Objekat (objekti) se moraju planirati van zaštitnog koridora postojećih vodova nadzemne mreže 10 kV, shodno smjernicama iz Plana;**
- **Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje saglasnosti na glavni projekat električnih instalacija za objekat (objekte) neophodno je dostaviti i Elaborat usklađenosti planiranih objekata i postojećeg dalekovoda u skladu sa Pravilikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 65/88 i "Sl. list SRJ", br. 18/92).**

Situacija R 1:1000



DOO VODOVOD I KANALIZACIJA BAR

Ul. Branka Čalovića br.13, 85000 BAR
030/312-938, 312-043
030/312-938
vodovodbar@t-com.me
info@vodovod.bar-me
www.vodovod.bar-me

PIB: 02054779 ◆ PDV: 20/31-00124-5

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno	17.06.2024			
Org. jed.	Jed. za klas.	Redni br.	Prilog	Vrijednost
06	333/24	4105	/5	

Broj, 3622/2
Bar, 5.6.2024.godine

Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
IV proleterske brigade br. 19
81 000 Podgorica

Predmet: Tehnički uslovi

Shodno vašem aktu broj 06-333/24-4105/4 od 23.5.2024.godine (prema zahtjevu "Basketing" d.o.o. iz Bara), za izdavanje tehničkih uslova, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija« - Bar dana 31.5.2024.godine pod brojem 3622, dostavljamo vam tehničke uslove za izradu projektne dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, odnosno na urbanističkim parcelama UP 2200/1 i UP 2200/2 u okviru urbanističkog bloka broj 2 u zahvatu DUP-a "Polje - Zaljevo" u Baru.

Prilog:
- Tehnički uslovi

S poštovanjem,

Tehnički direktor:
Alvin Tombarević

Izvršni direktor:
Mladen Đuričić

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 3622/2
Bar, 5.6.2024.godine

Na osnovu zahtjeva "Basketing"d.o.o. iz Bara, a shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-4105/4 od 28.5.2024.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 31.5.2024.godine pod brojem 3622, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, odnosno na urbanističkim parcelama UP 2200/1 i UP 2200/2 u okviru urbanističkog bloka broj 2 u zahvatu DUP-a "Polje - Zaljevo" u Baru.

a) Opšti dio

Vodovod:

- Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
  U slučaju priključka ≥ DN 50 potrebno je da dubina vodovodnog šahta bude min. 1,60 m (unutrašnje dimenzije).

- Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
  a) U objektima za individualno stanovanje – višemlaznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  b) U objektima za kolektivno stanovanje – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više.
  c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog očitavanja.
  d) U poslovnim prostorima u objektu – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i ventilom ispred i iza vodomjera.

- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju ventila ispred i iza vodomjera.

- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) predvidijeti ugradnju kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalu). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidijeti ugradnju mjernih uređaja-vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i

DOO "Vodovod i kanalizacija" - Bar

Broj: 3622/2
Bar, 5.6.2024.godine

Na osnovu zahtjeva "Basketing"d.o.o. iz Bara, a shodno aktu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, broj 06-333/24-4105/4 od 28.5.2024.godine, koji je zaveden u arhivi DOO »Vodovod i kanalizacija«-Bar dana 31.5.2024.godine pod brojem 3622, izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI

za izradu projektne dokumentacije za izgradnju novog objekta u okviru površina za centralne djelatnosti na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 22002 KO Polje, odnosno na urbanističkim parcelama UP 22200/1 i UP 2200/2 u okviru urbanističkog bloka broj 2 u zahvatu DUP-a "Polje - Zaljevo" u Baru.

a) Opšti dio

Vodovod:

- Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
  U slučaju priključka ≥ DN 50 potrebno je da dubina vodovodnog šahta bude min. 1,60 m (unutrašnje dimenzije).

- Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
  a) U objektima za individualno stanovanje – višemlaznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  b) U objektima za kolektivno stanovanje – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više.
  c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog očitavanja.
  d) U poslovnim prostorima u objektu – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i ventilom ispred i iza vodomjera.

- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju ventila ispred i iza vodomjera.

- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) predvidijeti ugradnju kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalu). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinicu predvidijeti ugradnju mjernih uređaja–vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i

krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera..

- Kod vodomjera profila ∅50mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.

- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka ne može biti veći od profila uličnе cijevi na koju se planira priključenje.

- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Svaki pumpni agregat kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen svojim frekventnim regulatorom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm, uređaj za povišenje pritiska vodu može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.

- Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je gradski cjevovod prečnika većeg ili jednakog Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 mm potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.

- Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti tehničkom dokumentacijom.

- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatni, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto.

- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.

- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr,), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (Sl.List CG br.45/08,9/10, 26/12 i 56/19).

- Ako je u sklopu objekta planira priprema hrane (restoran) potrebno je predvidijeti separator ulja i masti.
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidjeti atestirane PVC, PEHD ili PP kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4).
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidjeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima , dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC, PEHD ili PP kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m2.
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera

b)Postojeće hidrotehničke instalacije

- U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama«(„Službeni list Crne Gore", br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god).

  Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m 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.
  Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od

2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.

- U slučaju potrebe izmještanja postojećih hidrotehničkih instalacija, čije zadržavanje nije predviđeno prostorno-planskim dokumentom(do njihovog konačnog ukidanja) trasu novog (izmještenog) cjevovoda planirati u okviru predmetne urbanističke parcele, a tehničko rješenje može biti u sklopu glavnog projekta planiranog objekta.

c) Posebni dio

Vodovod:

- Priključenje objekta predvidjeti u skladu sa detaljnim urbanističkim planom "Polje - Zaljevo" - faza hidrotehnika

Fekalna kanalizacija:

- Priključenje objekta predvidjeti u skladu sa detaljnim urbanističkim planom "Polje - Zaljevo" - faza hidrotehnika

Atmosferska kanalizacija:

- Priključenje objekta predvidjeti u skladu sa detaljnim urbanističkim planom "Polje - Zaljevo" - faza hidrotehnika

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa važećim *Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije*. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

II) Projekat uređenja

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

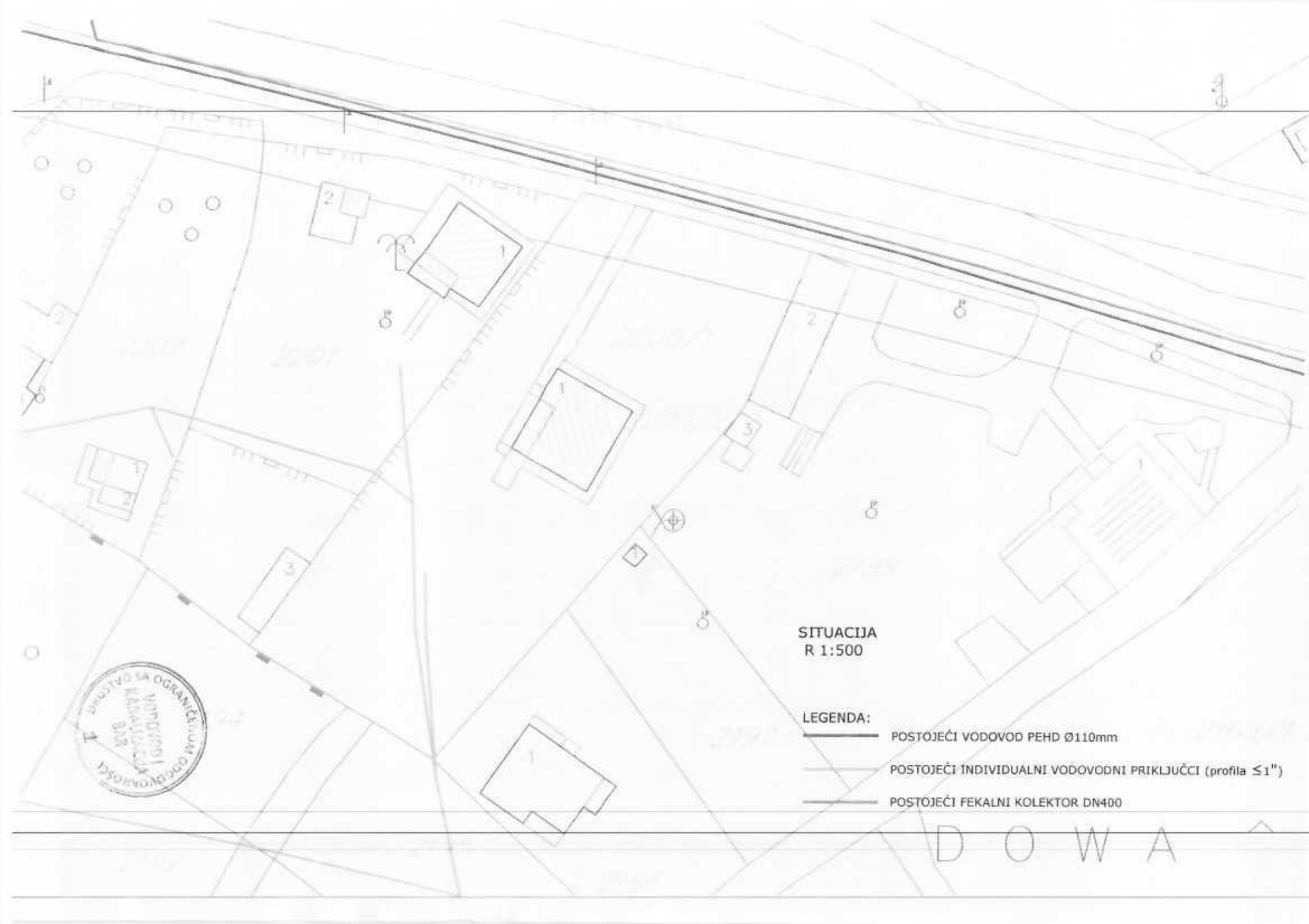
Prilog: Situacioni plan sa katastrom postojećih hidrotehničkih instalacija R 1:500 (instalacije nisu geodetski snimljene)

P.J. Razvoj i projektovanje:

.....
Branislav Orlandić

Tehnički direktor:

.....
Alvin Tombarević


SITUACIJA
R 1:500
LEGENDA:
POSTOJEĆI VODOVOD PEHD Ø110mm
POSTOJEĆI INDIVIDUALNI VODOVODNI PRIKLJUČCI (profila ≤1")
POSTOJEĆI FEKALNI KOLEKTOR DN400
D O W A

Crna Gora
Opština Bar
Sekretarijat za komunalne poslove i saobraćaj

Adresa: Bulevar revolucije br. 1
85000 Bar, Crna Gora
Tel: +382 30 311 561
email: sekretarijat.kps@bar.me
www.bar.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno: 12.06.2024				
Org. jed.	Ur. broj	Klas. znak	Prilog	Vrij. obrad.
	06-333/24-4105/3			

Broj: UPI 14-341/24-314/2

Bar, 04.06.2024. godine

Za: Ministarstvo prostornog planiranja,urbanizma i državne imovine
Adresa: ul. IV Proleterske brigade, br 19, 81000 PODGORICA

Predmet: Obavještenje

Veza: Vaš broj 06-333/24-4105/3 od 28.05.2024. godine

Poštovani,

U vezi vašeg zahtjeva, broj 06-333/24-4105/3 od 28.05.2024. godine, zavedenog u ovom Sekretarijatu, pod brojem UPI 14-341/24-314 od 03.06.2024. godine, koji se tiče izdavanja saobraćajno – tehničkih uslova za priključenje na javni put, za izgradnju novog objekta centralnih djelatnosti, na lokaciji koju čine katastarske parcele broj 2200/1 i 2200/2 KO Polje, odnosno na UP 2200/1 i UP 2200/2, urbanistički blok „2" u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Polje - Zaljevo" („Sl. list Crne Gore" – opštinski propisi" br. 27/12), opština Bar, obavještavamo vas da je isti proslijeđen Upravi za saobraćaj, s obzirom da prema važećem planu predmetna urbanistička parcela ima mogućnost prilaza sa magistralnog puta M-1, dionica Bar – Ulcinj, za čije upravljanje je nadležan organ državne uprave.

Viši savjetnik III za saobraćaj,
Sandin Suličić

VD Sekretar
Milo Marković

Crna Gora Opština Bar

Dostavljeno: Naslovu, a/a.

E-mail: sekretarijat.kps@bar.me

Kontakt tel.: 030/311-561

Crna Gora
Uprava za saobraćaj

Adresa: IV Proleterske br. 19,
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 655 052
fax: +382 20 655 359

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine

Primljeno	21.06.2024			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost	
06-333	/24 -	4105	/7	

Broj:04-7191/2
Podgorica, 17.06.2024.godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE

PODGORICA

OBJEKAT: UP 2200/1 I UP 2200/2 na ur. bloku 2 koju čine kat. parc. 2200/1 i 2200/2 KO Polje, u DUPu „Polje Zaljevo"

PREDMET: „Basketing" d.o.o. iz Bara

Uprava za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine broj 06-33/24-4150/3 od 28.05.2024. godine, proslijeđen od strane Opštine Bar –Sekretarijata za komunalne poslove broj 14-341/24-314/1 od 04.06.2024.godine) zaveden u Upravi za saobraćaj pod br. 04-12256/1 od 27.11.2023. godine, radi propisivanja saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama UP 2200/1 i UP 2200/2 u DUPu „Polje Zaljevo" a shodno članu 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („SL.list" br.64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22) i člana 17 Zakona o putevima (Sl.List CG" br. 82/20 i 140/22) izdaje sljedeće:

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKE USLOVE

Saobraćajno-tehnički uslovi u konkretnom slučaju definisani su planskim dokumentom DUP-om **„Polje Zaljevo"**

- **Regulaciona linija** (linija koja dijeli javnu površinu od površina drugih namjena) je granica urbanističke parcele koja je nepromjenljiva i precizno data koordinatama prelomnih tačaka u grafičkim prilogom „Plan regulacije"
- **Građevinska linija** (građevinska linija predstavlja liniju na,ispod i iznad površine zemlje do koje može da se planira najistureniji dio objekta) definisana je predmetnim DUP-om

Urbanističke parcele UP 2200/1 i UP 2200/2 iz DUPu „Polje Zaljevo" u kontaktu su sa parcelom magistralnog puta M-1 dionica Bar1-Bar2 i saobraćajni priključak ostvaruju preko postojeceg izgradenog priključka. Isti koristiti i za budući objekat

Na magistralnom putu nije dozvoljeno izvoditi nikakve radove

OBRADILI:
Radojica Poleksić, dipl ing grad

Ljubica Božović, dipl. Ing. geod

DIREKTOR
Radomir Vuksanović

DOSTAVLJENO:
-Naslovu x2
-U spise predmeta
-Arhivi
-Opštine Bar, Sekretarijata za komunalne poslove

OBRAZAC

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

1	Crna Gora O P Š T I N A B A R Sekretarijat za uređenje prostora Broj: 07-014/22-32/4 Bar, 10.03.2022. godine	
2	Sekretarijat za uređenje prostora, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, broj 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 (»Sl. list CG«, broj 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), DUP-a »Polje - Zaljevo« (»Sl. list CG - opštinski propisi«, broj 27/12) i podnijetog zahtjeva d.o.o. "INCH" - Bar, izdaje:	
3	**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** **za izradu tehničke dokumentacije**	
4	Za rekonstrukciju postojećeg i građenje novog objekta na urbanističkoj parceli/lokaciji u zahvatu DUP-a »Polje - Zaljevo«, u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni »CD«, u Baru. Katastarska parcela broj 2201 KO Polje, se nalazi u sklopu predmetnog urbanističkog bloka i zone. **Napomena:** Konačna lokacija urbanističke parcele (koje katastarske parcele ili više katastarskih parcela ili njihovi dijelovi i sa kojom površinom ulaze u sastav UP) će se odrediti u fazi izrade tehničke dokumentacije, a nakon izrade geodetskog eleborata (Elaborata parcelacije) od strane ovlašćene geodetske organizacije koja posjeduje licencu.	
5	**PODNOSILAC ZAHTJEVA:**	D.o.o. "INCH" - Bar
6	**POSTOJEĆE STANJE**	
	U svemu prema Izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«, grafički prilog »Katastarsko topografska podloga sa granicom Plana«, izdatom od strane ovog Sekretarijata. **Postojeći stambeni objekti** Stanovanje je na teritoriji DUP-a zastupljeno kroz već formirane stambene grupcije, a ovim Planom je predviđena i mogućnost zadržavanja postojećih objekata i to: ▪ objekata koji ispunjavaju uslove za izgradnju planiranih (novih) objekata, ▪ objekata koji su prekoračili maksimalne parametre - indeks izgrađenosti, indeks	

zauzetosti i maksimalnu spratnost, za koje su ispunjeni uslovi za parkiranje, a koji nisu prešli zadate građevinske linije prema susjednim parcelama i regulacionoj liniji, niti regulacionu liniju prema saobraćajnici u postojećem gabaritu i

- objekata koji su prekoračili maksimalne parametre - indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti i maksimalnu spratnost, zadate građevinske linije prema susjednim parcelama, (uz obaveznu saglasnost vlasnika susjedne parcele), a koji ispunjavaju uslove za parkiranje i u postojećem gabaritu nisu prešli regulacionu liniju prema saobraćajnici.

Planom se zadržavaju oni postojeći objekti koji su dobrog boniteta, uz dozvoljene intervencije u vidu dogradnje i nadziđivanja do maksimalnih dozvoljenih parametara, odnosno rekonstrukcije ili sanacije, ukoliko ne zadovoljavaju osnovne tehničke propise (statika, geomehanika kvalitet izgradnje). Uslovi za intervencije na postojećim objektima su slijedeći:

- sve postojeće porodične objekte je moguće nadzidati do limitirane visine za nove objekte ukoliko to dozvoljavaju statički uslovi i ukoliko su urbanistički parametri usklađeni sa Planom definisanim parametrima za ovu zonu,
- krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama na nagibom krova,
- dogradnja objekata je moguća samo do naznačene građevinske linije,
- predviđa se mogućnost prenamjene pomoćnih prostorija, dijelova stambenih prostorija lil cijelih objekta u djelatnosti koje neće biti u sukobu sa stanovanjem i na taj način umanjiti kvalitet životne sredine,
- preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku,
- ukoliko nije moguće smjestiti garažni prostor u okviru gabarita postojećeg objekta, a u tu svrhu dozvoljena je izgradnja aneksa - garaže u skladu sa uslovima iz ovog plana,
- podrumski prostor koristiti samo za pomoćne namjene (garaže, ostave, radionice, grijanje),
- promjenu namjene postojećih objekata je moguće izvesti uz prethodnu konsultaciju svih zakona i normativa iz oblasti zaštite prostora i ispunjenje svih komunalnih uslova,
- materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl.
- planirati energetski efikasnu gradnju,
- pejzažno uređenje parcele bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno, a pri uređenju prednost dati autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji.

Napomena: Uvidom u plan utvrdilo se da na predmetnoj lokaciji postoji izgrađen objekat. Prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, potrebno je da, ukoliko na određenoj lokaciji postoji objekat, isti bude legalan.

Rušenje postojećih objekata

Rušenje objekata treba izvoditi u skladu sa Elaboratom o rušenju postojećih obejkata, koji se radi za djelove objekata ili objekte u cjelini, a uz prethodnu prijavu radova na uklanjanje postojećih objekata nadležnoj inspekciji.

7	PLANIRANO STANJE
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije

Centralne djelatnosti (CD) – komercijalni sadržaji, centralne institucije privrede, uprava i kultura, stanovanje.

Namjena parcele definiše se kroz osnovnu namjenu objekta i kroz djelatnosti koje su pored osnovne dozvoljene u objektu uz određene uslove.
Dozvoljena je izgradnja poslovnih i komercijalnih objekata, zatim ugostiteljski objekti, trgovački centri, objekti za smještaj, objekti za upravu i administraciju, kulturu, zdravstvo, sport i rekreaciju (fiskulturne i fitnes dvorane sa pratećim sadržajima), vjerski objekti i ostali društveni sadržaji. Planirani su takođe stambeni objekti sa djelatnostima i bez njih i stanice za snabdijevanje gorivom (uz obavezu dobijanja uslova i saglasnosti u skladu sa Zakonom).
Ukoliko parcela – lokacija obuhvata dvije različite namjene, parametri se određuju na osnovu pretežne namjene (koja zauzima 51% parcele - lokacije i više).

Površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti

U okviru zona centralnih djelatnosti planirani su oni sportski sadržaji koji mogu da se usklade sa urbanističkim parametrima za ovu zonu, koji uslovljavaju veće gustine izgradnje, pa sve sadržaje treba planirati u objektima koji mogu biti manje sale za različite sportske aktivnosti, teretane, fitnes centri, kuglane, sa svlačionicama, mokrim čvorom, ostavama i manjim ugostiteljskim sadržajima, isključivo u funkciji sportskih sadržaja. Kod planiranja sadržaja sporta i rekreacije predvidjeti urbanističke parametre i pravila gradnje u skladu sa zonom u kojoj se nalaze.

Ukoliko se u okviru ove zone, na pojedinim urbanističkim parcelema/lokacijama planira uređenje površina i izgradnja objekata namjenjenih malim sportovima, parametre uskladiti sa sljedećim uslovima:

- indeks izgrađenosi na parceli: maks. 1,0
- indeks zauzetosti parcele: maks. 0,5,
- spratnost objekata do P+2,
- najmanja širina fronta građevinske parcele – 15,0m,
- najmanji procjenat ozelenjenih površina na parceli bez parkinga 20%,
- visina objekta 12,0m,
- najmanja udaljenost građevinske od regulacione linije 5,0m,
- najmanja udaljenost objekta od granice parcele – 1/2 visine objekta, (važi i za montažne objekte – balone),
- objekat se može graditi na granici parcele uz obaveznu saglasnost susjeda (vlasnika parcele na čijoj granici se gradi),
- parkiranje isključivo u okviru parcele – 1PM/10 sedišta (posetilaca) i za zaposlene 1PM/50,0m^2 poslovnog prostora,
- otvoreni tereni se ne uzimaju u obzir pri obračunu zauzetosti urbanističke parcele.

Dominantna namjena prostora

Planirane namjene površina su prikazane na grafičkom prilogu broj 2 "PLANIRANA NAMJENA POVRŠINA" predstavlaju preovlađujuću namjenu na tom prostoru, što znači da zauzimaju najmanje 50% površine urbanističkog bloka u kome je označena ta namjena. Svaka namjena podrazumjeva i druge kompatibilne namjene, prema tabeli kompatibilmnosti odgovarajućim uslovima. Na nivou pojedinačnih urbanističkih parcela u okviru bloka namjena definisana kao kompatibilna može biti dominantna ili jedina.

Kompatibilnost namjena (x)

Namjene	Kompatibilne namjene						
	Stanovanje	Proizvodne djelatnosti	Centralne djelatnosti	Školstvo, zdravstvo, kultura	Sport i rekreacija	Zelene površine	Saobraćajne površine i kompleksi
Stanovanje		x	x	x	x	x	
Proizvodne djelatnosti	x		x	x	x	x	x
Centralne djelatnost	x	x		x	x	x	x
Školstvo, zdravstvo, kultura	x		x		x	x	
Sport i rekreacija	x	x	x	x		x	
Zelene površine	x	x		x			
Saobraćajne površine i kompleksi		x	x		x	x	

Napomena: Shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnju objekata, do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore za lokaciju namijenjenu planskim dokumentom za stanovanje, odnosno za poslovnu djelatnost, urbanističko-tehnički uslovi mogu se izdati za hotel, u skladu sa Pravilnikom o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG", br. 24/10 i 33/14). U tom slučaju osnovni urbanistički parametri (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji) definisani planskim dokumentom ostaju nepromijenjeni.

7.2. Pravila parcelacije

U grafičkom prilogu »Plan parcelacije«, prikazane su granice urbanističkih blokova, definisane koordinatama prelomnih tačaka, datim u prilogu.

Opšta pravila za parcelaciju u okviru urbanističkih blokova:

- Urbanistička parcela je dio prostora koji obuhvata jednu ili više katastarskih parcela, ili njihovih dijelova i koju zadovoljava uslove za izgradnju propisane ovim planom.
- Urbanističku parcelu formirati na osnovu smjernica utvrđenih ovim planom, za predmetnu zonu, odnosno namjenu.
- Minimalna površina urbanističke parcele (lokacije) iznosi 400,0m^2.
- Katastarske parcele koje su manje od Planom dozvoljenog minimuma mogu biti urbanističke parcele i mogu se koristiti za izgradnju pod posebno definisanim parametrima za svaku pojedinačnu namjenu, uz preporuku da se objedine sa susjednim parcelama.
- Površina novoformirane urbanističke parcele ne može biti manja od planom zadate za određenu namjenu, odnosno zonu u kojoj se nalazi.
- Dozvoljeno je ukrupnjavanje parcela spajanjem dve ili više parcela, ili podjela velikih parcela na manje urbanističke parcele, u skladu sa uslovima iz ovog plana koji se odnose na najmanju površinu parcele.
- Spajanjem parcela važeća pravila izgradnje za planiranu namjenu i cjelinu se ne mogu mijenjati, a kapacitet se određuje prema novoj površini urbanističke parcele.
- Podjelom postojećih parcela mogu se formirati dvije ili više novih urbanističkih parcela, pod uslovom da površina urbanističke parcele ne bude manja od Planom

	dozvoljenog minimuma za svaku pojedinačnu namjenu. ▪ Urbanistička parcela (lokacija) za izgradnju ili rekonstrukciju objekata može se odrediti u skladu sa uslovima iz Plana i za dio urbanističke parcele čija površina ne može biti manja od 400m², nezavisno od vlasništva nad njenim preostalim dijelom, pod uslovom da je za istu obezbijeđen pristup s gradske saobraćajnice ili javnog puta. ▪ Svaka urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. ▪ U okviru urbanističkih blokova gdje je predviđena izgradnja internih kolskih pristupa urbanističkim parcelama (lokacijama), parcelaciju uskladiti sa rješenjem saobraćaja i na osnovu međusobnog dogovora korisnika parcela. Kada se urbanistička parcela, koja je već određena ovim planskim dokumentom, ne podudara sa postojećom katastarskom parcelom (ili parcelama) kao i u drugim opravdanim slučajevima kada je potrebno izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem, opštinski organ uprave nadležan za poslove uređenja prostora može izvršiti usklađivanje urbanističke parcele sa zemljišno knjižnim ili katastarskim stanjem. Planom je obezbjeđena mogućnost za etapnu realizaciju u okviru pojedinih urbanističkih cjelina. Prilikom određivanja lokacije potrebno je ispoštovati odredbe citiranog Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Napomena: Urbanističke parcele prikazane u ovom planu odgovaraju katastarskim parcelama. Na svim grafičkim prilozima su prikazane postojeće granice katastarskih parcela koje se zadržavaju i u skladu sa Planom mogu biti definisane kao urbanističke parcele. Prikazane su takođe i granice katastarskih parcela i inicijative građana (date u posebnom grafičkom prilogu), na osnovu dostavljenih katastarsko geodetskih podloga - kopija plana pojedinih parcela (inicijative građana i primjedbe u toku Javne rasprave), a koje se mogu tretirati kao urbanističke, u skladu sa uslovima iz ovog plana. ***NAPOMENA:*** Ukoliko je površina parcele manja od zadate Planom (400,0m²), moguća je izgradnja objekata u skladu sa sljedećim parametrima: - indeks izgrađenosti do 1,2, - indeks zauzetosti do 0,4, - najveća spratnost P+2+Pk.
7.3.	**Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama**
	Utvrđene su u svemu prema Izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«, a koji čine sastavni dio ovih uslova. Građevinska linija je linija na, iznad i ispod površine zemlje i vode, definisana grafički i numerički, do koje je dozvoljeno građenje. Ovim planom su definisane sve građevinske linije na urbanističkim parcelama, u okviru uslova za svaku pojedinačnu namjenu, odnosno zonu, (minimalne udaljenosti od regulacione linije i bočnih granica parcele). Građevinska linija koja je orijentisana prema javnoj površini je prikazana opisno i grafički na grafičkom prilogu broj 4 PLAN REGULACIJE u R 1:1000, dok su građevinske linije prema susjednim parcelama definisane opisno, za svaku pojedinačnu namjenu, ili zonu (kao udaljenosti u odnosu na granicu pripadajuće parcele). Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. Objekte na urbanističkoj parceli postavljati kao slobodnostojeće ili eventualno

	jednostrano uzidane, odnosno dvojne objekte u slučaju kada je parcela nedovoljne širine. Dozvoljena je izgradnja objekta na granici parcele. Udaljenost objekata od bočnih granica parcele: - 1/4h objekta u odnosu na fasadu sa stambenim/poslovnim prostorijama, ne manje od 4,0m; - 1/8h objekta u odnosu na fasadu sa pomoćnim prostorijama, ne manje od 3,0m. Navedena udaljenost se odnosi na objekte na malim parcelama i u zonama guste izgradnje na kojima su mogućnosti veoma ograničene. Izgradnja objekata na granici parcele (ili jednostrano uzidanih objekata) je moguća isključivo uz saglasnost vlasnika susjedne parcele. Dvorišni traktovi (objekti građeni po dubini parcele) mogu se graditi kao jednostrano uzidani - dvojni objekti ili dvojno uzidani - u nizu. Isti ne moraju biti dvojno uzidani, pri čemu je udaljenost od druge bočne granice parcele najmanje 2.5m. Otvaranje prozora stambenih i poslovnih prostorija na bočnim fasadama dozvoljeno je ukoliko je udaljenost od granice parcele najmanje ¼ visine stambenog objekta, odnosno ½ visine objekta druge namjene (poslovanje, proizvodnja, sport). U stambenim zonama, kod objekata drugih namjena koji imaju veće visine (proizvodni objekti, magacini, balon sale) udaljenost ovih objekata ne sme biti manja od ½ visine višeg objekta. Građevinski elementi na nivou prizemlja poslovnih i stambenih objekata koji imaju lokale u prizemlju, a nalaze sa na regulaciji bloka mogu preći građevinsku liniju najviše: – transparentne bravarske konzolne nadstrešnice - 2.0m, na visini iznad 4.0m – platnene nadstrešnice sa bravarskom konstrukcijom - 1.0m, na visini iznad 4.0m – konzolne reklame - 1.0m, na visini iznad 4.0m Građevinski elementi (erkeri, balkoni, nadstrešnice i sl.) mogu preći građevinsku liniju najviše 1.0m, na najviše 50% površine ulične fasade. Horizontalna projekcija linije ispusta može biti najviše pod uglom od 45 stepeni od najbližeg otvora na susjednom objektu.
8	**PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE 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 spašavanju (»Sl. list Crne Gore«, br. 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16), smjernicama iz „Nacionalne strategije za vanredne situacije" koja predstavlja osnovni strateški dokument iz ove oblasti, Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Sl. list RCG«, br. 8/93), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Sl. list Crne Gore«, br. 26/10 i 48/15) i Zakonom o zaštiti i zdravlju na radu (»Sl. list Crne Gore«, br. 34/14). Gradilište organizovati tako da se ne remeti život i rad u susjednim objektima. Investitor i izvođač su obavezni da preduzmu sve zakonom predviđene mjere obezbijeđenja i organizacije gradilišta. Pri izvođenju radova preduzeti sve potrebne mjere zaštite radnika, građana i vozila, a zaštnim mjerama omogućiti odvijanje pješačkog i motornog saobraćaja, te javne površine koristiti samo uz prethodno pribavljene potrebne saglasnosti. Na mjestima gdje je izvršeno isjecanje regulisanih površina, iste dovesti u prvobitno stanje. Radi zaštite od elementarnih i drugih većih nepogoda, zbog konstatovanih nepovoljnosti inženjersko-geoloških, hidroloških i seizmičkih uslova tla, sva rješenja za buduću izgradnju i uređenje prostora moraju se zasnivati na nalazima i preporukama elaborata "Inženjersko-geološka istraživanja sa seizmičkom mikrorejonizacijom terena za GUP

Bara".

Mikroseizmičkim istraživanjima utvrđeno je i na karti seizmičke mikrorejonizacije izdvojeno na području DUP-a više seizmičkih podzona u okviru IX-og stepena seizmičkog intenziteta MCS skale sa koeficijentima seizmičnosti k_s=0,10 do k_s=0,14. Na karti podobnosti terena za urbanizaciju u okviru područja DUP-a izdvojene su 3 osnovne kategorije (II, III i IV) i 5 podkategorija terena po podobnosti za urbanizaciju prema geološkim i seizmološkim kriterijumima. Legenda karte sadrži objašnjenja i kratak opis kategorija i podkategorija.

Tereni svrstani u drugu kategorija (II) su tereni pogodne za urbanizaciju uz manja ograničenja i gde treba računati na manje prethodne intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 0-5-10° stabilan i uslovno stabilan teren sa manjim i retkim pojavama nestabilnosti, nosivost 120-200 kPa, dubina do nivoa podzemne vode 1,5 - 4 m a u Polju i do 10m, koeficijenat seizmičnosti pod 0,14.

Tereni svrstani u treću kategoriju (III) obuhvataju terene na kojima je urbanizacija moguća ali uz znatna ograničenja i veće intervencije u tlu i na terenu. Zadovoljavaju sljedeće osnovne kriterijume: nagib terena 10-30°, uslovno stabilni tereni sa češćim manjim i redjim većim pojavama nestabilnosti (nestabilni tereni), nosivost 70-120 kPa i koeficijenat seizmičnosti 0,14.

Tereni svrstani u četvrtu kategoriju (IV) obuhvataju terene nepovoljne za urbanizaciju. Ovo su tereni korita Rikavca (podkategorija IVc) u istočnom djelu područja (nagib padina preko 30°, nestabilnost terena - izrazito nestabilni, nestabilnost u seizmičkim uslovima, slaba nosivost - ispod 70 kPa i mala dubina do podzemne vode - u nivou terena i ispod 1,5 m.
Ovo su izrazito nepogodni tereni za urbanizaciju gde su glavni otežavajući faktori: izrazita nestabilnost, velike strmine, visoka seizmičnost, izrazita erozija.

9	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
	Poštovati Zakon o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list CG«, br. 75/18), Zakon o životnoj sredini (»Sl. list CG«, br. 52/16 i 73/19), Zakon o zaštiti prirode (»Sl. list CG«, br. 54/16), Uredbu o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 20/07, »Sl. list CG«, br. 47/13 i 53/14) kao i podzakonske akte koji proizilaze iz zakona.

10	**USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE**
	Obradu i uređenje površina zahvaćenih planom, vršiti u skladu sa rješenjem detaljnog urbanističkog plana, a prema posebno urađenim projektima uređenja predmetne lokacije. Pejzažno uređenje bazirati na potpunoj povezanosti sa okolnim prostorom, kako estetski, tako i funkcionalno. Dati prednost autohtonim botaničkim vrstama i zatečenoj vegetaciji pri izboru hortikulturnog rješenja. Obavezno ozeleneti površinske parkinge i slobodne i manipulativne prostore. Procjenat ozelenjenih površina na parceli **do 20%.** Ograda se postavlja na granice urbanističkih parcela. Živa ograda se postavlja u osovini granice između urbanističkih parcela, a transparentna (djelimično zidana) ograda u potpunosti na urbanističkoj parceli koja se -ograđuje, osim kada na osnovu međusobnog dogovora vlasnika susjednih parcela može postaviti u osovini granice.

11	**USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE**
	Ukoliko se prilikom izvođenja radova naiđe na nalazište ili nalaze za koje se može pretpostaviti da mogu imati arheološko značenje, prema članu 87. Zakona o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list CG, br. 49/10, 40/11, 44/17 i 18/19), pravno ili fizičko lice koje neposredno izvodi radove, dužno je da prekine radove, obezbijedi nalazište, odnosno nalaze od eventualnog oštećenja, uništenja i od neovlašćenog pristupa drugih lica, sačuva otkrivene predmete na mjestu nalaženja u stanju u kojem su nađeni do dolaska ovlašćenih lica, odmah prijavi nalazište, odnosno nalaz Upravi za zaštitu kulturnih dobara, najbližoj javnoj ustanovi za zaštitu kulturnih dobara, organu uprave nadležnom za poslove policije i saopšti sve relevantne podatke u vezi sa mjestom i položajem nalaza u vrijeme otkrivanja i o okolnostima pod kojim su otkriveni.
12	**USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM**
	Potrebno je omogućiti pristup lica sa posebnim potrebama u sve objekte i djelove objekata koji svojom funkcijom podrazumjevaju javni pristup. Kroz objekte i djelove objekata u kojima je omogućen rad licima sa posebnim potrebama neophodno je obezbjediti nesmetano kretanje kolica, pristup u odgovarajuće dimenzionisane liftove i sanitarne prostorije. U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti (»Službeni list CG«, br. 48/13 i 44/15).
13	**USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA**
	Dozvoljena je izgradnja pomoćnih objekata na parceli, ali u skladu sa zadatim urbanističkim parametrima koji se računaju za sve objekte na parceli.
14	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA**
	/
15	**USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU**
	/
16	**MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA**
	/
17	**USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU**
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Tehničku dokumentaciju izraditi u skladu sa važećim propisima, standardima i zakonskom regulativom, te priključenje objekata na infrastrukturnu mrežu projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća, a koji čine sastavni dio ovih uslova.

17.1.	**Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu**
	Elektroenergetska infrastruktura: Upućuje se investitor da pri izradi tehničke dokumentacije (idejni projekat ili glavni projekat) mora poštovati Tehničke preporuke EPCG i to: • Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje); • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta; • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničivača strujnog opterećenja; • Tehnička preporuka TP-1b-Distributivna transformatorska stanica DTS- EPCG 10/04 kV. Tehničke preporuke dostupne su na sajtu EPCG. Investitor je obavezan da od Elektrodistribucije Bar pribavi potvrdu o ometanju/neometanju elektroenergetskih instalacija na urbanističkoj parceli/lokaciji.
17.2.	**Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu**
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Investitor je obavezan da o svom trošku projektuje i izgradi minimum hidrotehničku infrastrukturu, potrebnu za neometano funkcionisanje objekta, ukoliko ne postoji mogućnost priključenja (zbog nedostatka iste), a do izgradnje Planom planiranih infrastrukturnih objekata. Kao pivremeno rješenje projektovati cistijernu za vodu i ekološki biopročistač odgovarajućih kapaciteta, shodno sledećim uslovima: I. Otpadne vode iz objekta, potrebno je tretirati ekološkim biopročistačima adekvatnog kapaciteta, zavisno od proračuna količine otpadne vode ako je specifična potrošnja vode 140 l/stanovnik/dan; Kvalitet otpadne vode koji se ispušta u recipijent treba da je u skladu sa Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda («Sl. list CG«, br. 45/08 i 9/10); Projzvođač uređaja mora da posjeduje sertifikat o kvalitetu otpadne vode koja izlazi iz uređaja i da su dopuštene koncentracije opasnih i štetnih materija u otpadnim vodama koje se smiju ispuštati u skladu sa Pravilnikom.
17.3.	**Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu**
	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Kolski pristup unutar blokova će se rješavati preko kolskih pristupa i/ili internim blokovskim saobraćajnicama, pri čemu je potreban dogovor vlasnika parcela i izrada projekta parcelacije. Minimalna širina kolskog prilaza mora iznositi 3,5m, imajući u vidu uslove protivpožarne zaštite. Priključenje urbanističkih parcela na postojeći i planirani javni put vrši se direktnim izlaskom parcele na javni put, uz formiranje kolskog prilaza minimalne širine 3,5 m. Priključenje urbanističkih lokacija na magistralni put i saobraćajnicu uz Rikavac definisano je preko mreže nižeg ranga imajući u vidu funkcionalni rang i značaj predmetnih saobraćajnica (prikazano na grafičkom prilogu). Izuzetak čine komercijalni objekti (benzinske pumpe i drugi poslovni objekti) koji treba da imaju prilaz sa magistralne saobraćajnice Bar-Ulcinj kao i stambeni objekti u toj zoni kojima nije

obezbeđen pristup iz zaleđa. Definisani priključci na ove saobraćajnice se ostvaruju preko raskrsnica u nivou, uz primenu minimalnog radijusa krivina od 7,0 m. Priključni putevi moraju imati savremeni kolovozni zastor.
Saobraćajnice koje su planirane GUP-om , imaju širinu vozne trake između 3,0 - 3,5m sa obostranim trotoarima čija širina varira od 1,5-3,0m. Samo pristupne ulice do pojedinih urbanističkih parcela imaju širinu trake od 2,75m po smeru sa jednostranim /dvostranim trotoarima širine 1,5m, dok su samo prilazi dati u širini od 3,5m. U funkcionalnom smislu, pored prikazanih planiranih internih kolskih saobraćajnica i pristupa, moguće je koristiti i postojeće prilaze prema katastarskom planu.
Minimalna širina internog kolskog prolaza je 2,5m.

17.4. **Ostali infrastrukturni uslovi**

Uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera

Shodno Odluci o komunalnom redu na teritoriji opštine Bar ("Službeni list Crne Gore - opštinski propisi", br. 051/19 od 17.12.2019), investitor stambenog, poslovnog i stambeno-poslovnog objekta preko 1.000m2 korisne površine dužan je da u okviru svoje urbanističke parcele postavi polupodzemne kontejnere za sakupljanje komunalnog otpada.
Investitor nije dužan da postupi u skladu sa predhodnim stavom ukoliko se utvrdi da specijalno vozilo za pražnjenje podzemnih ili polupodzemnih kontejnera ne može da pristupi lokaciji objekta usljed saobraćajnih ili drugih razloga.
Predmetno oslobađanje utvrđuje se posebnim rješenjem organa lokalne uprave nadležnog za komunalne poslove po prethodno pribavljenom mišljenju d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar.
Investitor je dužan da obezbjedi nesmetan pristup vozilima d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar u cilju pražnjenja polupodzemnih kontejnera.
Shodno navedenom, u narednoj tabeli dati su uslovi za postavljanje polupodzemnih kontejnera.

Broj stambenih / poslovnih jedinica	Krite-rijum	Kapacitet (m3)	Minimalni kapacitet posuda koje treba ugraditi - ukupno (m3)	Kapacitet za mokru frakciju (m3)	Kapacitet za suvu frakciju (m3)
do 30	0.11	**3.30**	**3**	Podijeljeno na suvu i mokru frakciju	
31	0.11	**3.41**	**5**	2.5	2.5
50	0.11	**5.50**			
51	0.11	**5.61**	**6**	3	3
60	0.11	**6.60**			
61	0.11	**6.71**	**10**	5	5
90	0.11	**9.90**			
91	0.11	**10.01**	**12**	6	6
110	0.11	**12.10**			
111	0.11	**12.21**	**15**	7.5	7.5
140	0.11	**15.40**			
Preko 140	0.11	**15.51**	**18**	9	9

Kapacitet posuda za objekte kolektivnog tipa stanovanja i poslovanje utvrđen je po kriterijumu da je na 10 stambenih/ poslovnih jedinica neophodan kapacitet od približno 1,1 m3.
Investitor je dužan da prije ugradnje pribavi saglasnost od d.o.o. "Komunalne djelatnosti" Bar o

	potrebnom broju, vrsti i mjestu za postavljanje posuda. Posude koje se postavljaju su tipizirani kontejneri sa vrećom ili tvrdim uloškom za podzemno sakupljanje otpada: - zapremine 1,3 m3, - zapremine 3 m3 i - zapremine 5 m3. ***Elektronska komunikacija:*** Upućuje se investitor da, pri izradi tehničke dokumentacije iz oblasti elektronskih komunikacija, mora poštovati sledeće pravilnike: • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata (»Sl. list CG«, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata; • Pravilnik o tehnčkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima (»Sl. list CG«, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima; • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elekronskih komunikacionih mreža, elektronske komuniokacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori; • Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, (»Sl. list CG«, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunokacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi. Obaveza je investitora da poštuje 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. Sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; Sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i Adresu web portala http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastructure.
18	**POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA**
	Za potrebe projektovanja odnosno izradu idejnih i glavnih projekata izraditi elaborat o geološkim istraživanjima u skladu sa Zakonom o geološkim istraživanjima (»Sl. list RCG«, br. 28/93, 27/94, 42/94, 26/07, "Sl. list CG", br. 28/11). Detaljna geološka

	istraživanja tla obavezno se vrše prije izrade tehničke dokumentacije za izgradnju objekata iz tačke 7 citiranog Zakona. Pri izgradnji podzemnih etaža obratiti pažnju na nivo podzemnih voda i geotehničke preporuke.	
19	**POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**	
	/	
20	**URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA ZGRADE SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE**	
	Oznaka urbanističke parcele	Katastarska parcela broj 2201 KO Polje, UB 2, Zona "CD"
	Površina urbanističke parcele	/
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5% (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički paramatri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti". Indeks zauzetosti je količnik izgrađene površine objekta na određenoj parceli (lokaciji, bloku, zoni) i ukupne površine parcele izražene u istim mjernim jedinicama. Izgrađena površina je definisana spoljašnim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog – uređenog terena. Planom je definisana najveća dozvoljena zauzetost urbanističke parcele odnosno lokacije.
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,5 (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički paramatri za „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti". Indeks izgrađenosti je količnik ukupne građevinske bruto površine objekata i površine parcele (lokacije, bloka, zone) izražene u istim mjernim jedinicama. Računa se u skladu sa važećim standardima.
	Bruto građevinska površina objekata (max BGP)	Gabariti objekata i razvijena bruto građevinska površina određena je kumulativnom primjenom svih planskim dokumentom utvrđenih pravila (građevinske linije, maksimalna visina objekta, indeks izgrađenosti i indeks zauzetosti), u svakom pojedinačnom slučaju a na osnovu kapaciteta lokacije. Bruto građevinska površina objekta je zbir bruto površina svih nadzemnih etaža objekta,

		a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. Bruto površina podzemnih etaža se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od njezine namjene: ukoliko je namjena podzemnih etaža poslovna (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu bruto građevinsku površinu računa i površina podzemne etaže, ukoliko je namjena podzemne etaže garaža, podrum ili instalaciona etaža onda se njezina površina ne uračunava u ukupnu bruto građevinsku površinu. Planom je definisana najveća dozvoljena izgrađenost urbanističke parcele odnosno lokacije.
	Maksimalna spratnost objekata	Šest nadzemnih etaža (namjena CD) Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički paramatri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti". Vertikalni gabarit objekta se definiše brojem etaža i/ili maksimalnim visinama iskazanim u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena ili ravnoga krova. Vertikalni gabarit se definiše i za nadzemne i za podzemne etaže. Etaže se definišu njihovim nazivima koji proističu iz njihovoga položaja u objektu: podzemna etaža, prizemlje, sprat, potkrovlje). Planom je definisana najveća dozvoljena spratost, odnosno visina objekata na urbanističkoj parceli odnosno lokaciji.
	Maksimalna visinska kota objekta	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički paramatri za „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti". Planirana nivelacija terena postavljena je u odnosu na nivelaciju ulične mreže iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata i uređenje prostora. Visinske kote na raskrsnicama ulica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka koje se dobijaju interpolovanjem. Nivelacija svih površina je generalna, kroz izradu projektne dokumentacije ona se može preciznije i tačnije definisati u skladu sa tehničkim zahtjevima i rešenjima.

		Visina objekta je udaljenost od nulte kote do kote vijenca i ne smije biti veća od one koja je zadata za određenu zonu. Nulta (apsolutna) kota je tačka presjeka linije terena i vertikalne ose objekta. Ulaze u prizemlja novoplaniranih objekata sa djelatnostima u prizemlju projektovati na nivou kote trotoara odnosno najviše 0,20m.
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	U svemu prema izvodu iz DUP-a »Polje - Zaljevo«. Pod brojem 7.1. ovih UTU, dati su odgovarajući urbanistički paramatri za namjenu „površine za sport i rekreaciju u zoni centralnih djelatnosti". Broj parking mjesta obezbjediti u skladu sa normativima korigovanim u odnosu na stepen korekcije za Bar (koji iznosi 0,5): - 15 PM/1.000m^2 površine poslovanja - (lokalni uslovi 5-20PM), - 30 PM/1.000m^2 površine trgovine - (lokalni uslovi 5-20PM), - 60 PM/1.000m^2 površine restorana - (lokalni uslovi 20-100PM), - 8 PM /1.000m^2 stambene površine - (lokalni uslovi 6-9PM), - 15 PM/1.000m^2 površine hotela (objekata za smještaj) - (lokalni uslovi 10-20PM), - 12PM/100 posjetilaca za sportske dvorane Preporučuje se, da se potrebe za parkiranjem rješavaju na sopstvenoj parceli u skladu sa normativima za datu namjenu, ili (ukoliko ne postoje prostorne mogućnosti na parceli) ovo pitanje se može riješiti u okviru druge urbanističke parcele u bloku. Garažu predvidjeti u suterenskom ili podrumskom dijelu objekta. Garažu graditi isključivo u okviru zone građenja, tako da ne prelazi zadatu građevinsku liniju.
	Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja	U oblikovnom smislu novi objekti, kako poslovni i proizvodni, tako i stambeni treba da budu uklopljeni u okolni ambijent i to upotrebom kvalitetnih materijala i savremenim arhitektonskim rješenjima. Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata u skladu sa propisanim udaljenostima. Materijalizacija: obradu fasada predvidjeti od prirodnog autohtonog kamena i maltera bijele ili druge pastelne (svijetle) boje. Afirmisati upotrebu prirodnih materijala, što podrazumjeva upotrebu drveta za izradu

		pergola, sjenila na terasama, ograda, mobilijara, škura na prozorima i sl, uz mogućnost upotrebe i savremenih materijala. Nagib krovne ravni uskladiti sa klimatskim uslovima. Rješenjem kosih krovova obezbjediti da se voda sa krova objekta sliva na sopstvenu parcelu. Krovni pokrivač predvidjeti u skladu sa lokalnim klimatskim prilikama.
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti	U procesu projektovanja neophodno je pridržavati se Zakona o efikasnom korišćenju energije (»Službeni list CG«, br. 57/14, 03/15) Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema. Planiranjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz zgrade poboljšanjem toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grijanja.
21	**DOSTAVLJENO:** Podnosiocu zahtjeva, u spise predmeta, urbanističko-građevinskoj inspekciji i arhivi.	
22	**OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:**	Samostalna savjetnica I, Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
23	**OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:**	Arh. Sabaheta Divanović, dipl.ing.
24	**M.P.**	**potpis ovlašćenog službenog lica**
25	**PRILOZI**	
	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta - Tehnički uslovi J.P. »Vodovod i kanalizacija« - Bar - Saobraćajno-tehnički uslovi Uprave za saobraćaj broj 04-1613/2 od 25.02.2022. godine - List nepokretnosti i kopija katastarskog plana	

Crna Gora
O P Š T I N A B A R

Sekretarijat za uređenje prostora

Broj: 07-014/22-32/4
Bar, 10.03.2022.godine

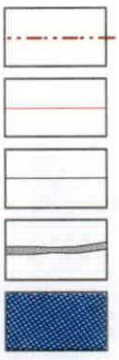
IZVOD IZ DUP-a »POLJE - ZALJEVO«

ZA URBANISTIČKU PARCELU U OKVIRU URBANISTIČKOG BLOKA BROJ »2«, U ZONI »CD«

O v j e r a v a :
Samostalna savjetnica I,

Arh. *Sabaheta Divanović*, dipl. ing.

LEGENDA



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

KATASTARSKO STANJE

FAKTIČKO STANJE

SAOBRAĆAJNICA

VODOTOK

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Crna Gora Sekretarijat za uređenje prostora 1 OPŠTINA BAR

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

D1 **KATASTARSKO TOPOGRAFSKA PODLOGA SA GRANICOM PLANA**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

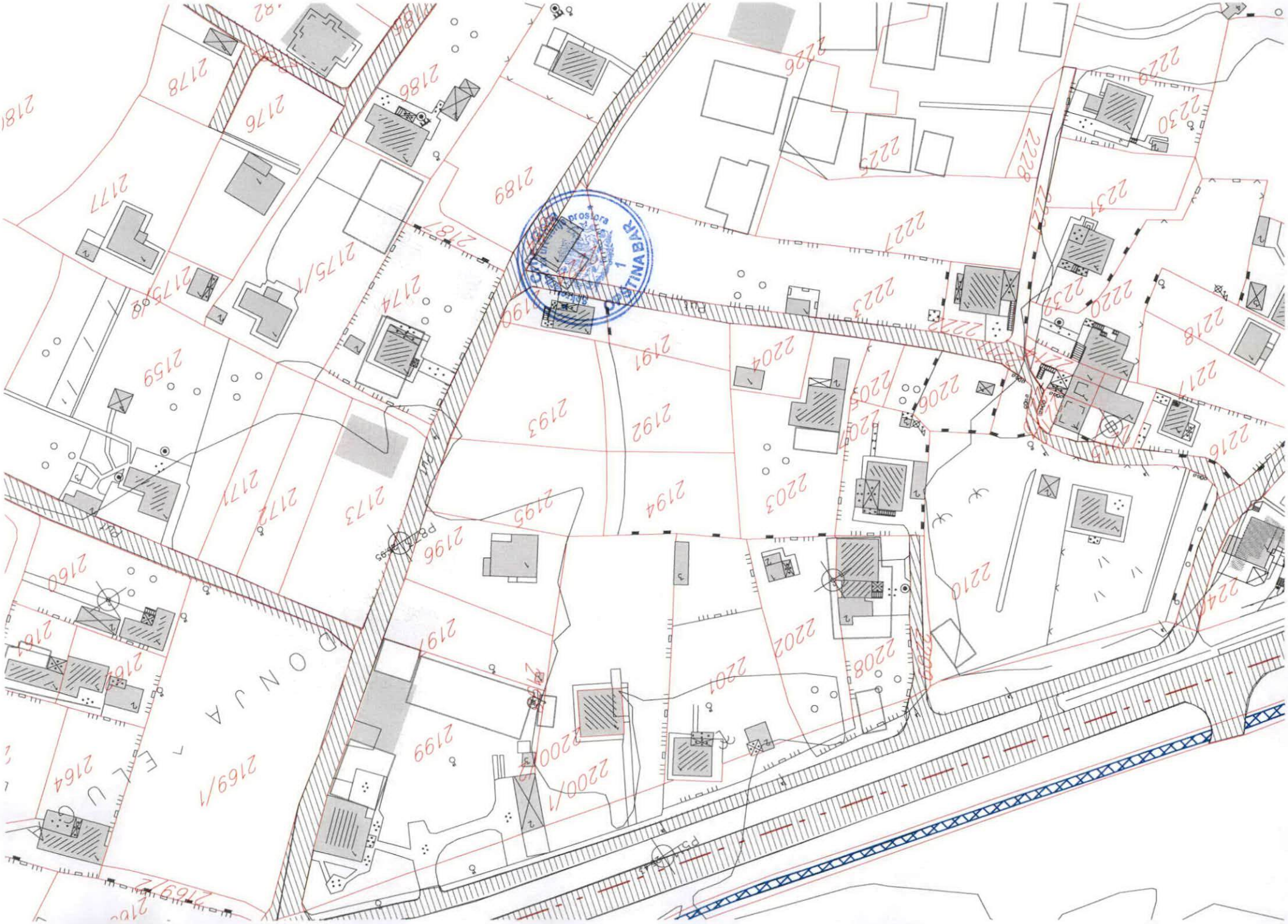
Vesna Limić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.

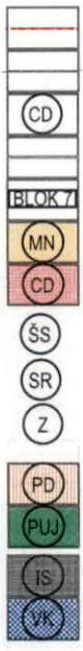
Razmjera: 1 : 1000

avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT


2178
2176
2186
2189
2187
2177
2175/1
2175/2
2174
2190
2191
2193
2192
2194
2195
2196
2159
2171
2172
2173
2160
2161
2162
2164
2169/1
2169/2
2199
2200/1
2200/2
2197
2201
2202
2208
2210
2203
2204
2205
2206
2207
2223
2222
2227
2226
2225
2228
2229
2230
2231
2232
2220
2218
2217
2216
2224
PODUNAVLJE
PRISTANIŠNA



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

GRANICA BLOKA

OZNAKA BLOKA

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMENE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO I SOCIJALNU ZAŠTITU

POVRŠINE ZA SPORT

POVRŠINE ZA ZDRAVSTVO

POVRŠINE ZA POSLOVNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE

SAOBRAĆAJNICE - PRVA FAZA PO GUP - BAR 2020.

VODENE POVRŠINE

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

Crna Gora Sekretarijat za uređenje prostora OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

2 **PLAN NAMJENE POVRŠINA**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.

Razmjera: 1 : 1000

avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT

a Bar - Ulcinj
Saobraćajnica 5 GUP
CD

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

CD — OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

BLOK 7 — OZNAKA BLOKA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP12 — OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

OSOVINA KOLSKIH SAOBRAĆAJNICA

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Crna Gora sekretarijat za uređenje prostora 1 OPŠTINA BAR

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

3 **PLAN PARCELACIJE javnih površina**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

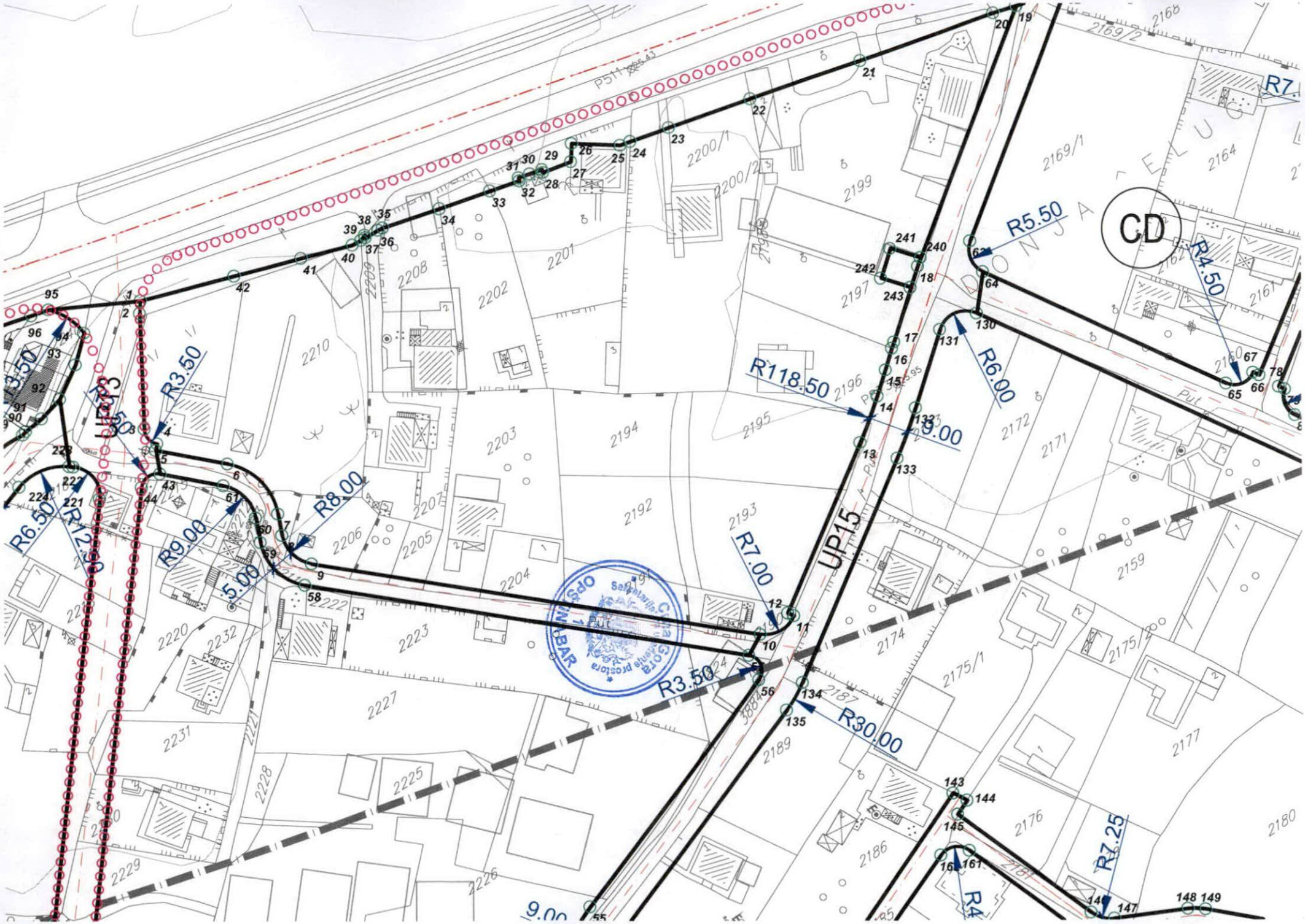
Vesna Limić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.
Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.

Razmjera: 1 : 1000

avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT


CD
UP15
UP13
R3.50
R8.00
R6.50
R12.90
R9.00
5.00
R7.00
R118.50
9.00
R6.00
R5.50
R4.50
R3.50
R30.00
R7.25
9.00

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

CD — OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

BLOK 7 — OZNAKA BLOKA

REGULACIONA LINIJA

KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

P+3 — NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA u skladu sa planiranom namjenom

IIIa — GEOLOŠKA REJONIZACIJA

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Crna Gora Sekretarijat za uređenje prostora OPŠTINA BAR 1

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

4-1 **PLAN REGULACIJE**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.
Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.

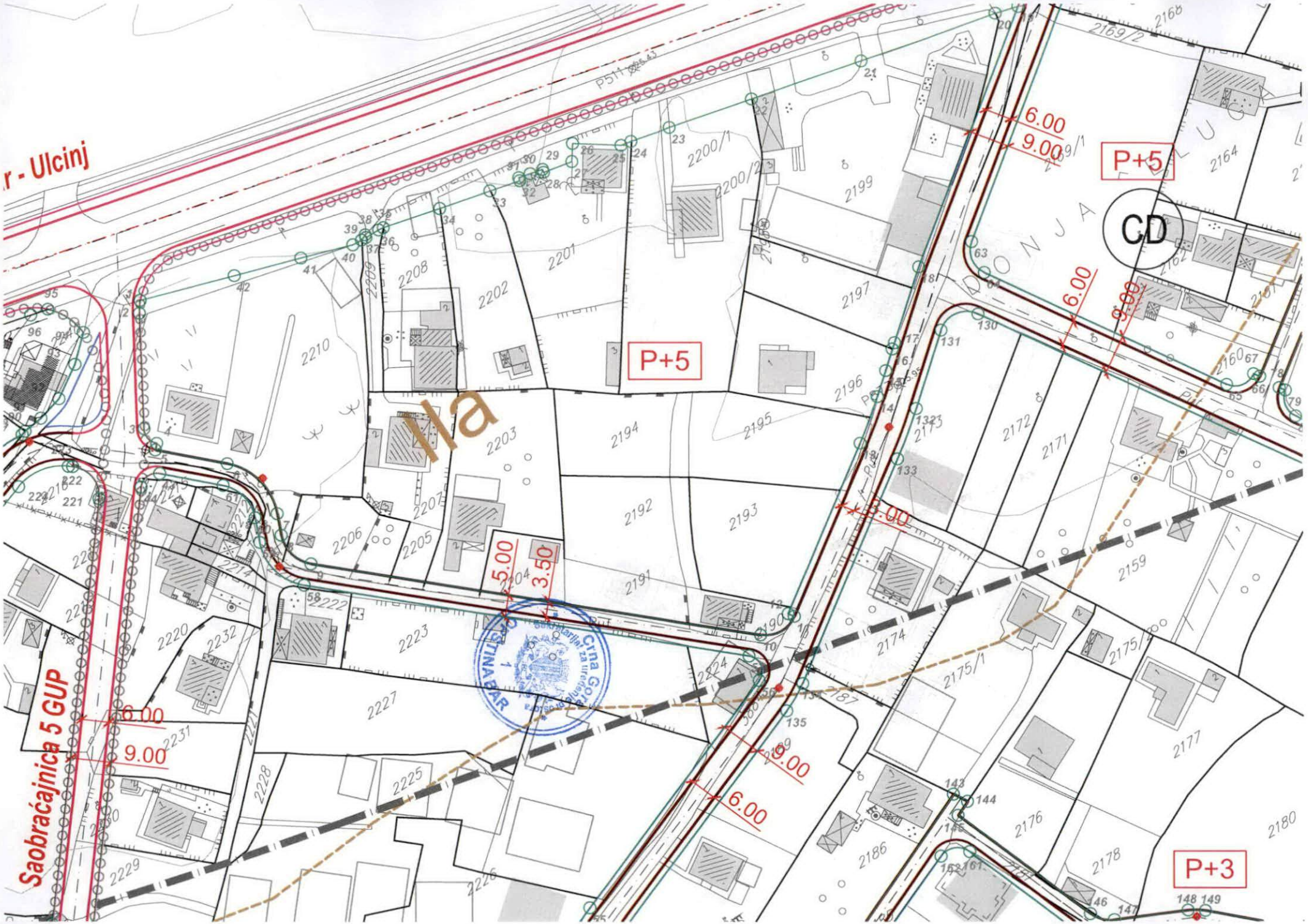
Razmjera: 1 : 1000

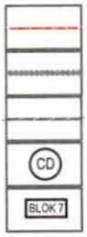
avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT

KOORDINATE TAČAKA REGULACIONIH LINIJA		
tačka	X	Y
24	6592798.44	4661152.10
25	6592796.08	4661152.59
26	6592787.28	4661158.87
27	6592784.90	4661155.54
28	6592778.31	4661156.96
29	6592778.50	4661157.67
30	6592775.65	4661158.37
31	6592773.04	4661158.98
32	6592772.84	4661158.32
33	6592766.09	4661160.02


r - Ulcinj
P+5
P+5
P+3
CD
DONJA LUSTICA
6.00
9.00
6.00
9.00
6.00
9.00
6.00
5.00
3.50
3.00
Saobraćajnica 5 GUP
Crna Gora
OPŠTINA BAR



GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA

GRANICA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

CD — OZNAKA ZONA RAZLIČITIH NAMJENA

BLOK 7 — OZNAKA BLOKA

GRAĐEVINSKA LINIJA NOVOPLANIRANIH OBJEKATA

KOLSKE SAOBRAĆAJNICE

P+3 — NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA u skladu sa planiranom namjenom

GEOLOŠKA REJONIZACIJA

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

4-2 **PLAN REGULACIJE SA KOORDINATAMA TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vesna Limić, dipl.inž.arh.
Jelena Ignjatović, dipl.inž.arh.
Milica Maksimović, dipl.inž.arh.
Dušan Aleksić, dipl.inž.arh.

Razmjera: 1 : 1000

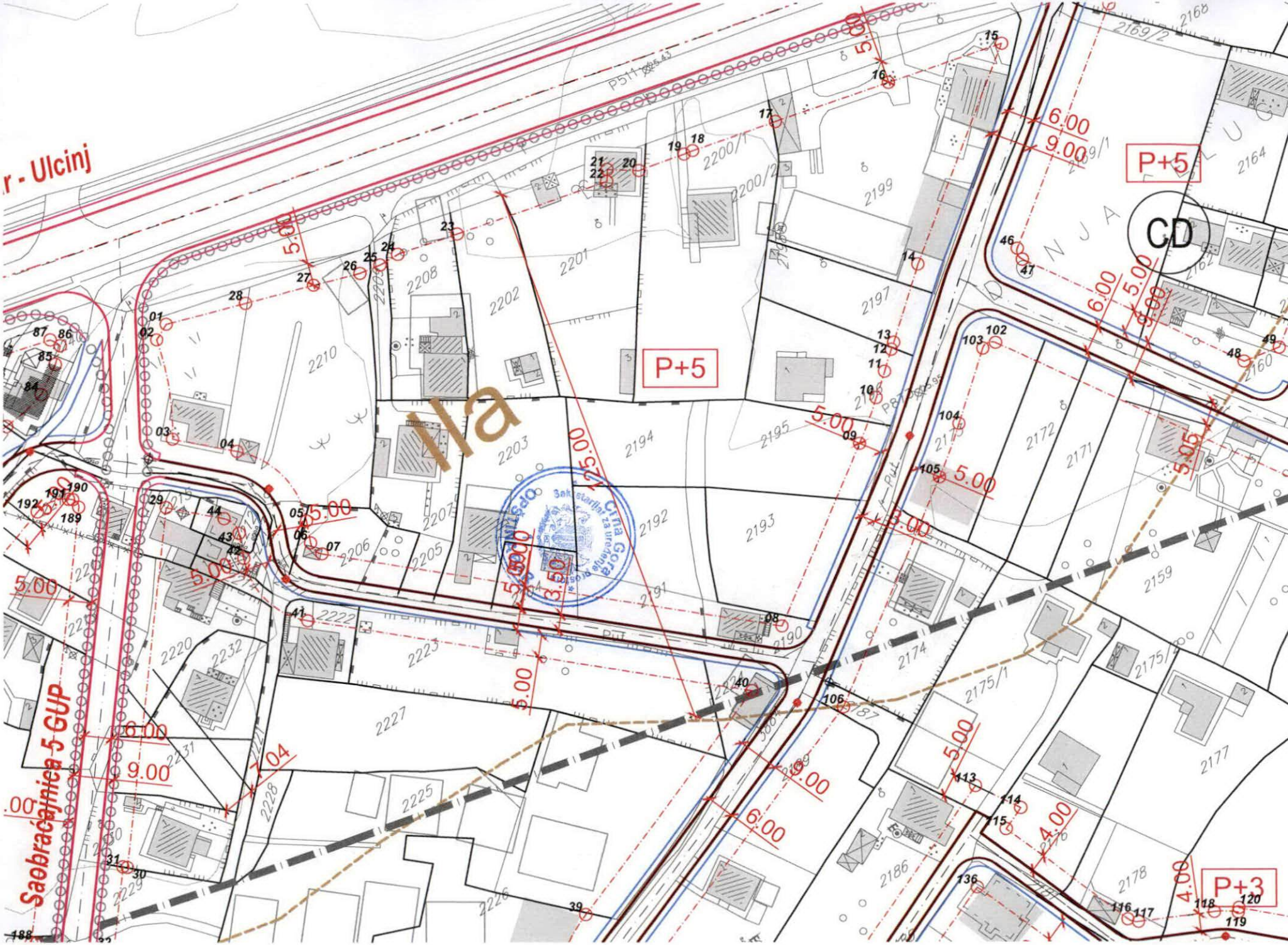
avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT

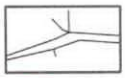
Crna Gora Sekretarijat za uređenje prostora 1 OPŠTINA BAR

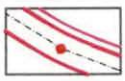
KOORDINATE TAČAKA GRAĐEVINSKIH LINIJA		
tačka	X	Y
19	6592804.27	4661145.55
20	6592794.03	4661147.91
21	6592788.44	4661151.90
22	6592786.91	4661149.74
23	6592753.30	4661158.02

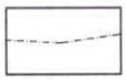

r - Ulcinj
Saobraćajnica 5 GUP
P+5
P+5
P+3
CD
11a
Opština Cetinje
Glavna
Put
5.00
6.00
9.00
3.50
7.04
4.00

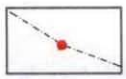
LEGENDA

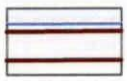
GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA


POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNICE


PLANIRANE SAOBRAĆAJNICE PO GUP-u


OSOVINA SAOBRAĆAJNICE


TEME SAOBRAĆAJNICE


INTERNE SAOBRAĆAJNICE

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

5 **PLAN SAOBRAĆAJA**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

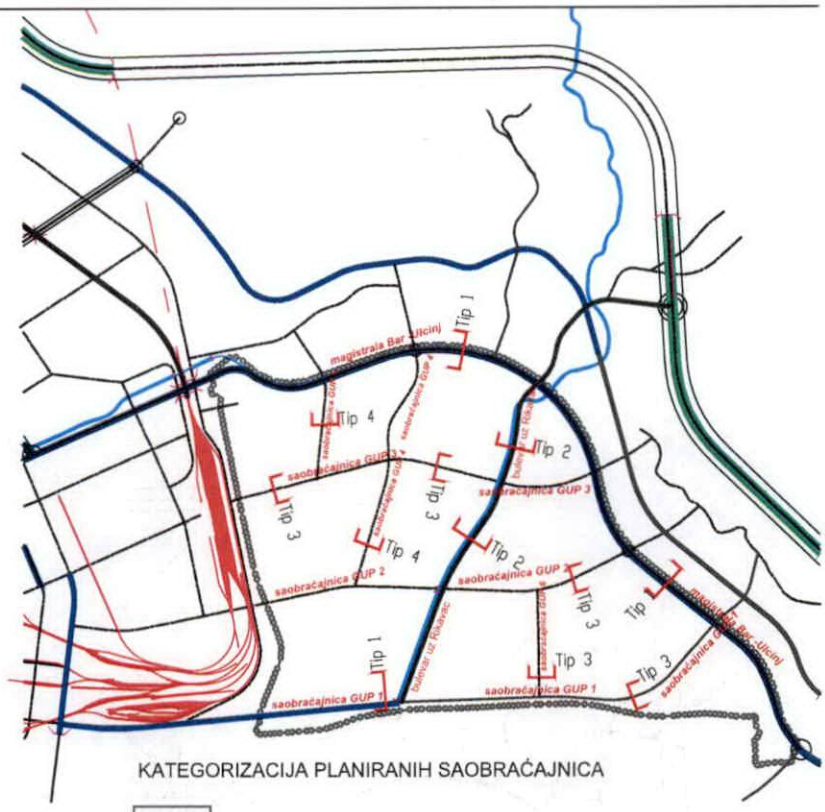
Ivana Marković, dipl.inž.građ.
Nikola Ristić, dipl.inž.saob.
Mirjana Pantić, dipl.inž.saob.

Razmjera: 1 : 1000

avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT



KATEGORIZACIJA PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA

PRIMARNI PUT

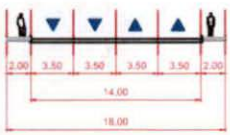
SEKUNDARNI PUT

TERCIJARNI PUT

NASELJSKA ULICA

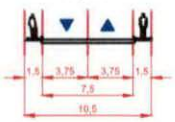
PROFILI PLANIRANIH SAOBRAĆAJNICA

Tip 1



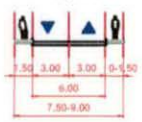
PRESJEK A ___ A

Tip 2



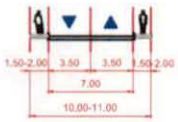
PRESJEK B ___ B

Tip 3



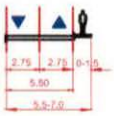
PRESJEK C ___ C

Tip 2



PRESJEK D ___ D

Tip 4

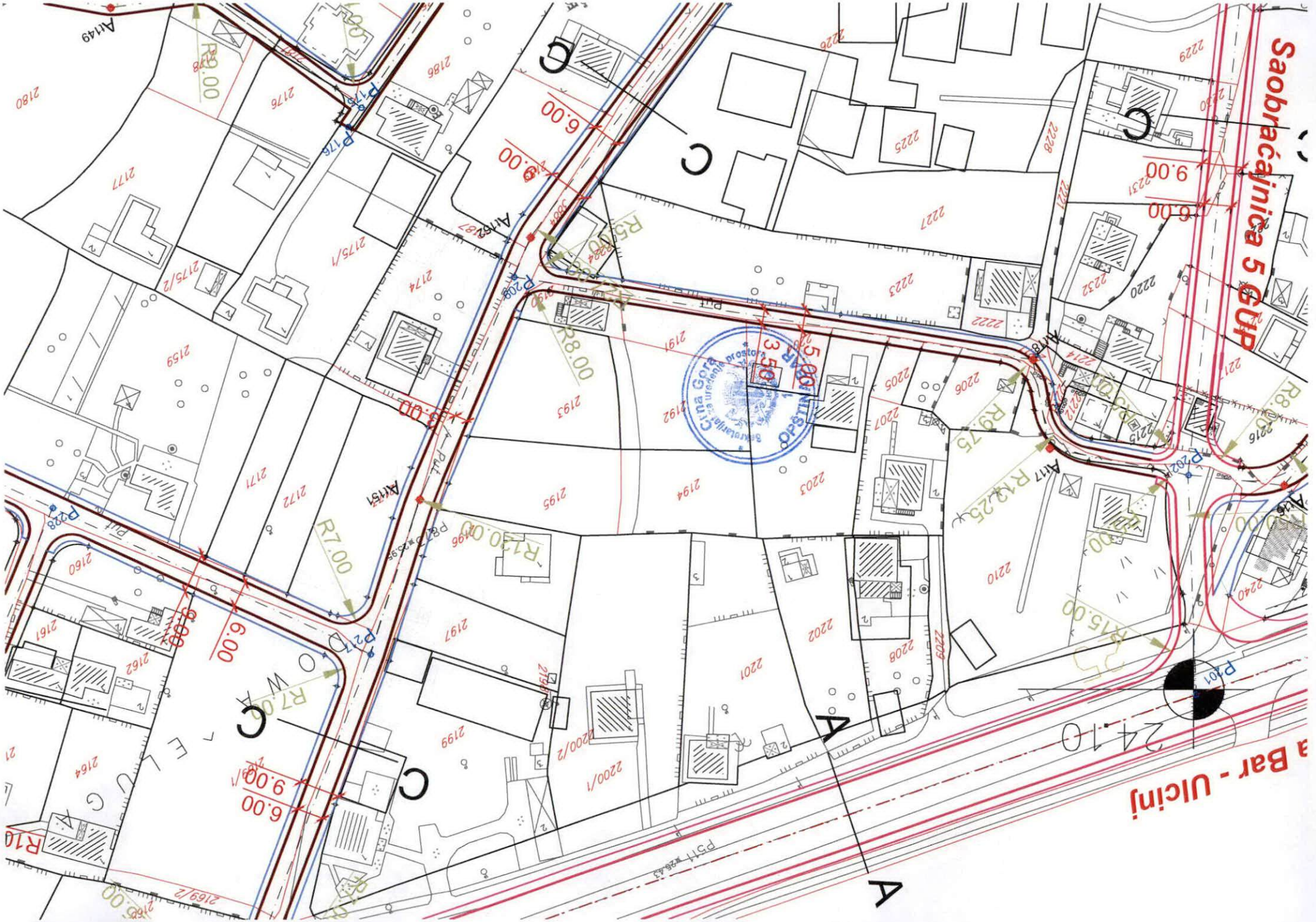


PRESJEK E ___ E

Tip 5

PRESJEK F ___ F

Crna Gora
Sekretarijat za uređenje prostora
1
OPŠTINA BAR


Saobraćajnica 5 GUP
a Bar - Ulcinj
OPŠTINA BAR
Cina Gora
2410
6.00
9.00
3.50
5.00
R9.00
R8.00
R7.00
R10.00
R15.00
R12.25
R9.75
R130.00
P176
P208
P202
P201
P213
P228
P211
A1149
A1152
A1151
A1147
A1148
A1117
A1118
A1119
A1120
A1121
A1122
A1123
A1124
A1125
A1126
A1127
A1128
A1129
A1130
A1131
A1132
A1133
A1134
A1135
A1136
A1137
A1138
A1139
A1140
A1141
A1142
A1143
A1144
A1145
A1146
A1147
A1148
A1149
A1150
A1151
A1152
A1153
A1154
A1155
A1156

Legenda:

	TS 35/10 kV, 2x8 MVA, nova
	TS 10/0,4 kV, postojeća
	TS 10/0,4 kV, zadržava se
	TS 10/0,4 kV, 630 kVA, nova
	Urbanističke parcele za TS
	Koridor nadzemnog voda 10 kV
	Nadzemni vod 10 kV, postojeći
	Podzemni vod 35 kV, novi
	Podzemni vod 10 kV, novi
	Podzemni vod 10 kV, postojeći
	Podzemni vod 10 kV, ukidanje

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

7 **PLAN ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

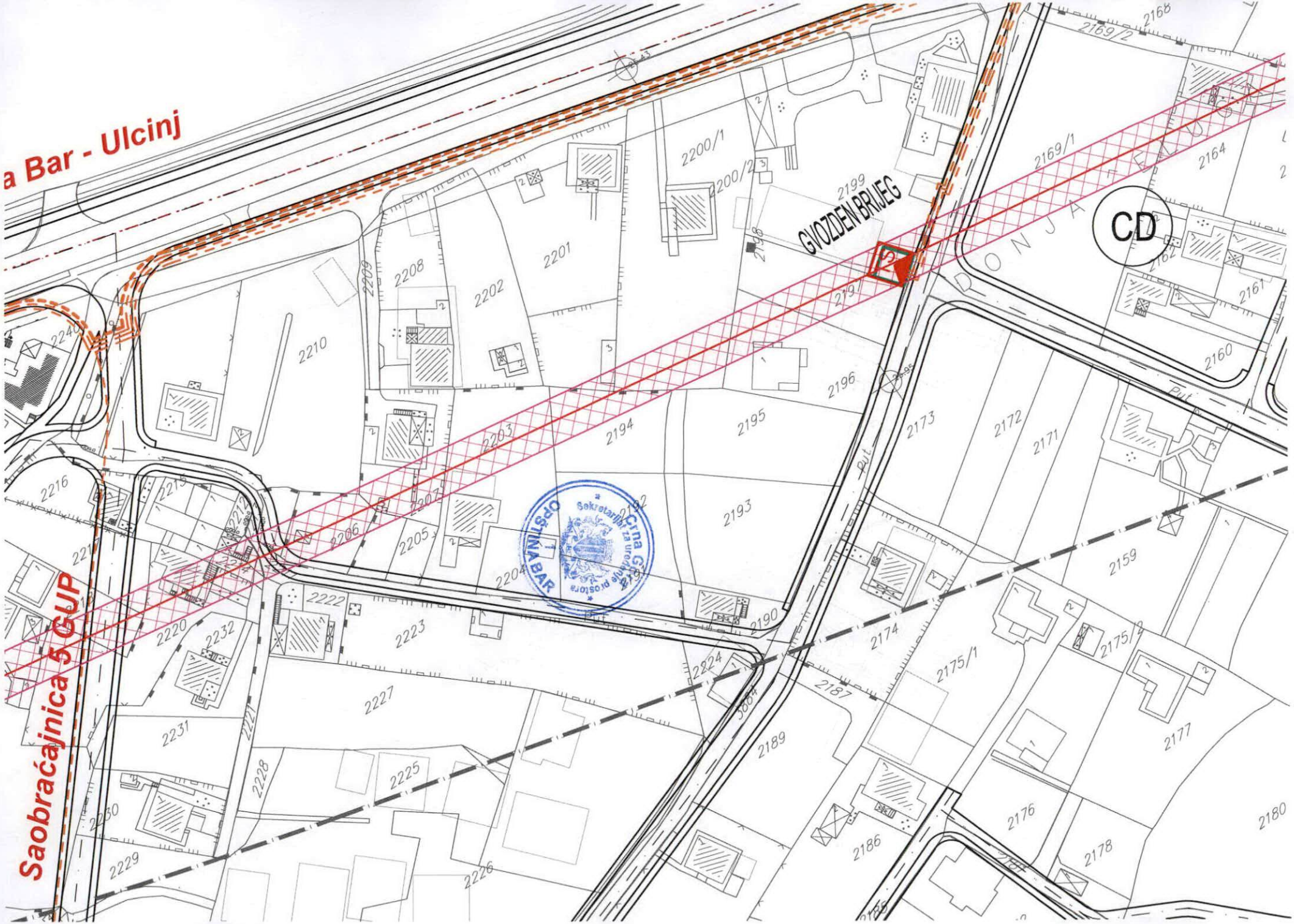
Blažo Orlandić, dipl. inž. el.

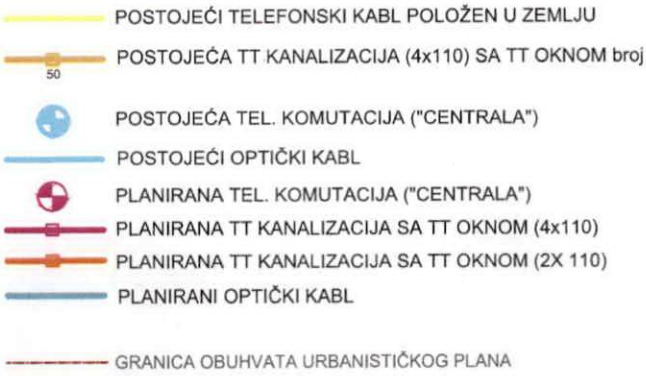
Razmjera: 1 : 1000

avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT


a Bar - Ulcinj
Saobraćajnica 5 GUP
GVOZDEN BRIJEG
CD
PONJA
OPŠTINA BAR
Sekretarijat za uređenje prostora
Put
2169/2
2168
2169/1
2164
2200/1
2200/2
2199
2198
2197
2201
2208
2209
2202
2210
2240
2203
2196
2195
2194
2193
2216
2215
2212
2207
2206
2205
2204
2222
2223
2220
2232
2190
2174
2175/1
2175/2
2224
2187
2227
2231
2189
2177
2228
2225
2230
2229
2226
2176
2178
2180
2186
2173
2172
2171
2161
2160
2159



CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

8 **PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

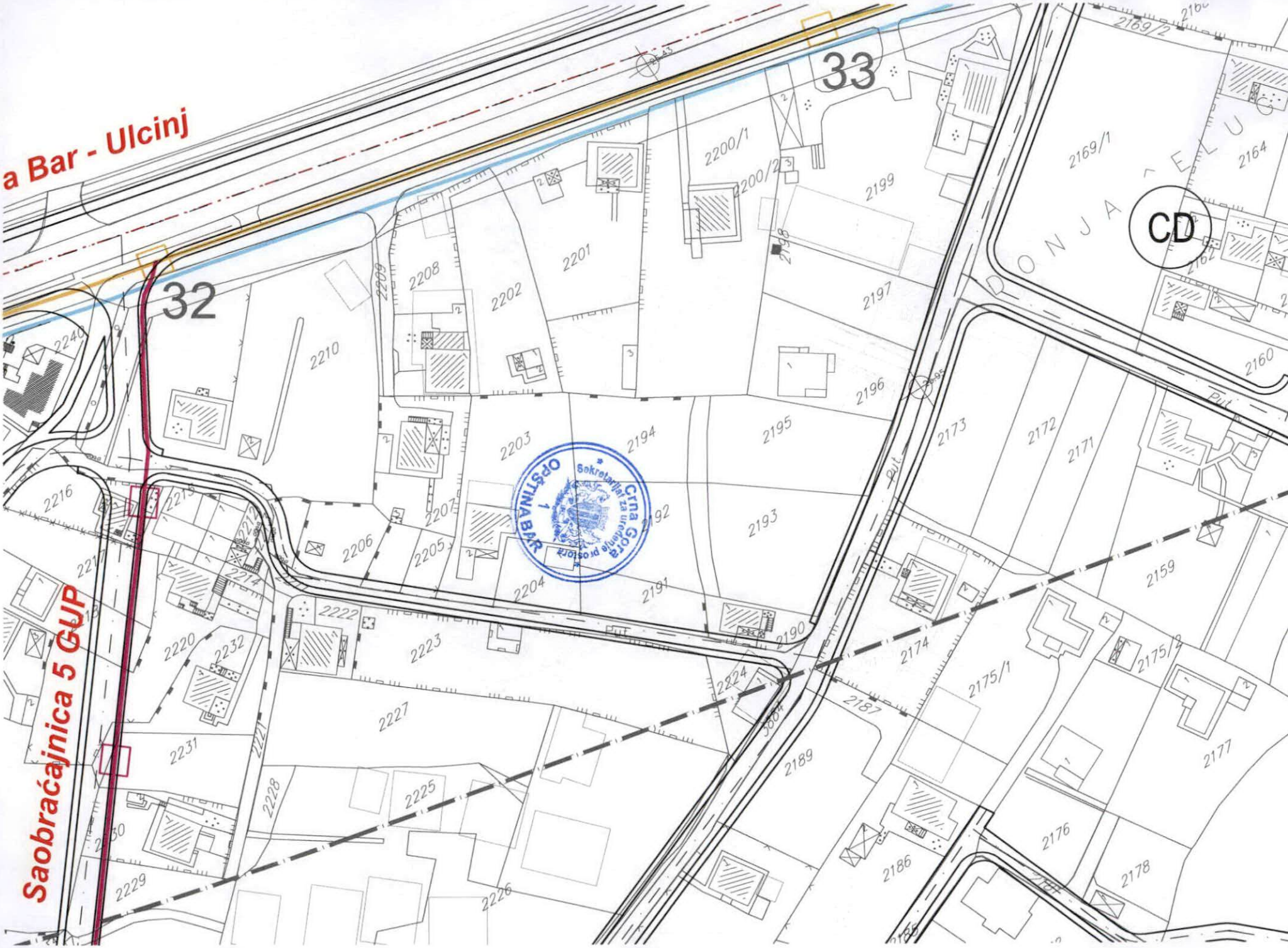
Radovan Jovanović, dipl. inž. telekom.

Razmjera: 1 : 1000

avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT


a Bar - Ulcinj
Saobraćajnica 5 GUP
32
33
CD
2240
2210
2208
2202
2200/1
2200/2
2199
2201
2197
2196
2195
2194
2203
2193
2192
2191
2190
2204
2205
2206
2207
2216
2215
2214
2217
2220
2232
2222
2223
2224
2227
2231
2228
2225
2229
2226
2187
2189
2186
2174
2175/1
2175/2
2177
2176
2178
2159
2173
2172
2171
2169/1
2169/2
2164
2160
Put
OPŠTINA BAR
Sekretarijat za uređenje prostora
Crna Gora

Postojeća vodovodna mreža - zadržava se:

Regionalni vodovod crnogorsko primorje:

Planirana vodovodna mreža

Postojeći fekalni kolektor

Planirana mreža fekalne kanalizacije

Planirana mreža atmosferske kanalizacije

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

Grafički prilog:

6 **PLAN HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE**

Rukovodilac projekta i odgovorni planer:

Vesna Limić, dipl. inž. arh.

Autori priloga:

Vojo Rajković, dipl. inž. građ.

Razmjera: 1 : 1000

avgust, 2012. godine

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT

GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA

II Tereni, uz manja ograničenja, pogodni za urbanizaciju
IIa. Manja ograničenja, najpogodniji
IIb. Manja ograničenja, srednje pogodni
IIc. Manja ograničenja, najmanje pogodni

III Tereni, uz znatna ograničenja, mogući za urbanizaciju
IIIa. Znatna ograničenja, najpogodniji
IIIb. Znatna ograničenja, srednje pogodni
IIIc. Znatna ograničenja, najnepogodniji

IV Tereni nepogodni za urbanizaciju
IVa. Nepogodni
IVb. Nepogodni, vrlo
IVc. Nepogodni, izrazito

CRNA GORA

OPŠTINA BAR

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "POLJE - ZALJEVO"

Naručilac:

Opština Bar

Osnov:

Odluka o donošenju
Detaljnog urbanističkog plana "Polje Zaljevo"
broj 030 - 185 od 09. 08. 2012.god.
Skupština Opštine Bar, Predsjednica Branka Nikezić

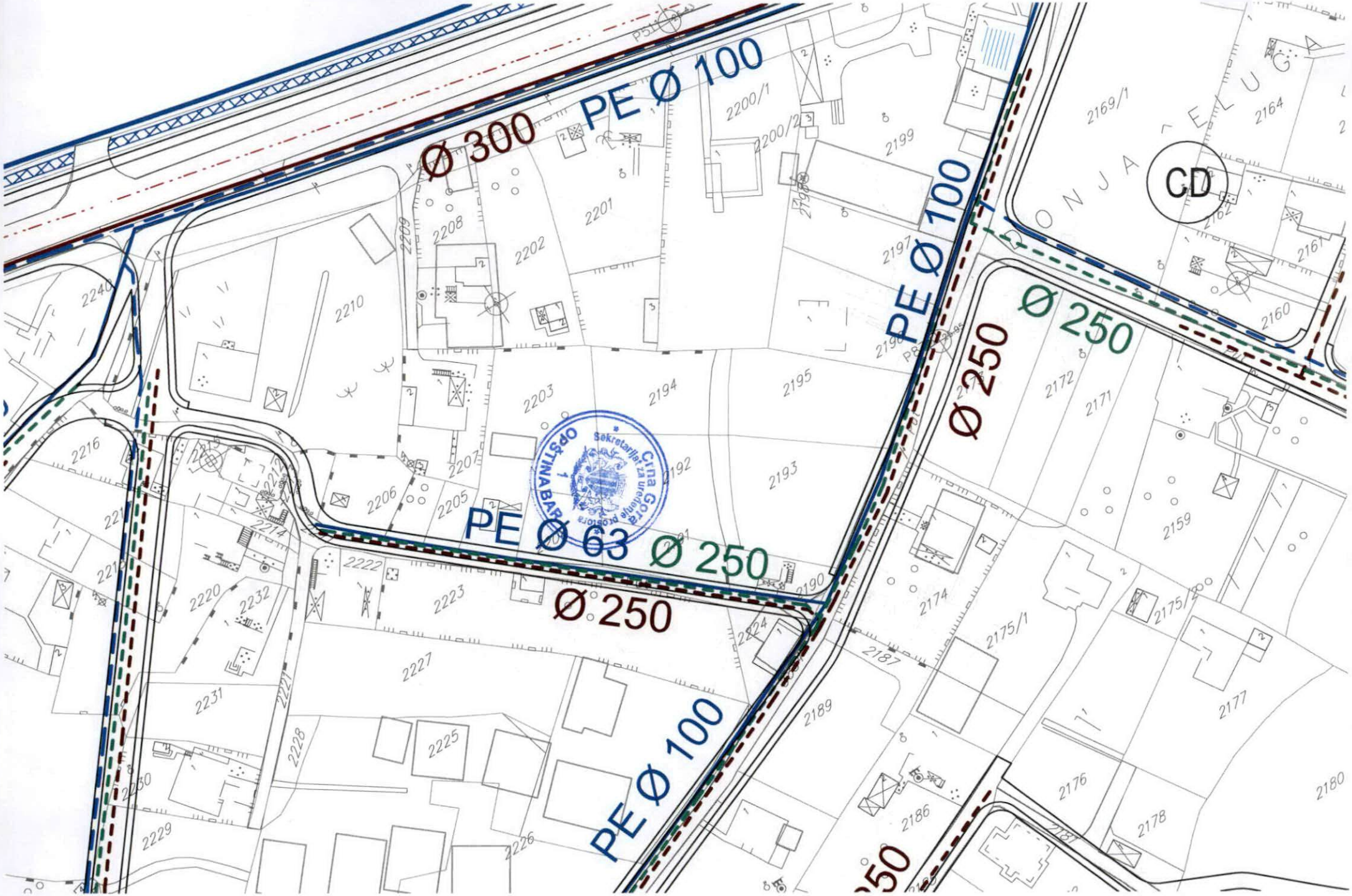
Grafički prilog:

D7 **PREGLEDNA KARTA PODOBNOSTI TERENA ZA URBANIZACIJU**

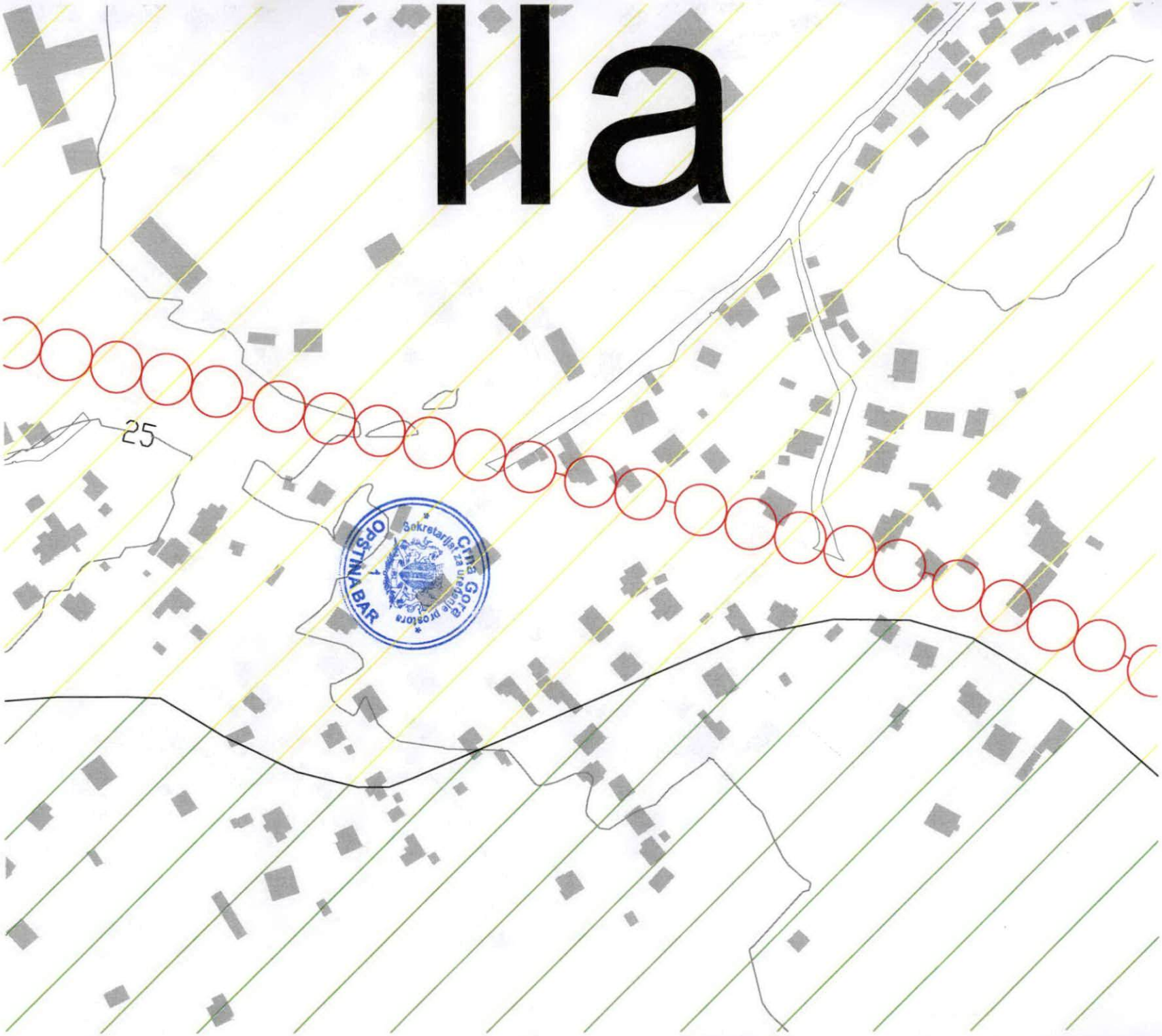
Rukovodilac projekta i odgovorni planer: Vesna Limić, dipl. inž. arh.

JUGINUS MONT

Jugoslovenski institut za urbanizam i stanovanje
JUGINUS DOO
PREDSTAVNIŠTVO JUGINUS MONT


Ø 300 PE Ø 100
PE Ø 100
Ø 250
Ø 250
PE Ø 63 Ø 250
Ø 250
PE Ø 100
CD
ONJAČELUGA
OPŠTINA BAR
Sekretarijat za uređenje prostora
Cina Gora

IIa


25
OPŠTINA BAR
Sekretarijat za uređenje prostora
Crna Gora

CRNA GORA
UPRAVA ZA SAOBRAĆAJ

Broj: 04-1613/2
Podgorica, 25.02.2022. godine

OPŠTINA BAR
Sekretarijat za uređenje prostora

Uprave za saobraćaj, rješavajući po zahtjevu proslijeđenog od strane **Opštine Bar- Sekretarijat za za komunalno –stambene poslove I zaštitu životne sredine** br. UPI - 14-341/22-36/1 od 11.02. 2021. godine zaveden kod Uprave za saobraćaj pod brojem 04-1613/1 dana 16.02.2022.godine, za potrebe Sekratijata za uređenje prostora a po zahtjevu Investitora doo "INCH" Bar radi izdavanje saobraćajno tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju priključka na magistralni put M-1 dionica Bar - Ulcinj, za urbanističku parcelu koju čine katastarske parcele br. 2201 KO Polje u okviru urbanističkog bloka – cjelina 2 u zona "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo" , a shodno članu 82 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (,,Sl. List CG,, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i članu 81 Zakona o putevima (,,Sl. List CG,, br.82/20) izdaje sljedeće;

SAOBRAĆAJNO - TEHNIČKI USLOVI ZA IZRADU PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

1. Opšti saobraćajno - tehnički uslovi

Opšti saobraćajno tehnički uslovi u konkretnom slučaju definisani su planskim dokumentom DUP-om "Polje - Zaljevo", kao i Urbanističko tehničkim uslovima propisanim od strane **Sekretarijat za uređenje prostora Opštine Bar.**

Priključenje urbanističkih parcela na magistralni put definisano je preko mreže javnih puteva nižeg ranga shodno važećem DUP-u.

Uprava za saobraćaj shodno članu 81 Zakona o putevima (,,Sl. List CG,, br.82/20) može da odobri priključenje na državni magistralni put ako nije moguće izvršti priključenje preko neke od saobraćajnica nižeg reda koje su već priključene ma magistralni put i ako priključenje neće uticati na bezbjedno odvijanje saobraćaja na magistralnom putu.

Planskim dokumentom nije definisan priključak predmetnih parcela a situacija ne terenu ispunjava uslove da se planira priključak. Isti treba pozicionirati tako da i susjedni objekti i parcele mogu da ga koriste.

Za odobrenje priključka neophodno je ispunjenje sledećih uslova.

2. Posebni saobraćajno –tehnički uslovi

Na priključcima prilaznih puteva sa državnim **magistralnim** putem neophodno je obezbijediti odgovarajuću preglednost za učesnike u saobraćaju.

Računska brzina za proračun priključaka na državni put je dozvoljena brzina na državnim putu a to je Vr = 60Km/h.

Radijuse isključnih i ulivnih traka sa i na državni put projektovati po važećim propisima i standardima za računsku brzinu Vr = 60Km/h.

Mjerodavno vozilo za proračun definiše se na osnovu potrebe prilaznog puta u konkretnom slučaju to je putničko vozilo.

Obavezno je sagledavanje šireg prostora i definisanje prilaza –priključka sa mogućnosti objedinjavanja više prilaza u jedan jedinstveni prilaz – priključak,

Horizontalna i vertikalna signalizacija mora biti upodobljena sa kategorijom puta na koji se vrši priključenje.

Odvod atmosferske vode sa platoa, prilaznog puta i planiranih objekata predvidjeti tako da atmosferske vode ne dotiču državni put.

Voditi računa o spoju postojećeg i novog asfalta i obavezno za ulivno izlivne trake i sami priključak koristiti materijale koji odgovaraju materijalima predmetnog magistralnog puta.

Neophodno je sagledati sve navedene parametre i ako je iste moguće ispoštovati pristupti izradi Glavnog projekta priključenje .

Projektnu dokumentaciju, Glavni projekat – faza saobraćaja – priključak na magistralni put urađenu u skladu sa gore propisanim opštim i posebnim uslovima, važećim propisima i standardima sa izvještajem o izvršenoj kontroli Glavnog projekta (izvještaj o reviziji) dostaviti Upravi za saobraćaj za izdavanje saobraćajne saglasnosti.

OBRADILI,
Radojica Poleksić, dipl.ing.građ.
Marko Spahić, građ. tehničar

Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva x 2
- U spise predmet
- Arhivi

DIREKTOR,
Radomir Vuksanović

d.o.o."Vodovod i kanalizacija" – Bar

TEHNIČKI USLOVI

Za izradu projektne dokumentacije za priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

a) Opšti dio

Vodovod:

- Za registrovanje utroška vode cijelog objekta potrebno je ugraditi vodomjer u šahti u skladu sa tehničkim propisima. Šaht treba da bude lociran u posjedu investitora, 1m od ivice parcele gledajući iz pravca mjesta priključenja na ulični cjevovod. Predvidjeti posebno mjerenje potrošnje vode za stambeni i poslovni dio objekta.
- Mjerenje isporučenih količina vode u objektima koji će se graditi ili postavljati na teritoriji Opštine Bar će se vršiti sledećim vodomjerima:
  a) U objektima za individualno stanovanje – višemlaznim vodomjerima sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i pripremom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  b) U objektima za kolektivno stanovanje – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase tačnosti »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze.
  c) U objektima za obavljanje djelatnosti ili za smještaj sa profilom priključka na javni vodovod od 50mm ili većim – kombinovanim elektromagnetnim ili ultrazvučnim vodomjerom istog profila sa mogućnošću daljinskog.
  d) U poslovnim prostorima u objektu – višemlaznim vodomjerom sa mokrim ili suvim mehanizmom klase »C« ili više i sistemom za daljinsko očitavanje putem radio veze i radio frekventnim ventilom ispred vodomjera.
- U objektima za kolektivno stanovanje, vodomjeri se ugrađuju u zajedničkim dijelovima stambene zgrade (hodnicima i holovima) uz obaveznu ugradnju manuelnog magnetnog ventila ispred vodomjera.
- Za objekte sa više od četiri stambene jedinice (stambene zgrade) može se predvidijeti ugradnja kontrolnih vodomjere za svaki ulaz posebno (vertikalu). Vodovodnu šahtu obavezno izvesti sa drenažom, penjalicama i poklopcem tako postavljenim da se vodomjer ne nalazi neposredno ispod otvora poklopca. Za svaku stambenu jedinice predvidijeti ugradnju mjernih uređaja–vodomjera smještenih u kasetama na etažama, stalno dostupnim za očitavanje, kontrolu i održavanje (max jedan ormar za jedan sprat, uz mogućnost zaključavanja radi obezbjeđenja od oštećenja i krađe vodomjera). Vodomjeri sa horizontalnom osovinom se moraju postaviti isključivo horizontalno, odnosno sa vertikalnom osovinom isključivo vertikalno, sa pravim komadom cijevi 3D-5D ispred vodomjera. Ukoliko se predvidi baštenski hidrant neophodno je odrediti subjekt koji će izmirivati naknadu za utrošenu vodu.
- Kod vodomjera profila Ø50mm i više obavezno se ispred vodomjera ugrađuje zatvarač, hvatač nečistoće, MDK komad, ravni komad za smirenje toka vode, a iza vodomjera ravni komad i zatvarač. Iza vodomjera na koji je spojena hidrantska mreža objekta ili sprinkler sistem za gašenje požara, obavezno se ugrađuje zaštitnik od povratnog toka (nepovratni ventil). Dužina ravnog dijela za smirenje toka ispred i iza vodomjera zavisi o profilu vodomjera. Prilikom dimenzionisanja vodomjernog šahta voditi računa o dimenzijama armatura i fazonskih komada koji se ugrađuju.
- Za vrstu materijala priključka na vodovodnu mrežu predvidijeti PEHD (polietilen) ili PP (polipropilen). Maksimalno dozvoljeni profil priključka

je Ø100mm, pri čemu profil priključka mora biti manji od profila uličnе cijevi na koju se planira priključenje.

- Direktno uzimanje vode iz javne vodovodne mreže preko hidroforskih uređaja, dozvoljeno je samo kod cjevovoda prečnika Ø 200 mm i više. Uređaj za povišenje pritiska kod direktnog spoja na vodovodnu mrežu obavezno mora biti opremljen frekventnom regulacijom. Iz cjevovoda prečnika manjih od Ø200mm voda za uređaj za povišenje pritiska se može uzimati samo preko zatvorenog prelaznog rezervoara sa slobodnim nivoom vode.
- Direktno uzimanje vode iz javnog cjevovoda za sprinkler instalaciju (preko priključka za objekat) dozvoljeno je samo u slučaju kada je ulični cjevovod prečnika većeg ili jednakog Ø 250 mm. Za prečnike uličnih cjevovoda manjeg od Ø 250 mm potrebno je izgraditi rezervoar dovoljne zapremine za potrebe sprinkler instalacija. Rezervoari se u ovom slučaju pune iz uličnog cjevovoda u skladu sa hidrauličkim proračunom iz projekta.

Fekalna kanalizacija:

- Profil priključka i pad potrebno je odabrati u skladu sa izvedenim hidrauličkim proračunima, kao i na osnovu raspoloživih geodetskih kota. Minimalni profil priključka na gradsku kanalizacionu mrežu je Ø 160mm.
- *Sva neophodna geodetska mjerenja i uzdužne profile, predvidjeti* tehničkom dokumentacijom.
- Gradski sistem kanalizacione mreže je separatni, tako da se ne dozvoljava upuštanje atmosferskih voda u fekalnu kanalizaciju i obrnuto
- Nije dozvoljeno gravitaciono priključenje podrumskih i suterenskih etaža objekta na fekalnu kanalizaciju.
- Prilikom izrade projekta u dijelu ispuštanja otpadnih voda uzeti u obzir sve specifičnosti korisnika kanalizacije (kapacitet i tehnologija proizvodnje, količina, sastav i dinamika ispuštanja otpadnih voda, mogućnost recirkulacije i dr,), kao i ispoštovati "Pravilnik o kvaliteti i *sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i* javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, min. broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda" (Sl.List CG br.45/08,9/10 i 26/12)
- Za materijal za izradu priključka na fekalnu kanalizaciju predvidijeti atestirane PVC kanalizacione cijevi za uličnu kanalizaciju (tjemene nosivosti min SN4) ili PP (polipropilen).
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.
- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera.

Atmosferska kanalizacija

- Neophodno je izvesti proračun oticanja sa predmetne parcele, krovova i uređenih površina i odabrati adekvatan profil priključka.
- Sa izvršenim geodetskim mjerenjima , dati uzdužne profile odvodnih kanala i raspoložive padove samog priključka.
- Reviziona okna i kišne slivnike projektovati u skladu sa tehničkim propisima za ovu vrstu djelatnosti.
- Za materijal za izradu priključka na atmosfersku kanalizaciju predvidijeti PVC ili PE (polietilen).
- Predvidjeti separatore za prečišćavanje voda sa parkinga i saobraćajnica, prije upuštanja ovih voda u gradsku atmosfersku kanalizaciju. Isto važi za sve zatvorene prostore u objektu koji služe za parkiranje automobila (garaže) površine veće od 50m2.
- Reviziona okna mogu biti kružnog ili četvrtastog poprečnog presjeka, monolitne AB, montažne AB i poliesterske izrade.

- Na mjestima gdje je moguć uticaj morske vode predvidijeti šahte od poliestera

b)Postojeće hidrotehničke instalacije

- U slučaju da je u granicama urbanističke parcele trasirana postojeća vodovodna cijev, koja se zadržava u planskom dokumentu, ili je planirana izgradnja nove mreže, neophodno je pridržavati se odredbi »Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite izvorišta i ograničenjima u tim zonama«(„Službeni list Crne Gore", br. 66/09 od 2. oktobra 2009.god.
  Član. 32 - Pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi po 2m od osovine cjevovoda sa obje strane, a za cjevovode za vodosnabdijevanje do 200 stanovnika po 1m 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.
  Za cjevovode profila DN 200mm i veće, u slučaju izgradnje objekata na trasi cjevovoda u zoni sanitarne zaštite, neophodno je obezbijediti slobodan prostor svijetlog otvora širine 4,0m i visine 3,0m.
- Ako u granicama urbanističke parcele već postoji ili je planirana izgradnja fekalnog odnosno atmosferskog kolektora, nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji u pojasu od 2m od osovine kolektora, koje na bilo koji način mogu ugroziti stabilnost cjevovoda.

c) Posebni dio

Priključenje na hidrotehničku infrastrukturu

- Priključenje objekta na hidrotehničku infrastrukturu (vodovod, fekalnu i atmosfersku kanalizaciju) predvidijeti u skladu sa prostorno planskim dokumentom faza hidrotehnika.

d) Tehnička opremljenost projekta hidrotehničkih instalacija

I) Projekat unutrašnjih instalacija objekta

- Projekat treba da sadrži sve tekstualne i grafičke priloge za glavni projekat u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije. Projekat unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije treba izraditi u skladu s pravilima struke i odredbama važeće zakonske regulative, a mora obuhvatiti interne instalacije vodovoda i kanalizacije.

II) Projekat uređenja

- U projektu dostaviti preglednu situaciju u odgovarajućoj razmjeri sa jasno naznačenim mjestom priključenja na gradsku ulični vodovodnu i kanalizacionu mrežu.
- *Na situaciji prikazati položaj sa naznačenim međusobnim rastojanjem planiranog* objekta od postojećih i planiranih hidrotehničkih instalacija.
- Projektom obavezno prikazati detalj vodomjernog šahta - vodoinstalaterski i građevinski, sa specifikacijom i pravim dimenzijama fazonskih komada i armatura da bi dokazali usvojene dimenzije, osnovu i presjek kao i njegovu lokaciju na situaciji.

Tehnički direktor,
Alvin Tombarević
.....

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU VODOVOD I KANALIZACIJA BAR 1

Izvršni direktor,
Zoran Pajović
.....

10000000017
102-919-1443/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BAR

Broj: 102-919-1443/2022
Datum: 28.01.2022.
KO: POLJE

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 , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 123 - 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
2201		10 23		Burtaiši	Dvorište NASLJEĐE		500	0.00
2201		10 23		Burtaiši	Voćnjak 1. klase NASLJEĐE		557	23.45
2201	1	10 23	01/11/2017	Burtaiši	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE		86	0.00
2201	2	10 23	01/11/2017	Burtaiši	Pomoćna zgrada NASLJEĐE		24	0.00
2201	3	10 23	01/11/2017	Burtaiši	Pomoćna zgrada NASLJEĐE		29	0.00
							1196	23.45

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0309959220029	VUJIČIĆ - ALEKSANDAR RISTA LEKIĆA 10 BAR	Susvojina	1/2
0709963225015	VUJIČIĆ - ALEKSANDRA RISTA LEKIĆA 10 BAR	Susvojina	1/2

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
2201	1	Porodična stambena zgrada NASLJEĐE	981	P 86	Susvojina 1/2 VUJIČIĆ - ALEKSANDAR 0309959220029 RISTA LEKIĆA 10 BAR Susvojina 1/2 VUJIČIĆ - ALEKSANDRA 0709963225015 RISTA LEKIĆA 10 BAR
2201	1	Stambeni prostor NASLJEĐE Dvosoban stan	1	P 75	Susvojina 1/2 VUJIČIĆ - ALEKSANDAR 0309959220029 RISTA LEKIĆA 10 BAR Susvojina 1/2 VUJIČIĆ - ALEKSANDRA 0709963225015 RISTA LEKIĆA 10 BAR
2201	2	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	981	20	Susvojina 1/2 VUJIČIĆ - ALEKSANDAR 0309959220029 RISTA LEKIĆA 10 BAR

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
					Susvojina 1 / 2 VUJIČIĆ - ALEKSANDRA 0709963225015 RISTA LEKIĆA 10 BAR
2201	3	Pomoćna zgrada NASLJEĐE	968	24	Susvojina 1 / 2 VUJIČIĆ - ALEKSANDAR 0309959220029 RISTA LEKIĆA 10 BAR Susvojina 1 / 2 VUJIČIĆ - ALEKSANDRA 0709963225015 RISTA LEKIĆA 10 BAR

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Crna Gora UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU PODGORICA 32

Ovlašćeno lice:

Mirjan Kovačević dipl.pravnik

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BAR

Broj: 460-DJ-84/2022

Datum: 28.01.2022.

Katastarska opština: POLJE

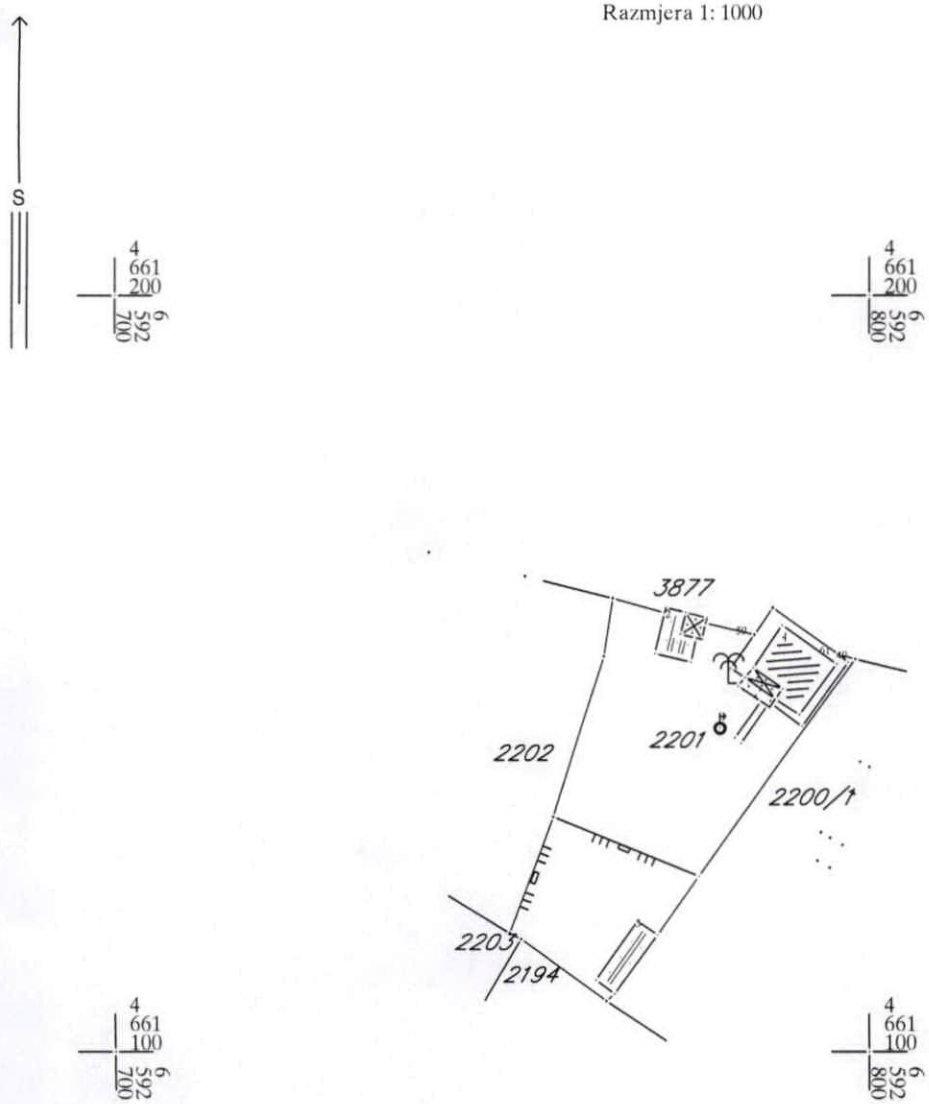
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 2201

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava

Službeno lice:

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 4

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

OBJEKAT[1] Poslovno-stambeni objekat
LOKACIJA[2] UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[3] Idejno rješenje
ODGOVORNI PROJEKTANT[4] Semir Bučan, dipl.ing.arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: Idejno rješenje urađen u skladu sa:

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

Pod krivičnom i materijalnom odgovornošću izjavljujemo da su svi podaci navedeni u ovoj izjavi istiniti.

Semir Bučan
Digitally signed by Semir Bučan
DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02889641, o=Studio 4b doo Podgorica, serialNumber=72630, givenName=Semir, sn=Bučan, cn=Semir Bučan
Date: 2025.08.07 14:32:25 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog projektanta)

Semir Bučan, dipl.ing.arh.
za projektanta odgovorno lice (ime)

Semir Bučan
Digitally signed by Semir Bučan
DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02889641, o=Studio 4b doo Podgorica, serialNumber=72630, givenName=Semir, sn=Bučan, cn=Semir Bučan
Date: 2025.08.07 14:32:59 +02'00'

(elektronski potpis odgovornog lica)

Podgorica ,Jul 2025.god.
(mjesto i datum)

[1] Naziv projektovanog objekta
[2] Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[3] Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[4] Ime i prezime odgovornog projektanta

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA I SMJERNICAMA PLANSKOG DOKUMENTA I URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA

OBJEKAT
Poslovno-stambeni objekat

LOKACIJA
UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
Idejno riješenje

GLAVNI INŽENJER
BUČAN SEMIR, dipl.inž.arh. br.licence: UPI 107/7 - 1255/2

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT
Površina KP 2200/1	1556 m2	1556m2
Površina KP 2200/2	105 m2	105m2
Površina KP 2201	1196 m2	/
Površina pod objektom	1158,49m2	1428,50 m2
Indeks zauzetosti	0,48	0,50
Indeks izgrađenosti	2,49	2,50
BGP	7142,34 m2	7142,50 m2
Spratnost	Po+P+5	P+5
Parking mjesta (*za broj parking mjesta stambenog dijela korištena površina stambenog dijela, dok je za poslovanje korištena površina prizemlja)	38 15 Σ53	8 PM na 1000m2 -stambena površina 15 PM na 1000m2-površina poslovanja

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

IZJAVLJUJEM,
da je ovaj projekat urađen u skladu sa:
- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- smjernicama planskog dokumenta i
- urbanističko-tehničkim uslovima (član 55 stav 2 tačka 3 zakona I osnovnih urbanističkih parametara)

GLAVNI INŽENJER:

mjesto i datum:
Podgorica, jul 2025. god

MP

ODGOVORNO LICE:

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU studio 4b 1 PODGORICA

www.studio4b.me

Crna Gora
N O T A R
Milošević Marina
sa službenim sjedištem u Baru
Bul. revolucije,G-12

OTPRAVAK IZVORNIKA

UZZ broj 742/2025

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Dana 19.06.2025.(devetnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete) godine u 8,oo h (osam časova), Notar Milošević Marina sa sa službenim sjedištem u Baru, Bulevar revolucije G-12, potvrđuje da su sljedeće stranke:----------

---

1. U ime privrednog društva „Elite Invest" PODGORICA, sa sjedištem i adreosm prijema službene pošte u Podgorici, ,ul.Husinjskih rudara,bb registrovano kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici pod reg. brojem 5-1267090 mat. br./PIB **03703797,** koga u svojstvu osnivača sa 100% udjela i izvršnog direktora zastupa **Gjonaj Gjon** rođen 29.01.1993 (dvadeset devetog januara hiljadu devet stotina devedeset treće) godine, sa prebivalištem i adresom stanovanja u TuzIma, na adresi Drešaj,bb **JMBG** 2901993212932 državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila na osnovu uvida u ličnu kartu broj broj I373524H6 izdata od MUP-a CG FL Tuzi dana 06.07.2021.godine ,sa rokom važenja do 06.07.2021.godine ,sa rokom važenja do 06.07.2031 godine,broj kontakt-telefona ***069/440-748, e-mail:office@elite-invest.me***, **kao Investitor kao Investitor 1 (u daljem tekstu: INVESTITOR I) .** ---------- -----

---

2. Vujičić Aleksandra, od oca Ljuba,rođena 07.09.1963. (sedmog septembra hiljadu devet stotina šezdeset treće) godine u Foči, sa prebivalištem u Baru,,na adresi Čeluga,broj 38, državljanka Crne Gore, , **JMB 0709963225015**, čiji sam identitet utvrdila na osnovu uvida u ličnu kartu broj 218597211 izdata od MUP.a CG PJ Bar,dana 26.08.2019.godine sa rokom važenja do 26.08.2029 godine, prema sopstvenom kazivanju po zanimanju dipl.inž.tehnologije,neudata broj kontakt-telefona ***067/074-456, e-mail:novis9@t-com.me*** **(u daljem tekstu: INVESTITOR II).** ----------

---

3. Vujičić Aleksandar, od oca Ljuba,rođen 03.03.1959. (trećeg marta hiljadu devet stotina pedeset devete) godine u Sarajevu, sa prebivalištem u Baru,,na adresi Popa Pavla Radunovića,broj 3, državljanin Crne Gore, jmb **0303959220029,**čiji sam identitet utvrdila na osnovu uvida u ličnu kartu broj 561099486, izdatu od nadležnog MUP-a CG PJ Bar, dana 24.05.2017.godine, sa rokom važenja do 24.05.2027.godine, prema sopstvenom kazivanju po zanimanju ljekar,oženjen broj kontakt-telefona ***09/031979, e-mail:acov@t-com.me*** **(u daljem tekstu: INVESTITOR II).** --------

---

Podnijele privatnu ispravu ----------

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA sačinjen dana 19.06.2025.(devetnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete) godine na potvrdu.-

---

nvestitor I i Investitor II se u daljem tekstu jednim imenom nazivaju „**Ugovorne strane**" -------

---

Potvrđujem da sam privatnu ispravu **UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA**, ispitala i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.----------

---

Uz naprijed naznačeni Ugovor o, koji se prilaže u originalu, Ugovorne strane su saglasne da **za potrebe solemnizacije Ugovora o zajedničkoj gradnji i uređenju suinvestitorskih odnosa**

priloze i sledeće isprave, koje čine njegov sastavni dio:----------

1. Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata Uprave prihoda i carina, za privredno društvo „Elite invest" DOO Podgorica reg. brojem 5-1267090 mat. br./PIB. ----------

2. Ovjerena fotokopija lične karte na ime Vujičić Aleksandre;----------

3. Ovjerena fotokopija lične isprave na ime Vujičić Aleksandra----------

4.List nepokretnosti broj 123 KO Polje -prepis izdat 18.06.2025.godine pod brojem 200-919-23387/2025 ,----------

5.Notar konstatuje da na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta ni ograničenja U vezi sa navedenim prisutne strane izjavljuju da su upoznate sa istom,te da nema smetnje za zaključenje predmetnog ugovora.----------

6. Urbanističko tehnički uslovi za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralnih djelatnosti kolektivnog stanovanja izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja ,urbanizma i državne imovine UTU pod brojem 06-333/24-6035/8 - 4105/8 od 21.06.2024.godine.----------

PODUKE I UPOZORENJA NOTARA----------

Notar je podučila i upozorila stranke i na sljedeće:----------

- Notar je poučio stranke da je **UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA** dvostrano obavezujući ,teretni ugovor čije prestacije nastaju nakon izvršenje ugovorenih radnji od strane obje ugovorne strane ,a ugovorne strane preuzimaju obavezu da docnije zaključi aneks ugovora.----------
- U slučaju raskida Ugovora ili neispunjenja obaveza propisanih Ugovorom, primjenjivaće se odredbe **ZOO CG,** koje se odnose na raskid ugovora i na naknadu štete koju pretrpi jedna od stranaka,kao i odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima Crne Gore kod sticanja svojine na tuđem zemljištu,posebno na odredbe Zakona planiranju prostora i izgradnji objekata CG.----------
- .----------

Shodno odredbi **člana 47 i člana 54 Zakona o notarima**, podučila i upozorila sam stranke na pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, a naročito:----------

- da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa.----------
- da se svojina stiče tek sa njenim upisom u Katastar nepokretnosti.----------
- da notarski zapis može biti izvršna isprava u skladu sa članom 54 ZON CG.----------
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.----------
- Stranke Notara ovlašćuju da, ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Bar, ovaj zapis o potvrdi privatne isprave mijenja ili dopunjava, u cilju otklanjanja tehničkih i drugih očiglednih grešaka. ----------

- Notar je podučila stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa, nakon toga stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove snose strane ugovornice solidarno po ½.----------
---

SAGLASNOST ZA UPIS ZABILJEŽBE UGOVORA----------

Investitori II"su saglasni da se u „G"listu Lista nepokretnosti broj 123 KO Polje ,upiše zabilježba postojanja Ugovora o zajedničkoj gradnji i uređenju suinvestitorskigh odnosa oslovne oznake UZZ broj 742/2025 od 20.06.2025.godine.----------
---

VRIJEDNOST PRAVNOG POSLA----------

Stranke ugovornice su saglasne da je vrijednost investicije iznosi od **789.360,00 € (slovima: sedamstotina osamdeset devet hiljada i trista šezdeset eura**) ----------
---

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način, član 5, tarifni broj 1 stav 1 i 2, TB 3 i TB 19 stav 1 tb 21 stav 3.Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (sl.list CG broj 6/2012), u iznosu 682,oo € (šest stotina osamdeset dva eura), na koji iznos se dodaje PDV-21 %, 141,12 € (stotinu četrdeset jedan euro i dvanaest centi), što iznosi ukupno 823,12 € (osam stotina dvadeset tri eura i dvanaest centi).----------
---

Od ove notarski obrađene isprave, otpravak izvornika dobijaju:----------
---

Investitor I (1)----------

Investitor II (1)----------

Uprava za nekretnine Područna jedinica Bar (1)---------- --------
---

Stranke izjavljuju da im je ovaj notar pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave, da su razumjeli sadržinu pravnog posla, da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio notar, te ga svojeručno potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj zapis o potvrdi privatne isprave potpisuje i notar.----------
---

U Baru, dana 19.06.2025.(devetnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete) godine u 8,3o h (osam časova i trideset minuta).----------

Investitor I
Privredno društvo „Elite Invest "DOO Bar
Izvršni direktor Gjonaj Gjon

Investitor II
Vujičić Aleksandar

Investitor II
Vujičić Aleksandra

NOTAR
Milošević Marina

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ MARINA
BAR

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA

---

zaključen dana 19.06.2025. godine (devetnaestog maja dvije hiljade dvadeset pete) godine u Baru između:----------

---

INVESTITORA I: "ELITE INVEST" DOO PODGORICA, sa sjedištem na adresi ul. Husinjskih rudara bb, Podgorica, matični broj (PIB) 03703797, reg. br. CRPS 5-1267090, koje zastupa izvršni direktor i osnivač Gjon Gjonaj, rođen 29.01.1993 godine, JMB 2901993212932 lična karta broj I373524H6 izdata od FL Tuzi sa rokom važenja do 06.07.2031 godine,----------

---

INVESTITORA II:----------

1. **Vujičić Ljuba Aleksandra**, državljanka Crne Gore, sa prebivalištem u Baru na adresi Čeluga br. 38, rođena 07.09.1963. godine, **JMB 0709963225015**, lična karta broj 218597211 izdata od PJ Bar, sa rokom važenja do 26.08.2029 godine,----------

2. **Vujičić Ljuba Aleksandar**, državljanin Crne Gore, sa prebivalištem u Baru na adresi ul. Popa Pavla Radunovića br. 3, rođen 03.03.1959. godine, **JMB 0303959220029**, lična karta broj 561099486 izdata od PJ Bar, sa rokom važenja do 24.05.2027 godine,----------

Član 1----------

Ugovorne strane, na način i pod uslovima kako je utvrđeno u odredbama ovog ugovora, zajedničkim ulaganjem i po sistemu "ključ u ruke" pristupaju građenju objekta kolektivnog stanovanja u Baru, na lokaciji koja se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo" i koja obuhvata katastarsku parcelu br. 2201 KO Polje, ukupne površine 1.196 m^2, koja je upisana u listu nepokretnosti br. 123 KO Polje i na kojoj su Investitori II nosioci prava susvojine u dijelovima prava od po 1/2, te uređuju svoja međusobna prava i obaveze u ovom poslovnom odnosu u koji stupaju zaključenjem predmetnog ugovora.----------

Član 2.----------

2.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da su Investitori II upisani kao nosioci prava susvojine na nepokretnostima, u obimu prava od po 1/2 idealnog dijela, u listu nepokretnosti br. 123 KO Polje na sledećim parcelama:----------

2.1.1. katastarska parcela br. 2201, po načinu korišćenja dvorište, osnov sticanja nasleđe, površine 500 m^2,----------

2.1.2. katastarska parcela br. 2201, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, osnov sticanja nasleđe, površine 557 m^2,----------

2.1.3. katastarska parcela br. 2201, broj zgrade 1, po načinu korišćenja porodična stambena zgrada, osnov sticanja nasleđe, površine 86 m^2,----------

2.1.4. katastarska parcela br. 2201, broj zgrade 2, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, osnov sticanja nasleđe, površine 24 m^2,----------

2.1.5. katastarska parcela br. 2201, broj zgrade 3, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, osnov sticanja nasleđe, površine 29 m^2,----------

kao i da su u "V" listu lista nepokretnosti br. 123 KO Polje u istom svojinskom režimu evidentirani objekti sa posebnim djelovima, i to: porodična stambena zgrada na katastarskoj

parceli br. 2201, broj zgrade 1, osnov sticanja nasleđe, godina izgradnje 981, spratnost prizemna zgrada, površine 86 m², kao i stambeni prostor, sobnosti dvosoban stan, PD 1, spratnost prizemlje, površine 75 m², na katastarskoj parceli br. 2201, broj zgrade 1, te pomoćna zgrada na katastarskoj parceli br. 2201, broj zgrade 2, osnov sticanja nasleđe, površine 20 m² i pomoćna zgrada na katastarskoj parceli br. 2201, broj zgrade 3, osnov sticanja nasleđe, površine 24 m² ----------

Član 3.----------

3.1. Investitor I se obavezuje da na ime ulaganja u zajedničku gradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja, samostalno i bez ikakvog finansijskog učešća Investitora II, uloži sva neophodna novčana sredstva za izgradnju objekta, uključujući naročito: izradu cjelokupne tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, pribavljanje saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje, pozitivno mišljenje revizije na glavni projekat koji će biti izrađen u skladu sa pozitivnim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima koji su sastavni dio ovog ugovora kao prilog 1, cjelokupnu izgradnju objekta koja će biti izvršena na osnovu ovog ugovora po sistemu "ključ u ruke", vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta i stvaranje uslova za upotrebu objekta, uređenje terena – urbanističke parcele na kojoj se gradi predmetni objekat, kao i izmirivanje svih drugih troškova koji obuhvataju naknadu za komunalno opremanje, naknadu za regionalni vodovod i Elektroprivredu Crne Gore i sve druge takse za razne priključke objekta na infrastrukturu, kao i da organizuje i finansira projektovanje i izvođenje radova na izgradnji objekta.----------

3.2. Investitori II na ime ulaganja u zajedničku gradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja ulažu zemljište na kojem su nosioci prava susvojine u obimu prava od po 1/2, koje se nalazi u Baru, na katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje, ukupne površine 1.196 m², upisanoj u listu nepokretnosti br. 123 KO Polje, te zaključenjem ovog ugovora prenose na Investitora I pravo građenja na cjelokupnoj katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje ukupne površine 1.196 m².----------

3.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da katastarska parcela br. 2201 KO Polje, ostaje u vlasništvu Investitora II, u svojinskom režimu u kojem se nalazi na dan zaključenja ovog ugovora, sve do završetka izgradnje objekta koji je predmet ovog ugovora i njegove etažne razrade, kada će biti potpisan Aneks II ovog ugovora i regulisan svojinski režim ovog zemljišta i parking prostora oko objekta.----------

Član 4.----------

4.1. Investitori II se obavezuju da u roku od 30 dana od dana prijema obavještenja o dobijanju građevinske dozvole za predmetni objekat koje mu Investitor I može dati putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, ali tako da ovaj rok ne može isteći prije 01.10.2025 godine, predaju u posjed Investitoru I zemljište na katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje, ukupne površine 1196 m², koje se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo", a zaključenjem ovog ugovora prenose na Investitora I pravo građenja na cjelokupnoj katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje ukupne površine 1.196 m² i daju saglasnost da notar podnese zahtjev Upravi za nekretnine - Područna jedinica Bar za upis zabilježbe ovog ugovora u listu nepokretnosti br. 123 KO Polje----------

4.2. Investitori II se takođe pojedinačno obavezuju da:----------

4.2.1. omoguće Investitoru I da bude nosilac prava na gradnju objekta,----------

4.2.2. dozvole izgradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja u skladu sa revidovanim glavnim projektom,----------

4.2.3. sarađuju sa Investitorom I za sve vrijeme trajanja i izvršavanja ovog ugovora,----------

4.2.4. omoguće Investitoru I da bez pribavljanja njihove naknadne saglasnosti sa izvođačem

radova samostalno zaključi ugovor o građenju i druge ugovore potrebne za izgradnju predmetnog objekta,----------

4.2.5. se uzdržavaju od svakog postupanja koje bi moglo prekidati, odlagati, onemogućavati ili u značajnoj mjeri otežati izvođenje radova na izgradnji objekta ili završetak izgradnje i uknjižbu objekta,----------

4.2.6. neće, putem pravnog posla kao ni faktičkim radnjama, omogućiti bilo kom trećem licu da ima pristup zemljištu koje ulažu u zajedničku gradnju objekta,----------

4.2.7. najkasnije u roku od 8 dana od pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje, na osnovu ovog ugovora potpišu sa Investitorom I aneks ovog ugovora, kojim će biti precizirane projektovane oznake stanova i garažnih mjesta koja će pripasti u svojinu Investitorima II----------

4.2.8. nakon završetka izgradnje predmetnog objekta po sistemu **"ključ u ruke"**, sa Investitorom I zaključe Aneks II ovog ugovora kojim će biti određeni udjeli ugovornih strana u novoizgrađenom objektu, sa identifikacijom posebnih djelova objekta iz elaborata etažne razrade koji će zajedno sa ovim ugovorom biti osnov za uknjižbu prava svojine ugovornih strana na posebnim djelovima objekta koji im pripadnu u svojinu nakon raspodjele izvršene konkretnim aneksom ovog ugovora,----------

4.2.9. omoguće Investitoru I da izvrši etažnu razradu objekta, dobijanje konačnog izvještaja o nadzoru i, po zaključenju Aneksa II ovog ugovora kojim će biti izvršena identifikacija udjela u novoizgrađenom objektu, omoguće Investitoru I da u katastru nepokretnosti nesmetano uknjiži pravo svojine na njemu pripadajućem dijelu predmetnog objekta, koje pravo svojine se ne odnosi na posebne djelove objekta koji će pripasti u svojinu Investitorima II ----------

---

4.3. Investitori II garantuju Investitoru I da ne postoje pravni nedostaci na zemljištu koje ulažu u zajedničku gradnju objekta, a naročito: da treća lica ne polažu nikakvo stvarno ili obligaciono pravo na predmetno zemljište, da osim upisanih zabilježbi u listu nepokretnosti br. 123 KO Polje predmetno zemljište ne terete nikakva potraživanja i da nije predmet bilo kog sudskog spora ili postupka pred drugim državnim organom, kao i da isto nije predmet ugovora o zakupu ili nekog drugog teretnog ili besteretnog pravnog posla koji bi mogao spriječiti sticanje prava građenja ili ograničiti prava Investitora I po ovom ugovoru, te garantuju Investitoru I punu zaštitu od evikcije, koja podrazumijeva obavezu Investitora II da samostalno i o sopstvenom trošku otklone sve eventualne pretenzije trećih lica na zemljištu koje ulažu u zajedničku gradnju objekta ukoliko se pojave.----------

---

Član 5.----------

5.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da građenje predmetnog objekta kolektivnog stanovanja podrazumijeva izvođenje pripremnih radova koji se sastoje u uklanjanju postojećih objekata koji se nalaze na katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje i upisani su u "V" listu lista nepokretnosti br. 123 KO Polje, pa se shodno tome Investitori II obavezuju da Investitoru I omoguće uklanjanje predmetnih objekata, i to u roku od 30 dana od dana prijema obavještenja o izdavanju građevinske dozvole za predmetni objekat koje mu Investitor I može dati putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, ali tako da ovaj rok ne može isteći prije 01.10.2025 godine, kao omoguće investitoru I upis nastale promjene na nepokretnostima u katastru nepokretnosti.----------

---

5.2. Investitori II se shodno prethodnom stavu ovog člana ugovora pojedinačno obavezuju da u roku od 30 dana od dana kada Investitor I to od njih zatraži (ali ne prije 01.10.2025 godine), zahtjevom koji može učiniti putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, podnesu građevinskom inspektoru zahtjev (koji će pripremiti Investitor I) za uklanjanje predmetnih objekata, odnosno prijavu uklanjanja istih, te da omoguće Investitoru I da o svom

trošku izvrši izradu projekta uklanjanja ovih objekata i organizuje izvođenje radova na uklanjanju istih, kao i da, po izvršenom uklanjanju postojećih objekata na zemljištu koje ulažu u zajedničku gradnju, u roku od 15 dana od dana uklanjanja objekata, podnesu Upravi za nekretnine - Područna jedinica Bar prijavu nastale promjene na nepokretnostima ili omoguće Investitoru I da o svom trošku podnese predmetnu prijavu.---------- --

Član 6.----------

6.1. Investitor I se obavezuje da samostalno i o svom trošku izradi projektno-tehničku dokumentaciju neophodnu za uklanjanje postojećih objekata sa zemljišta Investitora II i iste ukloni radi naknadnog snimanja terena, kao da izradi projektno-tehničku dokumentaciju neophodnu za izgradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja u skladu sa zakonom, da pribavi sve neophodne saglasnosti državnih organa za građenje, kao i da isplati naknadu za komunalno opremanje objekta koji će se graditi na lokaciji koja se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo" i koja obuhvata: katastarsku parcelu br. 2201 KO Polje, ukupne površine 1.196 m2 upisano kao susvojina investitora II u LN 123 KO Polje, i katastarsku parcelu br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2 i katastarsku parcelu br. 2200/2 KO Polje, ukupne površine 105 m^2, u svojini d.o.o. „Padrina Mont" upisano u LN 461 KO Polje te da pribavi građevinsku dozvolu i da u svim fazama izrade projektno-tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, građenja objekta, vršenja stručnog nadzora, stvaranja uslova za upotrebu objekta i upisa u katastar nepokretnosti, postupa u zakonom ugovorenim rokovima i da snosi sve troškove koji nastanu u vezi izrade idejnog rješenja, pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na isto, kao i troškove izrade glavnog projekta za izgradnju predmetnog objekta i pribavljanje pozitivnog izvještaja revizije na isti, te troškove bilo koje druge projektno-tehničke ili druge neophodne dokumentacije i svih drugih saglasnosti i dozvola koji su neophodni za stvaranje uslova za upotrebu objekta, uključujući i sve administrativne takse koje terete pribavljanje dokumentacije i izgradnju predmetnog objekta.----------

6.1.1. obzirom da je Vujičić Aleksandri porodična kuća na kat. parceli 2201 jedino mjesto stanovanja, Investitor I se posebno obavezuje da joj na ime zakupa privremenog smještaja isplaćuje mjesečni iznos nadoknade od 500,00 Eura (slovima: pet stotina Eura), i to šestomjesečno, unaprijed što iznosi 3.000,00 Eura (slovima: tri hiljade Eura), počev od dana iseljenja iz kuće, do dana dobijanja upotrebne dozvole za objekat koji je predmet ovog ugovora.Sredstva će biti uplaćivana na žiro-račun Vujičić Aleksandre broj 555-000900300852297 koji se vodi kod Adiko banke AD Podgorica, filijala Bar ----------

6.1.2. Iznos naknade iz prethodnog stava ovog člana, Investitor I neće imati obavezu da plaća od momenta kada Vujičić Aleksandra proda prvi od stanova koji joj pripadaju u svojinu po osnovu ovog ugovora i pratećih aneksa, i primi cjelokupan iznos kupoprodajne cijene --------

6.2. Investitor I se takođe obavezuje da:----------

6.2.1. sve radnje i građenje izvodi u skladu sa građevinskim normama, glavnim projektom, po sistemu „ključ u ruke" tako da je objekat priključen na vodovodnu, kanalizacionu i elektro mrežu sa saglasnošću za upotrebu nadležnih organa, u roku koji je definisan ovim ugovorom,

6.2.2. izvede sve građevinske i zanatske radove na izgradnji objekta, standardnog kvaliteta, u skladu sa glavnim projektom i pozitivnim propisima,----------

6.2.3. omogući Investitorima II da u svakom trenutku izvrše nadzor nad obavljanjem radova na objektu, u pogledu kvaliteta i u pogledu kvantiteta obavljenih radova, a uz prethodno pribavljeno pisano odobrenje Investitora I da to učine, pri čemu Investitor I neće uskratiti izdavanje ovog odobrenja osim ukoliko je potrebno da tako postupi u interesu izvođenja radova na izgradnji objekta,----------

6.2.4. snosi sve administrativne troškove prema nadležnim organima i trećim licima od početka izvođenja radova do dobijanja konačnog izvještaja o nadzoru i stvaranja uslova za upotrebu objekta,----------

6.2.5. u slučaju nemogućnosti ostvarivanja priključaka na elektroenergetsku mrežu, od sopstvenih sredstava finansira sve potrebne i neophodne troškove kako bi se stekli uslovi za redovnu upotrebu objekta, a koje troškove će imati pravo da refundira od "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica,----------
6.2.6. izvede sve građevinske i druge radove na uređenju lokacije na kojoj se objekat gradi, terena i okoline u skladu sa 3D projektom na koji je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekte,----------
6.2.7. od dana kada je ušao u posjed zemljišta koje Investitori II ulažu u zajedničku gradnju, snosi troškove naknade za uređenje građevinskog zemljišta koja tereti predmetnu lokaciju u skladu sa BRGP projektovanog objekta, kao i eventualne naknade za gradsku rentu za uređeno građevinsko zemljište,----------
6.2.8. bez bilo kakvog učešća Investitora II izvrši izbor izvođača radova, te da sa istim samostalno zaključi odgovarajuće ugovore o građenju u skladu sa zakonom, kao i da samostalno preduzme sve druge poslove vezane za izgradnju predmetnog objekata, sa pravom da sam može izvoditi radove ukoliko posjeduje licencu za to,----------
6.2.9. bez bilo kakvog učešća Investitora II samostalno zaključi ugovor o angažovanju stručnog nadzora,----------
6.2.10. bez bilo kakvog učešća Investitora II samostalno imenuje rukovodioca gradilišta iz reda lica koja ispunjavaju uslove za odgovornog izvođača radova, koji će koordinirati gradilištem i imati svakodnevnu komunikaciju sa nadzorom,----------
6.2.11. podmiri naknadu štete po osnovu svih eventualnih povreda ili šteta koju pretrpe treća lica zbog izvođenja radova na izgradnji objekta ili da te obaveze da prenese na izvođača radova, u skladu sa ugovorom o građenju i važećim zakonskim propisima, uz isključenje bilo kakve odgovornosti Investitora II za štetu nastalu u toku ili povodom izgradnje objekta koji će se graditi na predmetnoj lokaciji, a u slučaju utvrđivanja objektivne odgovornosti Investitora II za naknadu štete koju bi protiv njih mogli ostvariti oštećeni radnici na izgradnji objekta ili eventualnih zahtjeva njihovih porodica, da tako utvrđene naknade po osnovu objektivne odgovornosti u cjelosti namiri Investitorima II u iznosu u kojem su na takvu naknadu obavezani ili ako su takvu naknadu oni eventualno isplatili, po osnovu pravosnažne presude nadležnog suda,----------
6.2.12. obezbijedi pozitivan konačni izvještaj o nadzoru u rokovima iz ovog ugovora za cijeli objekat, nakon završetka radova, uz obavezu da podmiri troškove u vezi etažne razrade predmetnog objekta kolektivnog stanovanja kao novoizgrađenog objekta,----------
6.2.13. osigura objekat u izgradnji od uobičajenih rizika za vrijeme od početka izvođenja radova do dobijanja pozitivnog konačnog izvještaja o nadzoru,----------
6.2.14. osigura sve zaposlene na gradilištu od za to uobičajenih rizika u skladu sa zakonom,-
6.2.15. obezbijedi stražarsku službu u skladu sa propisima za obezbjeđenje objekata u izgradnji,----------
6.2.16.omogući Investitorima II uvid u ugrađenu opremu i materijal koji je u obavezi da koristi u skladu sa odobrenom projektnom dokumentacijom,----------
6.2.17. u roku od tri kalendarska dana od dana nastanka promjene pisanim putem obavijesti o tome nadležni inspekcijski organ, kao i da ugovor o angažovanju izvođača radova, odnosno stručnog nadzora, nadležnom ispekcijskom organu dostavi u roku od tri kalendarska dana od dana zaključenja tog ugovora,----------
6.2.18. izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom, objekat izgradi i opremi od kvalitetnog građevinskog i drugog materijala u standardnom kvalitetu,----------
6.2.19. isplati sve naknade za izradu tehničke dokumentacije sa pratećim elaboratima,-------
6.2.20. vrši obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa revidovanim glavnim projektom,----------
6.2.21. na gradilištu posjeduje cjelokupnu neophodnu dokumentaciju, saglasnosti, licence i

odobrenja i primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta, štambiljom na kojem je upisan broj, datum i potpis i pečat na svakom listu glavnog projekta, te da za vrijeme trajanja izvođenja radova i do završetka građenja u potpunosti snosi odgovornost za sve eventualne propuste i prekršaje prema inspekcijskim organima, uz isključenje bilo kakve odgovornosti Investitora II za eventualne propuste u projektno-tehničkoj dokumentaciji i izvođenju radova na predmetnom objektu, kao i garancijama kvaliteta izvedenih radova,----------

6.2.22. organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja,----------

6.2.23. zaštiti stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati i zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova,----------

6.2.24. obezbijedi sigurnost objekta, zaštitu i zdravlje na radu zaposlenih i zaštitu okoline, odnosno susjednih objekata i infrastrukture,----------

6.2.25. vodi građevinski dnevnik i građevinske knjige i drugu građevinsku dokumentaciju u skladu sa zakonom,----------

6.2.26. obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno o kvalitetu ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme izdat od strane ovlašćenog lica. koji mora odgovarati opisu radova, tehničkoj dokumentaciji i tehničkim normativima, te da na zahtev Investitora II podnese potrebne ateste o kvalitetu materijala, proizvoda, instalacija i opreme koje ugrađuje na objektu, kao i da ispita kvalitet materijala kod za to ovlašćene stručne organizacije,----------

6.2.27. obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja, ukoliko je to potrebno,----------

6.2.28. obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima,----------

6.2.29. snosi sve troškove koji nastanu u vezi realizacije glavnog projekta,----------

6.2.30. izradi tehničku dokumentaciju i pribavi potrebne saglasnosti za izgradnju objekta,----

6.2.31. započne izgradnju objekta najkasnije trideset kalendarskih dana od dana dobijanja građevinske dozvole, i predaje u posjed zemljišta - katastarske parcele br. 2201 KO Polje, --

6.2.32. na gradilištu obezbijedi ugovor o građenju, rješenje o određivanju odgovornog izvođača radova na gradilištu i glavni projekat, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi, a u vezi sa kojim nadležne inspekcije vrše nadzor,----------

6.2.33. izvrši snimanje, etažnu razradu i uknjižbu objekta sa svim njegovim posebnim djelovima, a sve prema odredbama iz ovog ugovora i diobom fizičkih djelova objekta sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom,----------

6.2.34. snosi troškove snimanja i upisa objekta kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, a sve prema odredbama ovog ugovora i diobom fizičkih djelova objekta sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom,----------

6.2.35. u roku od petnaest kalendarskih dana od dana prijema konačnog izvještaja stručnog nadzora, kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar podnese zahtjev za upis objekta,----------

6.2.36. završi građenje objekta u roku predviđenim ovim ugovorom,----------

6.2.37. ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od trideset kalendarskih dana od dana završetka radova,----------

6.2.38. u skladu sa zakonom nadležnom organu prijavi sve nastale promjene u skladu sa izmijenjenom dokumentacijom, odnosno da izvrši izmjenu glavnog projekta sa potvrdom nadležnog organa o njegovom prijemu i da nastavi izgradnju u skladu sa izmjenjenim projektom ako se u toku građenja objekta, zbog promijenjenih okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti, mora odstupiti od glavnog projekta, pri čemu se pod odstupanjem smatra svako odstupanje od položaja, dimenzija, namjena i oblika objekta utvrđenih u tehničkoj

dokumentaciji, a za koje Zakon o izgradnji objekata predviđa obaveznu izradu projekta;

6.2.39. snosi sve troškove u vezi sa izgradnjom objekta do njegovog konačnog upisa kod Uprave za nekretnine,----------

6.2.40. nakon završetka izgradnje objekta, Investitorima II preda u posjed i svojinu sve posebne djelove u predmetnom objektu koji im pripadaju u skladu sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom, a za koje je dobio konačnu saglasnost nadzornog organa za upotrebu, pri čemu stanovi moraju biti završeni po principu "ključ u ruke" i sa kompletno opremljenim sanitarijama u kupatilima.----------

Član 7.----------

7.1. Investitori II izričito izjavljuju i svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuju da su saglasni da se na osnovu ovog ugovora, a bez potrebe pribavljanja bilo kakve njihove dalje saglasnosti ili prisustva, u korist Investitora I "Elite Invest" doo Podgorica u "G" listu lista nepokretnosti br. 123 KO Polje, odnosno na katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje površine 500 m², katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje površine 557 m², katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje površine 86 m², katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje površine 24 m² i katastarskoj parceli br. 2201 KO Polje površine 29 m², sve iz lista nepokretnosti br. 123 KO Polje, izvrši upis zabilježbe ovog ugovora o zajedničkoj gradnji, kao i upis zabilježbe zabrane otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup označenih nepokretnosti bez prethodno pribavljene pisane saglasnosti Investitora I, pri čemu se vrijeme trajanja upisa zabilježbe zabrane otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti određuje na period od četiri godine od dana zaključenja ovog ugovora----------

7.2 navedena zabrana otuđenja i opterećenja iz prethodnog stava ovog člana se ne odnosi na posebne dijelove zgrade koja je predmet zajedničke gradnje, a koji shodno ovom ugovoru i njegovim aneksima pripadaju u svojinu investitorima II i sa kojim posebnim dijelovima investitori II mogu rasporlagati bez ikakvih svojinskih ograničenja potpisivanjem ugovora ili predugovora o prodaji nepokretnosti ili zakupu .----------

Član 8.----------

8.1. Investitori II zaključenjem ovog ugovora izričito ovlašćuju Investitora I da bude nosilac prava građenja i da za predmetni objekat kolektivnog stanovanja kod nadležnog organa pribavi građevinsku dozvolu, kao i da, bez potrebe pribavljanja bilo kakve dalje saglasnosti ili prisustva Investitora II, sa izvođačima radova zaključuje ugovore o projektovanju, građenju, nadzoru i druge ugovore koji su u skladu sa propisima potrebni za izgradnju objekta, kao i da nakon završene izgradnje predmetnog objekta izvršit tehnički prijem, odnosno obezbijedi konačni izvještaj nadzornog organa.----------

8.2. Investitori II se obavezuju da će, u roku od tri dana od dana kada Investitor I to zatraži, zahtjevom koji može učiniti putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, u propisanoj formi izdati sve saglasnosti ili ovlašćenja koji su predviđeni pozitivnopravnim propisima kao potrebni u cilju realizacije izgradnje objekta.----------

8.3. Investitori II zaključenjem ovog ugovora izričito ovlašćuju Investitora I da za građenje predmetnog objekta kolektivnog stanovanja podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostavi svu propisanu dokumentaciju i pribavi i preuzme građevinsku dozvolu, te da u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata preduzima sve pravne i faktičke radnje i postupa pred svim nadležnim organima u svim postupcima u vezi sa izgradnjom predmetnog objekta kolektivnog stanovanja u svoje ime i za svoj račun ali i kao punomoćnik Investitora II, te ga takođe izričito ovlašćuju da u svim takvim postupcima, kao i u postupcima radi izdavanja bilo koje druge dozvole ili saglasnosti nadležnog državnog organa ili pravnog lica, podnosi zahtjeve, daje pravnorelevantne izjave, postupa po svim podnijetim zahtjevima i dokumentaciji, preuzima sva neophodna dokumenta i odluke nadležnih državnih organa ili pravnih lica, dostavlja potrebnu dokumentaciju i preuzima rješenja, te da preduzima sve

pravne i faktičke radnje u svoje ime i za svoj račun, kao i u ime i za račun Investitora II kao vlasnika zemljišta, u svojstvu njihovog punomoćnika, ukoliko je to potrebno radi izdavanja bilo koje dozvole, saglasnosti koja je nužna za građenje ili upotrebu objekta ili upisa objekta u katastar nepokretnosti, isključujući bilo kakvo raspolaganje ili opterećivanje katastarskih parcela koje Investitori II unose u zajedničku izgradnju.----------

Član 9.----------

9.1. Ugovorne strane saglasno određuju da će na osnovu i u skladu sa odredbama ovog ugovora Investitor I izraditi idejno rješenje, a nakon pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na isto, na predmetnoj lokaciji izgraditi objekat kolektivnog stanovanja u skladu sa glavnim projektom koji će biti pripremljen od strane Investitora I, odnosno lica koja on angažuje, sa ukupnom vrijednošću investicije u izgradnju objekta u visini od orijentaciono tri miliona eura, dok vrijednost prenosa prava građenja na zemljištu koje investitori II unose ovim ugovorom u zajedničku izgradnju procjenjuju na vrijednost od **789.360,00 Eura (slovima: sedamstotina osamdeset devet hiljada i trista šezdeset Eura)** ----------

9.2. Ugovorne strane mogu, u okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova i DUP-a "Polje-Zaljevo", saglasno odrediti uslove pod kojima će biti izrađeni idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, uključujući posebno, izgled objekta, strukturu, ukupnu površinu objekta i sve druge elemente objekta.----------

9.3. Investitor I se obavezuje da pripremi tehničku dokumentaciju koja će predvidjeti indeks izgrađenosti objekta u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i DUP-om "Polje-Zaljevo".----------

9.4. Ugovorne strane saglasno određuju da Investitor I može samostalno odlučiti da se predmetni objekat ne gradi u okviru maksimalno dozvoljenih parametara predviđenih DUP-om "Polje-Zaljevo", već da izradi idejno rješenje koje podrazumijeva manju površinu objekta od one koja je predviđena planskim dokumentom, u cilju izdavanja saglasnosti na pripremljeno idejno rješenje, što je bez uticaja na posebne djelove objekta koji po osnovu ovog ugovora treba da pripadnu Investitorima II.----------

9.5. Investitor I odgovara za nedostatke u izradi predmetnog objekta kolektivnog stanovanja koji se tiču njegove solidnosti i stabilnosti objekta, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova. Investitor I daje garanciju za završne radove sa rokom od dvije godine od predaje i prijema radova, dok za ugrađenu opremu prenosi garanciju proizvođača. Investitor snosi odgovornost po osnovu svih vidljivih i skrivenih mana i nedostataka koji su mu bili poznati, ili su mu mogli biti poznati, a koje se jave na izgrađenom objektu, i to kako prema Investitorima II tako i prema i trećim licima, te je dužan da u zakonskom roku otkloni eventualne vidljive i skrivene mane koje se jave na objektu, te da Investitorima II i trećim licima naknadi štetu koja je nastala u vezi sa pojavom istih.----------

9.6. Ugovorne strane saglasno potvrđuju da vođenje svih poslova radi realizacije izgradnje objekta po ovom ugovoru i odgovornost od početka do kraja ugovorenog posla, kao i sama izgradnja objekta, a posebno nabavka materijala, angažovanje neophodne radne snage, zaključivanje svih pravnih poslova vezanih za gradnju i postupanje pred nadležnim organima, kao i odnosi sa svim izvođačima i kooperantima, predstavljaju isključivo pravo i obavezu Investitora I.----------

Član 10.----------

10.1. Ugovorne strane su saglasne da će odmah nakon zaključenja i solemnizacije ovog ugovora Investitor I pristupiti realizaciji svoje ugovorne obaveze da izradi idejno rješenje, a potom i pribavljanju saglasnosti Glavnog državnog arhitekte, te zatim izradi glavnog projekta i dobijanju potrebnih odobrenja za izgradnju, na način što će odobrenja, saglasnosti i građevinska dozvola biti zatražena na ime Investitora I, uz isključenje bilo kakvih obaveza prema projektantima, izvođačima radova, ili bilo kojim trećim licima koje bi mogle nastati

prema investitorima II po ovom osnovu, a ukoliko takve obaveze budu konstituisane sudskom odlukom, investitor I prihvata i daje punu odgovornost i garanciju da će te obaveze izmiriti iz sopstvenih sredstava----------

10.2. Nakon zaključenja i solemnizacije ovog ugovora Investitor I će takođe pristupiti pripremi projektne dokumentacije, a radovi na izgradnji objekta će započeti nakon izrade projektne dokumentacije i izdavanja građevinske dozvole i predaje u posjed Investitoru I zemljišta koje Investitor II ulaže u zajedničku gradnju.----------

10.3. Sva projektna i tehnička dokumentacija, kao i građevinska dozvola, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i Zakonom o izgradnji objekata, te sva ostala dokumentacija za obavljanje radova koji čine predmet ovog ugovora glasiće na Investitora I, povodom čega Investitori II preuzimaju obavezu da Investitoru I obezbijede punomoćja, saglasnosti i svaki drugi dokument ili preduzmu bilo kakvu drugu radnju koja je neophodna da bi Investitor I mogao biti nosilac projektne dokumentacije i svih neophodnih odobrenja i saglasnosti za građenje objekata, uključujući i građevinsku dozvolu i sve druge radnje do stvaranja uslova za upotrebu objekta.----------

10.4. Primjerak notarski ovjerenih punomoćja iz prethodnog stava ovog člana ugovora, potpisana su i ovjerena neposredno prije solemnizacije ovog ugovora i predstavljaju njegov sastavni dio kao prilog 2.----------

---

Član 11.----------

11.1. Ugovorne strane saglasno određuju da rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta iznosi 24 (dvadeset četiri) mjeseca, računajući od dana početka građenja objekta. Početak građenja objekta predstavlja dan kada Investitor I pribavi i preuzme izdatu građevinsku dozvolu. Završetak radova na izgradnji objekta predstavlja dan dobijanja konačne saglasnosti nadzornog organa za upotrebu objekta, sa priključkom na infrastrukturu – vodovod i kanalizaciju i elektrodistributivnu mrežu u skladu sa glavnim projektom i urbanističko-tehničkim uslovima.----------

---

11.2. Rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta iz prethodnog stava ovog člana ugovora može biti produžen za period od 90 (devedeset) dana, za koji rok produženja Investitori II nemaju pravo da potražuju od Investitora I bilo koju vrstu naknade i koje produženje roka neće usloviti nikakvu posljedicu za Investitora I sa aspekta njegove imovinsko-pravne odgovornosti.----------

11.3. Rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta će biti produžen i za period trajanja zabrane građenja i drugih vanrednih događaja koji ugovorne strane u vrijeme zaključenja ovog ugovora nisu mogle predvidjeti, kao što su: moratorijumi, štrajk građana ili drugi razlozi više sile poput zemljotresa, poplave ili neke druge elementarne nepogode, epidemije, mjere državnih organa izuzev mjera zabrana koje je skrivio Investitor I, vremenski period u okviru kojeg nadležni državni organi ili privredna društva i drugi nadležni subjekti postupaju duže od zakonom predviđenih rokova, odnosno za vrijeme nakon što je Investitor I pred nadležnim državnim organima ili privrednim društvima i drugim nadležnim subjektima uredno i blagovremeno preduzeo propisane radnje ali postupak koji je na taj način pokrenuo nije okončan, kao i propuštanje Investitora II da postupe u skladu sa obavezama preuzetim shodno članu 4. ovog ugovora usljed čega se prekida, odlaže, onemogućava ili u značajnoj mjeri otežava izvođenje radova na izgradnji objekta ili završetak izgradnje i uknjižba objekta, i to tako da se rok izgradnje objekta produžava za sav period vremena za koje su te okolnosti trajale bez ikakve posljedice za Investitora I sa aspekta njegove imovinsko-pravne odgovornosti.----------

11.4. Investitor I je dužan da nastupanje, trajanje i prestanak vanrednih događaja i okolnosti upisuje u građevinski dnevnik, a ukoliko gradnja nije započeta da o tome pisanim putem

obavijesti Investitore II.----------

Član 12.----------

12.1. Ukoliko je nepoštovanje ili neizvršavanje bilo koje ugovorne odredbe, preuzete obaveze, odredbe ili druge obaveze po ovom ugovoru od strane bilo koje ugovorne strane izazvano bilo kojom radnjom izvan njegove razumne kontrole (u daljem tekstu: viša sila) uključujući, ali ne ograničavajući se na elementarne nepogode, rat, terorizam, neprijateljstva, embarga, štrajkove, blokade radnih prostorija, zdrastvene rizike ili upozorenja, nerede, građanske nemire ili narušavanje javnog reda, požar, neuobičajene vremenske uslove, uragan, oluju, poplavu, tornado, zemljotres, bolest ili epidemiju, nedostatak ili manjak materijala ili nemogućnost nabavke opreme, radne snage, goriva, električne energije ili materijala od dobavljača, nestanak električne energije ili smanjeno snadbijevanje električnom energijom, akta, naloge ili propise bilo kog državnog ili regulatornog organa, agencije, odjeljenja ili udruženja ili bilo kojim mjerama Vlade Crne Gore, nepostupanje ili kašnjenja državnih organa ili preduzeća, kao i radnje drugih organa od čijeg rada zavisi ispunjenja obaveze ugovorne strane, takvo prekoračenje roka neće predstavljati povredu ovog ugovora i za sav period trajanja više sile će biti produžen rok ispunjenja odnosne obaveze, bez obaveze plaćanja ugovorene naknade ili penala drugim ugovornim stranama zbog prekoračenja roka.----------

12.2. Događaj iz prethodnog stava ovog člana ugovora daje pravo Investitoru I da produži rokove u kojima moraju biti izvršene obaveze iz ovog ugovora, a ukoliko usljed okolnosti više sile nastupi trajna nemogućnost ili otežana mogućnost za realizaciju ovog ugovora, ugovorne strane će bez odlaganja sprovesti konsultacije u dobroj vjeri kako bi se dogovorile o odgovarajućim radnjama radi umanjenja posljedica više sile i kako bi obezbijedile dalje izvršavanje ugovornih obaveza.----------

12.3. Ugovorne strane su saglasne da će se ovaj ugovor smatrati raskinutim po automatizmu ukoliko investitor I ne izvrši prijavu radova najkasnije do 01.02.2026. godine izuzev ukoliko kašnjenje sa početkom građenja objekta bude izazvano okolnostima više sile, u kom slučaju se krajnji rok produžava za period trajanja više sile.----------

Član 13.----------

13.1. Ugovorne strane su se saglasile da na osnovu realizovanih ulaganja, nakon izgradnje objekta, Investitorima II, zajedno pripadne pravo svojine na ukupno 480 m^2 (četiri stotine osamdeset kvadratnih metara) neto površine posebnih djelova predmetnog objekta u vidu stambenog prostora, kao i pripadajući broj garažnih mjesta i parking mjesta oko objekta koji čini 9,03% u suterenu (odnosno 43% od 21% (četrdesettri procenta od dvadeset jedan procenat, obzirom da će d.o.o. „Padrino Mont" na osnovu njegovog ulaganja u zajedničku izgradnju pripasti 10,97% odnosno 57% od 21%)), od ukupno izgrađenih garažnih mjesta u objektu i otvorenih parking mjesta na urbanističkoj parceli, pri čemu svakom od Investitora II po jedna polovina od navedenog, a koji posebni djelovi i garažna i parking mjesta će biti bliže određeni nakon pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje tako što će njihove projektovane oznake biti precizirane Aneksom I ugovora koji će biti potpisan u roku od osam dana od dana dobijanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje, a Investitor I je u obavezi da obavijesti Investitore II u roku od 3 dana od dana prijema saglasnosti na idejno rješenje.----------

13.2. Ugovorne strane saglasno i izričito utvrđuju da će na osnovu realizovanih ulaganja, nakon izgradnje objekta, Investitoru I pripasti pravo svojine na svim preostalim posebnim djelovima predmetnog objekta (u vidu stambenog prostora i poslovnog prostora) i svim

garažnim mjestima koji nisu obuhvaćeni prethodnim odredbama ovog člana ugovora kao pripadajući dio Investitora II.----------

13.3. Prilikom potpisivanja Aneksa 1 ugovora investitori II imaju prvenstvo izbora položaja, broja i strukture stanova i parking i garažnih mjesta, u skladu sa ugovorenom površinom koja im pripada i visinom ulaganja, pritom vodeći računa o ravnomjernoj podjeli posebnih djelova prema etažama, strukturi i orijentaciji, a shodno procentu vlasništva koji treba da pripadne svakoj ugovornoj strani. Aneksom 1 će se utvrditi posebni dijelovi koji treba da pripadnu Investitorima II na način što će ih odrediti projektnim oznakama i pretežno po vertikali objekta koji se nalazi na zemljištu Investitora II, po svim etažama i to tako da investitorima II pripadnu u svojinu jedan dvosobni stan površine do 70 m2, dok će svi ostali stanovi koji pripadaju Investitorima II imati površinu u rasponu od 43 do 57 m2, a u suterenskom dijelu objekta, Investitorima II će pripasti u svojinu srazmjeran dio garažnog prostora kako je određeno čl. 13.1 ovog ugovora.----------

13.4. Ugovorne strane su se saglasile da će nakon završetka izgradnje objekta i izdavanja upotrebne dozvole, svaka ugovorna strana dobiti i uknjižiti pravo svojine nad pripadajućim posebnim djelovima objekta i površinama u skladu sa ovim ugovorom, pri čemu ugovorne strane snose troškove uknjižbe prava svojine na svoje ime saglasno pripadajućem vlasničkom udjelu.----------

13.5. Ugovornim stranama će takođe, nakon izgradnje objekta, pripasti prava na pripadajućim parking mjestima oko objekta u skladu sa ugovorenim procentualnim učešćem od 9,03% Investitoru II, 79% investitoru I i 10,97% d.o.o. "PADRINO MONT" iz Bara, sa kojim je Investitor I potpisao ugovor o zajedničkoj izgradnji i uređenju susvojinskih odnosa za isti objekat.----------

13.6. Ukoliko u budućnosti dođe do zakonske mogućnosti ili naknadne promjene u pogledu površine objekta ili strukture posebnih djelova, ugovorne strane će u roku od osam kalendarskih dana, od dana saznanja Investitora I ili Investitora II za nastale promjene, pristupiti potpisivanju aneksa ovog ugovora kojim će tačno definisati razlike u površinama i projektne oznake posebnih djelova koji treba da im pripadnu, a shodno ugovorenom srazmjeru da investitoru II pripada u svojinu 9,03% cjelokupne površine koja prelazi urbanističko-tehničkim uslovima maksimalno dozvoljenu površinu.----------

13.7. Ugovorne strane se obavezuju da u roku od osam kalendarskih dana od dana završetka izgradnje objekta, uređenja prostora oko zgrade, ovjere u katastru elaborata o etažnoj razradi objekta i pribavljanja konačne saglasnosti nadzornog organa, pristupe zaključenju Aneksa 2 ovog ugovora kojim će se definisati tačne oznake posebnih djelova objekta koji treba da im pripadnu u svojinu na osnovu ovog ugovora i kojim Aneksom će dati međusobne saglasnosti za uknjižbu nosilaca prava svojine na posebnim dijelovima objekta, kod Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar.----------

Član 14.----------

14.1 Ugovorne strane su saglasne da će nakon izgradnje objekta Investitor I fakturisati srazmjeran dio troškova građenja Investitorima II sa uračunatim PDV-om, dok će Investitori II takođe fakturisati Investitoru I vrijednost zemljišta, odnosno da će izvršiti i sva druga neophodna međusobna fakturisanja, kako bi na odgovarajući način reflektovali ulaganje u izgradnju objekta, na osnovu čega će biti potpisana kompenzaciona izjava o prebijanju potraživanja iste vrijednosti.----------

14.2 Ugovorne strane se međusobno obavezuju da će, u roku od osam dana nakon sprovedene etažne razrade objekta, izvršiti međusobno sravnjenje obaveza i, u daljem roku od 30 dana izvršiti eventualna plaćanja koja mogu proisteći iz izvršenog sravnjenja

međusobnih obaveza, a kako bi Investitorima II pripala vrijednost od tačno 480 m^2 (četiri stotine osamdeset kvadratnih metara) neto površine posebnih djelova predmetnog objekta, pri čemu će se kao obračunska vrijednost uzeti iznos od 1.800 € (hiljadu osam stotina eura) za 1 m2 stambenog prostora, a izgrađena površina ovih posebnih djelova će se računati prema podacima iz elaborata originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije o površinama po kojima se vrši uknjižba tih posebnih djelova u katastru nepokretnosti.----------

14.3 Ugovorne strane će međusobnim sravnjenjem obaveza shodno prethodnom stavu ovog člana ugovora na istovjetan način obuhvatiti i sravnjenje međusobnih obaveza u pogledu garažnih mjesta, pri čemu će se kao obračunska vrijednost uzeti iznos od 800,00 € (osam stotina eura) po 1m2 za garažno mjesto.----------

Član 15.----------

15.1. Ukoliko Investitor I ne izgradi predmetni objekat u ugovorenom roku izgradnje, svako od Investitora II ima pravo da ga opomene za kašnjenje i pozove da izvrši svoju obavezu u roku od devedeset dana od dana isteka roka za završetak radova na izgradnji objekta.-------

15.2. Ukoliko Investitor I, nakon primljene opomene, ni u dodatnom roku od devedeset dana ne izvrši svoju ugovornu obavezu završetka radova na izgradnji objekta, ugovorne strane su saglasne da se za dalje kašnjenje u predaji posebnih djelova koji treba da pripadnu Investitorima II u skladu sa ovim ugovorom obračuna ugovorna kazna zbog kašnjenja u predaji nepokretnosti.----------

15.3. U slučaju kašnjenja kako je definisano u prethodnom stavu ovog člana ugovora, Investitor I se obavezuje da Investitorima II plaća ugovornu kaznu zbog kašnjenja, i to za svaki dovršeni kalendarski mjesec u iznosu od 5 €/m^2 (pet eura po jednom kvadratnom metru) za posebne djelove objekta koji treba da im pripadnu u svojinu, a nisu im predati u posjed, s tim da ukupni iznos ugovorne kazne ne može preći iznos od 5% (pet procenata) od tržišne vrijednosti posebnih dijelova objekta (stambenih, poslovnih i nestambenih dijelova objekta) koji shodno ovom ugovoru treba da pripadnu Investitorima II. ----------

Član 16.----------

16.1. Ukoliko Investitor I ne završi građenje predmetnog objekta ni nakon što je od isteka ugovorenog roka izgradnje proteklo još dodatnih 18 (osamnaest) mjeseci, ugovorne strane se međusobno obavezuju da će, u roku od narednih 30 dana od dana nastupanja ovog kašnjenja, odnosno od dana kada je proteklo 42 (četvrdest dva) mjeseca od dana kada je Investitor I pribavio i preuzeo izdatu građevinsku dozvolu, zaključiti sporazum o raskidu ovog ugovora po kojem nijedna od ugovornih strana neće imati obavezu bilo kakvog plaćanja prema drugoj i kojom će izričito biti uređeno da Investitoru II ne pripadaju nikakva vlasnička prava na bilo kom dijelu predmetnog objekta nakon završetka gradnje i da im neće pripasti u svojinu posebni djelovi i garažna mjesta koji su navedeni u članu 13. ovog ugovora, a zaključiće novi ugovor o prodaji nepokretnosti na osnovu kojeg će Investitori II prenijeti na Investitora I pravo svojine na cjelokupnom zemljištu površine 1.196 m2 koje su shodno ovom ugovoru uložili u zajedničku gradnju, a Investitor I će im na osnovu tog ugovora isplatiti

prodajnu cijenu predmetnog zemljišta u visini od 660,00 €/m² (šest stotina i šezdeset eura po jednom kvadratnom metru) odnosno ukupno 789.360,00 Eura (slovima: sedamstotina osamdeset devet hiljada i trista šezdeset Eura), sa rokom isplate od 15 dana od dana potpisivanja sporazuma o raskidu ovog ugovora i ugovora o prodaji nepokretnosti, ili donošenja sudske odluke koja zamjenjuje ugovor o prodaji nepokretnosti, kako je precizirano narednim stavom ovog člana.----------

16.2. Ugovorne strane saglasno potvrđuju da, ako Investitor I ne završi građenje predmetnog objekta ni nakon što je od isteka ugovorenog roka izgradnje proteklo 42 (četvrdest dva) mjeseca od dana kada je Investitor I pribavio i preuzeo izdatu građevinsku dozvolu, a ne dođe do potpisivanja sporazuma kako je to naprijed predviđeno, odredba iz prethodnog stava ovog člana ugovora ima dejstvo predugovora o prodaji nepokretnosti – zemljišta koje su Investitori II shodno ovom ugovoru uložili u zajedničku gradnju, tako da svaka od ugovornih strana može u roku od narednih šest mjeseci od isteka ovdje predviđenog roka za zaključenje ugovora o prodaji nepokretnosti zahtijevati da sud naloži drugoj strani da pristupi zaključenju tog ugovora pod ovdje navedenim uslovima.----------

16.3. Ukoliko su do dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti – predmetnog zemljišta na kojem se vrši građenje objekta Investitori II raspolagali posebnim djelovima predmetnog objekta ili garažnim mjestima koji im u skladu sa ovim ugovorom nakon završene izgradnje pripadaju u svojinu, ugovorne strane izričito utvrđuju da se prodajna cijena predmetnog zemljišta iz stava 1 ovog člana ugovora, prema svakom licu među Investitorima II koje je raspolagalo ovim budućim nepokretnostima, umanjuje za ukupni iznos ugovorene prodajne cijene svih posebnih djelova i/ili garažnih mjesta kojima je to lice raspolagalo. Ako ukupni iznos ugovorene prodajne cijene posebnih djelova i/ili garažnih mjesta kojima je raspolagalo neko lice među Investitorima II premašuje ukupni iznos prodajne cijene zemljišta koje je to lice uložilo u zajedničku gradnju shodno ovom ugovoru a koja je obračunata u skladu sa stavom 1 ovog člana ugovora, to lice se obavezuje da u ugovoru o prodaji zemljišta da izričitu izjavu da mu je cijena istog već izmirena od strane Investitora I, kao i da istovremeno sa zaključenjem tog ugovora o prodaji na Investitora I prenese novčana potraživanja koja ima prema kupcima posebnih djelova i/ili garažnih mjesta kojima je raspolagalo i to za ukupan iznos koliko sve ugovorene cijene za djelove objekta kojima je raspolagalo premašuju prodajnu cijenu zemljišta koje je Investitor II shodno ovom ugovoru uložio u zajedničku gradnju.----------

---

Član 17.----------

17.1. Sve ugovorne strane imaju pravo da, nakon početka građenja objekta, samostalno sklapaju predugovore ili ugovore koji za predmet imaju prodaju posebnih djelova predmetnog objekta kolektivnog stanovanja koji im u skladu sa ovim ugovorom nakon završene izgradnje pripadaju u svojinu.----------

---

17.2. Ugovorne strane su saglasne da bez pismene saglasnosti investitora II, investitor I ne smije da prenosi na bilo koje treće lice pravo zajedničke gradnje koje je predmet ovog ugovora.----------

---

17.3. Investitori II su obaviješteni da je investitor I sklopio ugovor sa DOO "PADRINO MONT" iz Bara, sa sjedištem na adresi Ronkula bb, matični broj (PIB) 02262622, kao jedinim i isključivim vlasnikom katastarske parcele br. 2200/1, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, osnov sticanja kupovina, ukupne površine 1.556 m² upisano u LN br. 1155 KO Polje i na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj zgrade 1, po načinu korišćenja porodična stambena zgrada, osnov sticanja kupovina, ukupne površine 105 m², kao i da je u "V" listu lista nepokretnosti br. 461 KO Polje u istom svojinskom režimu evidentiran objekat sa posebnim djelovima, i to: porodična stambena zgrada na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj zgrade 1, osnov sticanja kupovina, godina izgradnje 979, spratnost jednospratna zgrada, površine 105 m², kao i stambeni prostor, sobnosti dvosoban stan, osnov sticanja kupovina, PD 1, spratnost prizemlje, površine 90 m², na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj zgrade 1, te stambeni prostor, sobnosti dvosoban stan, osnov sticanja kupovina, PD 2, spratnost prvi sprat, površine 90 m², na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj zgrade 1 upisano u LN 461 KO Polje, koje nepokretnosti čine jedinstvenu urbanističku cjelinu koja se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo", i na kojim parcelama će investitor I uložiti sredstva u izgradnju stambeno – poslovnog objekta koji je predmet ovog ugovora, pa ovim ugovorom daju saglasnost investitoru I za realizaciju navedenog projekta i ovim ugovorom ga ovlašćuju da može sačiniti idejno rješenje i pribaviti sve saglasnosti i dozvole za izgradnju objekta na tako formiranoj jedinstvenoj urbanističkoj cjelini.----------

---

Član 18.----------

18.1. Ugovorne strane će povodom svih pitanja koja su od važnosti za izvršavanje ovog ugovora vršiti komunikaciju neposredno ili preko ovlašćenih lica ili drugih lica koje odrede, i to prvenstveno neposrednim dostavljanjem pisanih akata uz pisanu potvrdu prijema istih ili dostavljanjem putem preporučene pošiljke na adresama ugovornih strana. Komunikacija ugovornih strana se može vršiti i putem elektronske pošte, ako se na nesumnjiv način može utvrditi kada je ugovorna strana kojoj je konkretna poruka elektronske pošte upućena istu primila, i to putem e-mail adresa: office@elite-invest.me za Investitora I, novis9@t-com.me za Investitora II Aleksandru Vujičić i acov@t-com.me za Investitora II Aleksandra Vujičića.---

---

18.2. Ugovorne strane su saglasne da će sve sporove koji eventualno nastanu u vezi sa ovim ugovorom i građenjem predmetnog objekta rješavati mirnim putem i u skladu sa dobrim poslovnim običajima i praksom, u suprotnom, ugovara se nadležnost Osnovnog suda u Baru. Ugovorne strane će se na sva pitanja koja nisu regulisana ovim ugovorom shodno primjenjivati pozitivno pravo Crne Gore.----------

Član 19.----------

19.1. Ovaj ugovor proizvodi puna pravna dejstva sa danom zaključenja i solemnizacije od strane nadležnog notara.----------

---

19.2. Ovaj ugovor se sastoji od 15 stranica istovjetnog teksta i pravnog dejstva, a zaključen je u šest primjeraka istovjetnog pravnog dejstva, od čega po jedan primjerak zadržava svaki od Investitora II, a četiri primjerka pripadaju Investitoru I.----------

---

19.3. ugovorne strane su saglasne da je vrijednost ovog pravnog posla 789.360,00 Eura (slovima : sedamstotina osamdeset devet hiljada i trista šezdeset Eura), i da sve troškove ovjere ovog ugovora i njegovih priloga i punomoćja koja potpisuju Investitori II plaća Investitor I.----------

19.4. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da sve gorenavedene odredbe ovog ugovora izražavaju njihovu slobodnu, pravu i cjelovitu volju u vezi sa predmetnim pravnim poslom, pa ga u znak toga ovjeravaju svojeručnim potpisima, odnosno potpisima zakonskih zastupnika i službenim pečatima, nakon čega će od strane nadležnog notara biti izvršena solemnizacija.-

INVESTITOR I:

za "Elite Invest" doo Podgorica,
izvršni direktor Gjon Gjonaj

INVESTITORI II:

1. Vujičić Aleksandra

2. Vujičić Aleksandar

Notar Milošević Marina, Bulevar revolucije G-12, Bar, Crna Gora,
Tel/fax - +382-030/312-383, mob : +382-69/037-697

Ja, **notar Milošević Marina**, sa službenim sjedištem u Baru, Bulevar revolucije G-12, potvrđujem da sam /ovaj otpravak, iz predmeta **UZZ broj 74122025** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.----------

Ovaj otpravak je ovjeren, nepotpun (ne sadrži priloge uz saglasnost stranaka).----------

U arhivi ovog notara uz izvornik čuvaju 20(dvadeset) godina, nalazi se još:----------

-Kopija ličnih isprava ugovornih strana, koju notar prilaže spisima ovog predmeta u ovjerenom prepisu;--

- Kopija CRPS-a za „Elite Invest"doo----------

- Kopija lične karte Vujačić Aleksandre i Vujičić Aleksandra----------

- Kopija lista nepokretnosti 123 KO Polje----------

Ovaj otpravak je sastavljen za **„Elite Invest" doo**----------

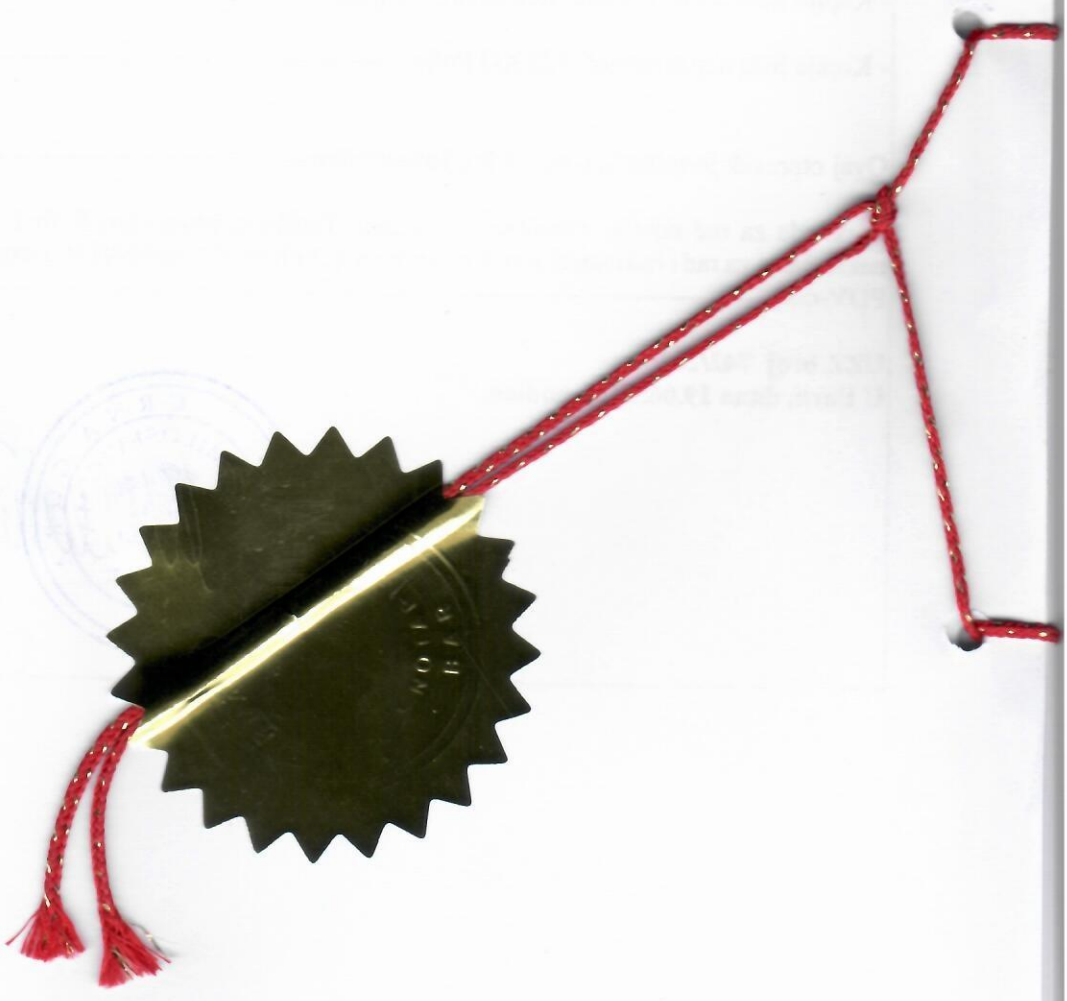
Naknada za rad notara obračunata je prema Tarifnom broju član 5, tb 1 stav 1, tb 21 stav 5 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara („Sl.list CG" broj 06/12) u iznosu od 823,12€ (sa uračunatim PDV-om)----------

UZZ broj 742/2025
U Baru, dana 19.06.2025. godine.

CRNA GORA MILOŠEVIĆ NOTAR BAR

NOTAR
Milošević Marina

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ MARINA
BAR



Crna Gora
N O T A R
Milošević Marina
sa službenim sjedištem u Baru
Bul. revolucije,G-12

OTPRAVAK IZVORNIKA

UZZ broj 741/2025

ZAPIS O POTVRDI PRIVATNE ISPRAVE

Dana 19.06.2025.(devetnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete) godine u 7,30 h (sedam časova i trideset minuta), Notar Milošević Marina sa sa službenim sjedištem u Baru, Bulevar revolucije G-12, potvrđuje da su sljedeće stranke:----------

---

1. U ime privrednog društva „Elite Invest" PODGORICA, sa sjedištem i adreosm prijema službene pošte u Podgorici, ,ul.Husinjskih rudara,bb registrovano kod Centralnog registra privrednih subjekata u Podgorici pod reg. brojem 5-1267090 mat. br./PIB **03703797,** koga u svojstvu osnivača sa 100% udjela i izvršnog direktora zastupa **Gjonaj Gjon** rođen 29.01.1993 (dvadeset devetog januara hiljadu devet stotina devedeset treće) godine, sa prebivalištem i adresom stanovanja u Tuzima,na adresi ul.Drešaj,bb broj, **JMBG** 2901993212932 državljanin Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila na osnovu uvida u ličnu kartu broj broj I373524H6 izdata od MUP-a CG FL Tuzi dana 06.07.2021.godine ,sa rokom važenja do 06.07.2031 godine,broj kontakt-telefona ***069/440-748, e-mail:office@elite-invest.me***, **kao Investitor (u daljem tekstu: INVESTITOR I) .** ----------

---

Investitor II prezentuje Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata uprave prihoda, od 18.06.2025. godine, koji se u ovjerenoj kopiji prilažu ovom notarskom zapisu i čine njegov sastavni dio i izjavljuje da od izdavanja Izvoda do danas u Društvu nije bilo promjena koje bi mogle uticati na zaključenje ovog pravnog posla.----------

i----------

---

2. U ime privrednog društva „Padrino Mont" DOO Bar, sa sjedištem u Baru, na adresi Ronkula bb, matični **broj 02262622**, registarski broj 5-0011714 koje zastupa 100% osnivač i izvršni direktor **Novaković Radomir** od oca Slobodana**,** rođen 16.04.1973.(šesnaestog četvrtog hiljadu devetsto sedamdeset treće) godine u Nišu, sa prebivalištem u Baru, ul: Barskih logoraša,3B državljanin Crne Gore, sa jmb 1604973220027, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj I21Z96992, izdata od MUP-a Crne Gore, PJ Bar, dana 23.11.2023.godine, sa rokom važenja do 23.11.2033.godine, prema svom kazivanju preduzetnik ***tel. 067/300-339, e-mai: cakan@t-.com.me,*** **kao vlasnik nepokretnosti koju ulaže u zajedničku investiciju (u daljem tekstu: INVESTITOR II).** ----------

---

Investitor I prezentuje Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata uprave prihoda, od 18.06.2025. godine, koji se u ovjerenoj kopiji prilažu ovom notarskom zapisu i čine njegov sastavni dio i izjavljuje da od izdavanja Izvoda do danas u Društvu nije bilo promjena koje bi mogle uticati na zaključenje ovog pravnog posla.----------

i----------

Podnijele privatnu ispravu ----------

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA sačinjen dana 19.06.2025.(devetnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete) godine na potvrdu.-

---

3.Na zahtjev Investitora II, sačinjavanju ugovora prisustvuje **supruga osnivača privrednog društva „Padrino Mont" DOO Bar Novaković Maja,od oca Srđana,,** rođena 13.07.1994.(trinaestog jula hiljadu devet stotina devedeset četvrte) godine u Baru, nastanjena u Baru, Ul.Barskih logoraša,3B,sa JMBG 1307994227981, državljanka Crne Gore, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 953897022, izdatu od MUP-a Crne Gore PJ Bar, dana 21.10.2019.godine, sa rokom važenja do 21.10.2029.godine (**u daljem tekstu Davalac saglasnosti) koja svojim potpisom na ugovoru potvrđuje saglasnost sa naznačenim pravnim poslom.**----------

---

Investitor I, Investitor II i Davalac saglasnosti se u daljem tekstu jednim imenom nazivaju „Ugovorne strane" ----------

---

Potvrđujem da sam privatnu ispravu **UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA**, ispitala i utvrdila da je privatna isprava u saglasnosti sa odredbama Zakona o formi notarskog akta i sadržini notarskog zapisa.----------

---

Uz naprijed naznačeni Ugovor o, koji se prilaže u originalu, Ugovorne strane su saglasne da **za potrebe solemnizacije Ugovora o zajedničkoj gradnji i uređenju suinvestitorskih odnosa prilože i sledeće isprave, koje čine njegov sastavni dio:**----------

---

1. Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata Uprave prihoda i carina, za privredno društvo „Padrino mont" DOO Bar, matični **broj 02262622**, registarski broj 5-0011714, izdat dana 18.062025. godine,. ----------

---

2. Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata Uprave prihoda i carina, za privredno društvo „Elite invest" DOO Podgorica reg. brojem 5-1267090 mat. br./PIB. **03703797,** OD 18.06.2025.godine.----------

---

3. Ovjerena fotokopija lične karte na ime Novaković Radomira;----------

---

4. Ovjerena fotokopija lične isprave na ime Gjon Gjonaja----------

---

5. Ovjerena fotokopija lične isprave na ime Novaković Maje,----------

---

6.List nepokretnosti broj 1155 KO Polje -prepis izdat 18.06.2025.godine pod brojem 200-919-23385 /2025 ,----------

---

7.List nepokretnosti broj 461 KO Polje -prepis izdat 18.06.2025.godine pod brojem 200-919-23386 2025 ,----------

---

8.Notar konstatuje da na predmetnim nepokretnostima nema upisanih tereta ni ograničenja U vezi sa navedenim prisutne strane izjavljuju da su upoznate sa istom,te da nema smetnje za zaključenje predmetnog ugovora.----------

---

9. **Urbanističko tehnički uslovi za izradu investiciono tehničke dokumentacije za izgradnju objekta centralnih djelatnosti kolektivnog stanovanja izdati od strane Ministarstva prostornog planiranja ,urbanizma i državne imovine UTU pod brojem 06-333/24-6035/8 - 4105/8 od 21.06.2024.godine.**----------

---

PODUKE I UPOZORENJA NOTARA----------

Notar je podučila i upozorila stranke i na sljedeće:----------

- Notar je poučio stranke da je **UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA** dvostrano obavezujući ,teretni ugovor čije prestacije nastaju nakon izvršenje ugovorenih radnji od strane obje ugovorne strane ,a ugovorne strane preuzimaju obavezu da docnije zaključi aneks ugovora.----------

  ---

- U slučaju raskida Ugovora ili neispunjenja obaveza propisanih Ugovorom, primjenjivaće se odredbe **ZOO CG,** koje se odnose na raskid ugovora i na naknadu štete koju pretrpi jedna od stranaka,kao i odredbe Zakona o svojinsko pravnim odnosima Crne Gore kod sticanja svojine na tuđem zemljištu,posebno na odredbe Zakona planiranju prostora i izgradnji objekata CG.----------
- .----------

Shodno odredbi **člana 47 i člana 54 Zakona o notarima**, podučila i upozorila sam stranke na pravne posljedice namjeravanog pravnog posla, a naročito:----------

---

- da potvrđena privatna isprava ima svojstvo notarskog zapisa.----------
- da se svojina stiče tek sa njenim upisom u Katastar nepokretnosti.----------
- da notarski zapis može biti izvršna isprava u skladu sa članom 54 ZON CG.----------
- da se izvornik ovog akta čuva u arhivi notara dvadeset godina.----------
- Stranke Notara ovlašćuju da, ukoliko je to potrebno za sprovođenje u Upravi za nekretnine Crne Gore, PJ Bar, ovaj zapis o potvrdi privatne isprave mijenja ili dopunjava, u cilju otklanjanja tehničkih i drugih očiglednih grešaka. ----------
- Notar je podučila stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drugačije ugovoriti, pa, nakon toga stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove snose strane ugovornice solidarno po ½.----------

  ---

SAGLASNOST ZA UPIS ZABILJEŽBE UGOVORA----------

Investitor II"Padrino Mont"doo Bar je saglasan da se u „G"listu Lista nepokretnosti broj 1155 KO Polje i Lista nepokretnosti broj 461 KO Polje ,upiše zabilježba postojanja Ugovora o zajedničkoj gradnji i uređenju suinvestitorskigh odnosa oslovne oznake UZZ broj 741/2025 od 20.06.2025.godine.----------

---

VRIJEDNOST PRAVNOG POSLA----------

Stranke ugovornice su saglasne da je vrijednost investicije iznosi od **1.096.260,00 € (slovima: jedan milion devedeset šest hiljada i dvjesta i šezdeset eura)** ----------

---

Naknada za rad i naknada troškova obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način, član 5, tarifni broj 1 stav 1 i 2, TB 3 i TB 19 stav 1 tb 21 stav 3.Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara (sl.list CG broj 6/2012), u iznosu 858,40 € (osam stotina pedeset osam eura i četrdeset centi), na koji iznos se dodaje PDV-21 %, 180,26 € (stotinu osamdeset eura i dvadeset šest centi), što iznosi ukupno 1.038,66 € (hiljadu trideset osam eura i šezdeset šest centi).---------

---

Od ove notarski obrađene isprave, otpravak izvornika dobijaju:----------

---

Investitor I (1)----------

Investitor II (1)----------

Davalac saglasnosti II (1)----------

Uprava za nekretnine Područna jedinica Bar (1)---------- ---------

---

Stranke izjavljuju da im je ovaj notar pročitao predmetnu privatnu ispravu i ovaj zapis o potvrdi privatne isprave, da su razumjeli sadržinu pravnog posla, da su saglasne sa potvrđenom privatnom ispravom i zapisom o potvrdi privatne isprave kojeg je sastavio notar, te ga svojeručno potpisuju u prisustvu notara, nakon čega ovaj zapis o potvrdi privatne isprave potpisuje i notar.----------

---

U Baru, dana 19.06.2025.(devetnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete) godine u 8,oo h (osam časova).----------

Investitor I
Privredno društvo „Elite Invest "DOO Podgorica
Izvršni direktor Gjonaj Gjon

Investitor II
Privredno društvo „Padrino Mont" doo Bar
Izvršni direktor Novaković Radomir

Davalac Saglasnosti
Novaković Maja

NOTAR
Milošević Marina

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ MARINA
BAR

UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ GRADNJI I UREĐENJU SUINVESTITORSKIH ODNOSA

---

zaključen dana 19.06.2025. godine (devetnaestog juna dvije hiljade dvadeset pete) godine u Baru između:----------

---

INVESTITORA I: **"ELITE INVEST" DOO PODGORICA, sa sjedištem na adresi ul. Husinjskih rudara bb, Podgorica, matični broj (PIB) 03703797, reg. br. CRPS 5-1267090, koje zastupa izvršni direktor i osnivač Gjon Gjonaj**, rođen 29.01.1993 godine, JMB 2901993212932 lična karta broj I373524H6 izdata od FL Tuzi sa rokom važenja do 06.07.2031 godine,----------

---

INVESTITORA II:**"PADRINO MONT" DOO BAR, sa sjedištem na adresi Ronkula bb, Bar, matični broj (PIB) 02262622, reg. br. CRPS 5-0011714, koje zastupa izvršni direktor i osnivač Radomir Novaković**, rođen 16.4.1973 godine, JMB 1604973220027 lična karta broj I21Z96992 izdata od PJ Bar, sa rokom važenja do 23.11.2033. godine----------

---

UČESNIK: **NOVAKOVIĆ MAJA, iz Bara,** rođena 13.07.1994.godine, JMB 1307994227981 lična karta broj 953897022, izdata od PJ Bar, sa rokom važenja do 21.01.2029. godine, kao bračni drug Novaković Radomira, osnivača i izvršnog direktora Investitora II, ----------

---

Član 1.----------

1.1 Ugovorne strane, na način i pod uslovima kako je utvrđeno u odredbama ovog ugovora, zajedničkim ulaganjem i po sistemu "ključ u ruke" pristupaju građenju objekta kolektivnog stanovanja u Baru, na lokaciji koja se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo" i koja obuhvata: katastarsku parcelu br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2, koja je upisana u listu nepokretnosti br. 1155 KO Polje i na kojoj je Investitor II nosilac prava svojine u obimu prava od 1/1 i katastarsku parcelu br. 2200/2 KO Polje, ukupne površine 105 m^2, koja je upisana u listu nepokretnosti br. 461 KO Polje i na kojoj je Investitor II nosilac prava svojine u obimu prava od 1/1, te uređuju svoja međusobna prava i obaveze u ovom poslovnom odnosu u koji stupaju zaključenjem predmetnog ugovora.----------

---

Član 2.----------

2.1. Ugovorne strane takođe saglasno konstatuju da je Investitor II upisan kao nosilac prava svojine na nepokretnostima, u obimu prava od po 1/1 idealnog dijela, i to:----------

---

2.1.1. u listu nepokretnosti br. 1155 KO Polje, na katastarskoj parceli br. 2200/1, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, osnov sticanja kupovina, ukupne površine 1.556 m^2,----------

---

2.1.2. u listu nepokretnosti br. 461 KO Polje, na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj zgrade 1, po načinu korišćenja porodična stambena zgrada, osnov sticanja kupovina, ukupne površine 105 m^2, kao i da je u "V" listu lista nepokretnosti br. 461 KO Polje u istom svojinskom režimu evidentiran objekat sa posebnim djelovima, i to: porodična stambena zgrada na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj zgrade 1, osnov sticanja kupovina, godina izgradnje 979, spratnost jednospratna zgrada, površine 105 m^2, kao i stambeni prostor, sobnosti dvosoban stan, osnov sticanja kupovina, PD 1, spratnost prizemlje, površine 90 m^2, na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj zgrade 1, te stambeni prostor, sobnosti dvosoban stan, osnov sticanja kupovina, PD 2, spratnost prvi sprat, površine 90 m^2, na katastarskoj parceli br. 2200/2, broj

zgrade 1.----------

2.2. Investitor II potvrđuje da je upoznat da su Vujičić Aleksandra i Vujičić Aleksandar, kao suvlasnici u obimu prava od po 1/2 idealnog dijela na nepokretnostima koje su upisane u listu nepokretnosti br. 123 KO Polje, odnosno suvlasnici katastarske parcele br. 2201 KO Polje, po načinu korišćenja dvorište, površine 500 m^2, katastarske parcele br. 2201 KO Polje, po načinu korišćenja voćnjak 1. klase, površine 557 m^2, katastarske parcele br. 2201 KO Polje, broj zgrade 1, po načinu korišćenja porodična stambena zgrada, površine 86 m^2, katastarske parcele br. 2201 KO Polje, broj zgrade 2, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, površine 24 m^2, katastarske parcele br. 2201 KO Polje, broj zgrade 3, po načinu korišćenja pomoćna zgrada, površine 29 m^2, kao i objekata koji su u istom svojinskom režimu evidentirani u "V" listu lista nepokretnosti br. 123 KO Polje sa posebnim djelovima, i to: porodična stambena zgrada na katastarskoj parceli br. 2201, broj zgrade 1, osnov sticanja nasleđe, godina izgradnje 981, spratnost prizemna zgrada, površine 86 m^2, kao i stambeni prostor, sobnosti dvosoban stan, PD 1, spratnost prizemlje, površine 75 m^2, na katastarskoj parceli br. 2201, broj zgrade 1, te pomoćna zgrada na katastarskoj parceli br. 2201, broj zgrade 2, osnov sticanja nasleđe, površine 20 m^2 i pomoćna zgrada na katastarskoj parceli br. 2201, broj zgrade 3, osnov sticanja nasleđe, površine 24 m^2, sa Investitorom I takođe zaključili ugovor o zajedničkoj gradnji i uređenju suinvestitorskih odnosa radi izgradnje istog objekta kolektivnog stanovanja, a ovo zato što katastarska parcela br. 2201 KO Polje, ukupne površine 1.196 m^2, katastarska parcela br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2 i katastarska parcela br. 2200/2 KO Polje čine jedinstvenu urbanističku cjelinu, koja se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo", na kojoj urbanističkoj cjelini, kao jedinstvenoj lokaciji za izgradnju objekta, će Investitor I uložiti sredstva u izgradnju objekta koji je predmet ovog ugovora, pa saglasno navedenom Investitor II zaključenjem ovog ugovora daje saglasnost Investitoru I za realizaciju navedenog projekta i ovim ugovorom ga ovlašćuje da može sačiniti idejno rješenje i pribaviti sve saglasnosti i dozvole za izgradnju objekta na tako formiranoj jedinstvenoj urbanističkoj cjelini.----------

---

Član 3.----------

3.1. Investitor I se obavezuje da na ime ulaganja u zajedničku gradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja, samostalno i bez ikakvog finansijskog učešća Investitora II, uloži sva neophodna novčana sredstva za izgradnju objekta, uključujući naročito: izradu cjelokupne tehničke dokumentacije, reviziju tehničke dokumentacije, pribavljanje saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje, pozitivno mišljenje revizije na glavni projekat koji će biti izrađen u skladu sa pozitivnim propisima i urbanističko-tehničkim uslovima koji su sastavni dio ovog ugovora kao prilog 1, cjelokupnu izgradnju objekta koja će biti izvršena na osnovu ovog ugovora po sistemu "ključ u ruke", vršenje stručnog nadzora nad građenjem objekta i stvaranje uslova za upotrebu objekta, uređenje terena – urbanističke parcele na kojoj se gradi predmetni objekat, kao i izmirivanje svih drugih troškova koji obuhvataju naknadu za komunalno opremanje, naknadu za regionalni vodovod i Elektroprivredu Crne Gore i sve druge takse za razne priključke objekta na infrastrukturu, kao i da organizuje i finansira projektovanje i izvođenje radova na izgradnji objekta.----------

---

3.2. Investitor II na ime ulaganja u zajedničku gradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja ulaže zemljište na kojem je nosilac prava svojine u obimu prava od 1/1, koje se nalazi u Baru, na katastarskoj parceli br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2, upisanoj u listu nepokretnosti br. 1155 KO Polje i na katastarskoj parceli br. 2200/2 KO Polje, ukupne površine 105 m^2, upisanoj u listu nepokretnosti br. 461 KO Polje, te zaključenjem ovog ugovora prenosi na Investitora I pravo građenja na cjelokupnim katastarskim parcelama br. 2200/1 i 2200/2 KO Polje ukupne zajedničke površine 1.661 m^2.----------

---

3.3. Ugovorne strane saglasno konstatuju da zemljište na katastarskoj parceli br. 2200/1 KO

Polje i katastarskoj parceli br. 2200/2 KO Polje ostaje u vlasništvu Investitora II, u svojinskom režimu u kojem se nalazi na dan zaključenja ovog ugovora, sve do završetka izgradnje objekta koji je predmet ovog ugovora i njegove etažne razrade, nakon čega će biti potpisan poseban Aneks II ovog ugovora i regulisano uređenje i svojinski režim ovog zemljišta i parking prostora oko objekta.----------
---

Član 4.----------
4.1. Investitor II se obavezuje da, u roku od 30 dana od dana prijema obavještenja o izdavanju građevinske dozvole za predmetni objekat koje mu Investitor I može dati putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, ali tako da ovaj rok ne može isteći prije 01.10.2025 godine, preda u posjed Investitoru I zemljište na katastarskoj parceli br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2, i na katastarskoj parceli br. 2200/2 KO Polje, ukupne površine 105 m^2, koje se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo", te zaključenjem ovog ugovora prenosi na Investitora I pravo građenja na cjelokupnim katastarskim parcelama br. 2200/1 i 2200/2 KO Polje ukupne zajedničke površine 1.661 m^2 i daje saglasnost da notar podnese zahtjev Upravi za nekretnine - Područna jedinica Bar za upis zabilježbe ovog ugovora u listovima nepokretnosti br. 1155 i 461 KO Polje.----------
---

4.2. Investitor II se takođe obavezuje da:----------
4.2.1. omogući Investitoru I da bude nosilac prava na gradnju objekta,----------
4.2.2. dozvoli izgradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja u skladu sa revidovanim glavnim projektom,----------
4.2.3. sarađuje sa Investitorom I za sve vrijeme trajanja i izvršavanja ovog ugovora,----------
4.2.4. omogući Investitoru I da bez pribavljanja njihove naknadne saglasnosti sa izvođačem radova samostalno zaključi ugovor o građenju i druge ugovore potrebne za izgradnju predmetnog objekta,----------
4.2.5. se uzdržava od svakog postupanja koje bi moglo prekidati, odlagati, onemogućavati ili u značajnoj mjeri otežati izvođenje radova na izgradnji objekta ili završetak izgradnje i uknjižbu objekta,----------
4.2.6. neće, putem pravnog posla kao ni faktičkim radnjama, omogućiti bilo kom trećem licu da ima pristup zemljištu koje ulaže u zajedničku gradnju objekta,----------
4.2.7. nakon pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje, na osnovu ovog ugovora potpiše sa Investitorom I Aneks I ovog ugovora, kojim će biti precizirane projektovane oznake stanova, poslovnih prostora i garažnih mjesta koja će pripasti u svojinu Investitoru II,----------
4.2.8. nakon završetka izgradnje predmetnog objekta po sistemu "ključ u ruke", sa Investitorom I zaključi Aneks II ovog ugovora kojim će biti određeni udjeli ugovornih strana u novoizgrađenom objektu, sa identifikacijom posebnih djelova objekta iz elaborata etažne razrade koji će zajedno sa ovim ugovorom biti osnov za uknjižbu prava svojine ugovornih strana na posebnim djelovima objekta koji im pripadnu u svojinu nakon raspodjele izvršene konkretnim aneksom ovog ugovora,----------
4.2.9. omogući Investitoru I da izvrši etažnu razradu objekta, dobijanje konačnog izvještaja o nadzoru i, po zaključenju aneksa ovog ugovora kojim će biti izvršena identifikacija udjela u novoizgrađenom objektu, omogući Investitoru I da u katastru nepokretnosti nesmetano uknjiži pravo svojine na njemu pripadajućem dijelu predmetnog objekta, koje pravo svojine se ne odnosi na posebne djelove objekta koji će pripasti u svojinu Investitoru II.----------
4.3. Investitor II garantuje Investitoru I da ne postoje pravni nedostaci na zemljištu koje ulaže u zajedničku gradnju objekta, a naročito: da treća lica ne polažu nikakvo stvarno ili obligaciono pravo na predmetno zemljište, da u listu nepokretnosti br. 1155 i 461 KO Polje nema upisanih zabilježbi i da predmetno zemljište ne terete nikakva potraživanja i da nije predmet bilo kog sudskog spora ili postupka pred drugim državnim organom, kao i da isto nije predmet ugovora o zakupu ili nekog drugog teretnog ili besteretnog pravnog posla koji bi

mogao spriječiti sticanje prava građenja ili ograničiti prava Investitora I po ovom ugovoru, te garantuje Investitoru I punu zaštitu od evikcije, koja podrazumijeva obavezu Investitora II da samostalno i o sopstvenom trošku otkloni sve eventualne pretenzije trećih lica na zemljištu koje ulaže u zajedničku gradnju objekta ukoliko se pojave.----------

---

Član 5.----------

5.1. Ugovorne strane saglasno konstatuju da građenje predmetnog objekta kolektivnog stanovanja podrazumijeva izvođenje pripremnih radova koji se sastoje u uklanjanju postojećeg objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli 2200/2 KO Polje i upisan je u "V" listu lista nepokretnosti br. 461 KO Polje, pa se shodno tome Investitor II obavezuje da Investitoru I omogući uklanjanje predmetnog objekta, i to u roku od 30 dana od dana prijema obavještenja o izdavanju građevinske dozvole za predmetni objekat koje mu Investitor I može dati putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, ali tako da ovaj rok ne može isteći prije 01.10.2025 godine, kao i da omogući investitoru I da se izvrši upis nastale promjene na nepokretnostima u katastru nepokretnosti.----------

5.2. Investitor II se shodno prethodnom stavu ovog člana ugovora obavezuje da u roku od 30 dana od dana kada Investitor I to od njega zatraži zahtjevom koji može učiniti putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, ali tako da ovaj rok ne može isteći prije 01.10.2025 godine, podnese građevinskom inspektoru zahtjev za uklanjanje predmetnog objekta, odnosno prijavu uklanjanja istog, te da omogući Investitoru I da o svom trošku izvrši izradu projekta uklanjanja ovog objekta i organizuje izvođenje radova na uklanjanju istog, kao i da, po izvršenom uklanjanju postojećeg objekta na zemljištu koje ulaže u zajedničku gradnju, u roku od 15 dana od dana uklanjanja objekta, podnese Upravi za nekretnine - Područna jedinica Bar prijavu nastale promjene na nepokretnostima ili omogući Investitoru I da o svom trošku podnese predmetnu prijavu.----------

Član 6.----------

6.1. Investitor I se obavezuje da samostalno i o svom trošku izradi projektno-tehničku dokumentaciju neophodnu za izgradnju predmetnog objekta kolektivnog stanovanja u skladu sa zakonom, da pribavi sve neophodne saglasnosti državnih organa za građenje, kao i da isplati naknadu za komunalno opremanje objekta koji će se graditi na lokaciji koja se nalazi u okviru urbanističkog bloka - cjelina broj 2, u zoni "CD" DUP-a "Polje-Zaljevo" i koja obuhvata: katastarsku parcelu br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2 i katastarsku parcelu br. 2200/2 KO Polje, ukupne površine 105 m^2, u svojini investitora II upisano u LN 461 KO Polje i katastarsku parcelu br. 2201 KO Polje, ukupne površine 1.196 m^2 u susvojini od po ½ u korist Vujičić Aleksandra i Vujičić Aleksandre upisano u LN br. 123 KO Polje te da pribavi građevinsku dozvolu i da u svim fazama izrade projektno-tehničke dokumentacije, revizije tehničke dokumentacije, građenja objekta, vršenja stručnog nadzora, stvaranja uslova za upotrebu objekta i upisa u katastar nepokretnosti, postupa u zakonom ugovorenim rokovima i da snosi sve troškove koji nastanu u vezi izrade idejnog rješenja, pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na isto, kao i troškove izrade glavnog projekta za izgradnju predmetnog objekta i pribavljanje pozitivnog izvještaja revizije na isti, te troškove bilo koje druge projektno-tehničke ili druge neophodne dokumentacije i svih drugih saglasnosti i dozvola koji su neophodni za stvaranje uslova za upotrebu objekta, uključujući i sve administrativne takse koje terete pribavljanje dokumentacije i izgradnju predmetnog objekta.----------

6.2. Investitor I se takođe obavezuje da:----------

6.2.1. sve radnje i građenje izvodi u skladu sa građevinskim normama, glavnim projektom, po sistemu „ključ u ruke“ tako da je objekat priključen na vodovodnu, kanalizacionu i elektro mrežu sa saglasnošću za upotrebu nadležnih organa, u roku koji je definisan ovim ugovorom,

6.2.2. izvede sve građevinske i zanatske radove na izgradnji objekta, standardnog kvaliteta, u skladu sa glavnim projektom i pozitivnim propisima,----------

6.2.3. omogući Investitoru II da u svakom trenutku izvrši nadzor nad obavljanjem radova na

objektu, u pogledu kvaliteta i u pogledu kvantiteta obavljenih radova, a uz prethodno pribavljeno pisano odobrenje Investitora I da to učini, pri čemu Investitor I neće uskratiti izdavanje ovog odobrenja osim ukoliko je potrebno da tako postupi u interesu izvođenja radova na izgradnji objekta,----------

6.2.4. snosi sve administrativne troškove prema nadležnim organima i trećim licima od početka izvođenja radova do dobijanja konačnog izvještaja o nadzoru i stvaranja uslova za upotrebu objekta,----------

6.2.5. u slučaju nemogućnosti ostvarivanja priključaka na elektroenergetsku mrežu, od sopstvenih sredstava finansira sve potrebne i neophodne troškove kako bi se stekli uslovi za redovnu upotrebu objekta, a koje troškove će imati pravo da refundira od "Crnogorski elektrodistributivni sistem" doo Podgorica,----------

6.2.6. izvede sve građevinske i druge radove na uređenju lokacije na kojoj se objekat gradi, terena i okoline u skladu sa 3D projektom na koji je dobijena saglasnost Glavnog državnog arhitekte,----------

6.2.7. od dana kada je ušao u posjed zemljišta koje Investitor II ulaže u zajedničku gradnju, snosi troškove naknade za uređenje građevinskog zemljišta koja tereti predmetnu lokaciju u skladu sa BRGP projektovanog objekta, kao i eventualne naknade za gradsku rentu za uređeno građevinsko zemljište,----------

6.2.8. bez bilo kakvog učešća Investitora II izvrši izbor izvođača radova, te da sa istim samostalno zaključi odgovarajuće ugovore o građenju u skladu sa zakonom, kao i da samostalno preduzme sve druge poslove vezane za izgradnju predmetnog objekata, sa pravom da sam može izvoditi radove ukoliko posjeduje licencu za to,----------

6.2.9. bez bilo kakvog učešća Investitora II samostalno zaključi ugovor o angažovanju stručnog nadzora,----------

6.2.10. bez bilo kakvog učešća Investitora II samostalno imenuje rukovodioca gradilišta iz reda lica koja ispunjavaju uslove za odgovornog izvođača radova, koji će koordinirati gradilištem i imati svakodnevnu komunikaciju sa nadzorom,----------

6.2.11. podmiri naknadu štete po osnovu svih eventualnih povreda ili šteta koju pretrpe treća lica zbog izvođenja radova na izgradnji objekta ili da te obaveze prenese na izvođača radova, u skladu sa ugovorom o građenju i važećim zakonskim propisima, uz isključenje bilo kakve odgovornosti Investitora II za štetu nastalu u toku ili povodom izgradnje objekta koji će se graditi na predmetnoj lokaciji, a u slučaju utvrđivanja objektivne odgovornosti Investitora II za naknadu štete koju bi protiv njega mogli ostvariti oštećeni radnici na izgradnji objekta ili eventualnih zahtjeva njihovih porodica, da tako utvrđene naknade po osnovu objektivne odgovornosti u cjelosti namiri Investitoru II u iznosu u kojem je na takvu naknadu obavezan ili je takvu naknadu eventualno isplatio po pravosnažnoj presudi nadležnog suda,----------

6.2.12. obezbijedi pozitivan konačni izvještaj o nadzoru u rokovima iz ovog ugovora za cijeli objekat, nakon završetka radova, uz obavezu da podmiri troškove u vezi etažne razrade predmetnog objekta kolektivnog stanovanja kao novoizgrađenog objekta,----------

6.2.13. osigura objekat u izgradnji od uobičajenih rizika za vrijeme od početka izvođenja radova do dobijanja pozitivnog konačnog izvještaja o nadzoru,----------

6.2.14. osigura sve zaposlene na gradilištu od za to uobičajenih rizika u skladu sa zakonom,-

6.2.15. obezbijedi stražarsku službu u skladu sa propisima za obezbjeđenje objekata u izgradnji,----------

6.2.16.omogući Investitoru II uvid u ugrađenu opremu i materijal koji je u obavezi da koristi u skladu sa odobrenom projektnom dokumentacijom,----------

6.2.17. u roku od tri kalendarska dana od dana nastanka promjene pisanim putem obavijesti o tome nadležni inspekcijski organ, kao i da ugovor o angažovanju izvođača radova, odnosno stručnog nadzora, nadležnom ispekcijskom organu dostavi u roku od tri kalendarska dana od dana zaključenja tog ugovora,----------

6.2.18. izvodi radove u skladu sa revidovanim glavnim projektom, objekat izgradi i opremi od kvalitetnog građevinskog i drugog materijala u standardnom kvalitetu,----------

6.2.19. isplati sve naknade za izradu tehničke dokumentacije sa pratećim elaboratima,-------
6.2.20. vrši obilježavanje regulacionih i građevinskih linija, nivelacionih kota objekta, odnosno trase na terenu, u skladu sa revidovanim glavnim projektom,----------
6.2.21. na gradilištu posjeduje cjelokupnu neophodnu dokumentaciju, saglasnosti, licence i odobrenja i primjerak glavnog projekta u analognoj formi ovjeren od strane projektanta i revidenta, štambiljom na kojem je upisan broj, datum i potpis i pečat na svakom listu glavnog projekta, te da za vrijeme trajanja izvođenja radova i do završetka građenja u potpunosti snosi odgovornost za sve eventualne propuste i prekršaje prema inspekcijskim organima, uz isključenje bilo kakve odgovornosti Investitora II za eventualne propuste u projektno-tehničkoj dokumentaciji i izvođenju radova na predmetnom objektu, kao i garancijama kvaliteta izvedenih radova,----------
6.2.22. organizuje gradilište na način kojim će se obezbijediti pristup lokaciji, nesmetani saobraćaj i zaštita okoline za vrijeme trajanja građenja,----------
6.2.23. zaštiti stabla, živu ogradu i ostale zasade, koji se na osnovu posebnih propisa moraju čuvati i zaštititi tokom izvođenja građevinskih radova,----------
6.2.24. obezbijedi sigurnost objekta, zaštitu i zdravlje na radu zaposlenih i zaštitu okoline, odnosno susjednih objekata i infrastrukture,----------
6.2.25. vodi građevinski dnevnik i građevinske knjige i drugu građevinsku dokumentaciju u skladu sa zakonom,----------
6.2.26. obezbijedi dokaz o kvalitetu izvedenih radova, odnosno o kvalitetu ugrađenih građevinskih proizvoda, instalacija i opreme izdat od strane ovlašćenog lica. koji mora odgovarati opisu radova, tehničkoj dokumentaciji i tehničkim normativima, te da na zahtev Investitora II podnese potrebne ateste o kvalitetu materijala, proizvoda, instalacija i opreme koje ugrađuje na objektu, kao i da ispita kvalitet materijala kod za to ovlašćene stručne organizacije,----------
6.2.27. obezbijedi mjerenja i geodetsko osmatranje ponašanja tla i objekta u toku građenja, ukoliko je to potrebno,----------
6.2.28. obrađuje građevinski otpad nastao tokom građenja na gradilištu u skladu sa planom upravljanja građevinskim otpadom, sačinjenim u skladu sa posebnim propisima,----------
6.2.29. snosi sve troškove koji nastanu u vezi realizacije glavnog projekta,----------
6.2.30. izradi tehničku dokumentaciju i pribavi potrebne saglasnosti za izgradnju objekta,----
6.2.31. započne izgradnju objekta najkasnije trideset kalendarskih dana od dana dobijanja građevinske dozvole i predaje u posjed zemljišta na katastarskoj parceli br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2, i na katastarskoj parceli br. 2200/2 KO Polje, ukupne površine 105 m^2, od strane Investitora II,----------
6.2.32. na gradilištu obezbijedi ugovor o građenju, rješenje o određivanju odgovornog izvođača radova na gradilištu i glavni projekat, odnosno dokumentaciju na osnovu koje se objekat gradi, a u vezi sa kojim nadležne inspekcije vrše nadzor,----------
6.2.33. izvrši snimanje, etažnu razradu i uknjižbu objekta sa svim njegovim posebnim djelovima, a sve prema odredbama iz ovog ugovora i diobom fizičkih djelova objekta sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom,----------
6.2.34. snosi troškove snimanja i upisa objekta kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar, a sve prema odredbama ovog ugovora i diobom fizičkih djelova objekta sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom,----------
6.2.35. u roku od petnaest kalendarskih dana od dana prijema konačnog izvještaja stručnog nadzora, kod Uprave za nekretnine – Područna jedinica Bar podnese zahtjev za upis objekta,
6.2.36. završi građenje objekta u roku predviđenim ovim ugovorom,----------
6.2.37. ukloni objekte privremenog karaktera koji su služili za izvođenje radova na gradilištu u roku od trideset kalendarskih dana od dana završetka radova,----------
6.2.38. u skladu sa zakonom nadležnom organu prijavi sve nastale promjene u skladu sa izmijenjenom dokumentacijom, odnosno da izvrši izmjenu glavnog projekta sa potvrdom nadležnog organa o njegovom prijemu i da nastavi izgradnju u skladu sa izmjenjenim

projektom ako se u toku građenja objekta, zbog promijenjenih okolnosti koje se nisu mogle predvidjeti, mora odstupiti od glavnog projekta, pri čemu se pod odstupanjem smatra svako odstupanje od položaja, dimenzija, namjena i oblika objekta utvrđenih u tehničkoj dokumentaciji, a za koje Zakon o izgradnji objekata predviđa obaveznu izmjenu projekta,----

6.2.39. snosi sve troškove u vezi sa izgradnjom objekta do njegovog konačnog upisa kod Uprave za nekretnine,----------

6.2.40. nakon završetka izgradnje objekta, Investitoru II preda u posjed i svojinu sve posebne djelove u predmetnom objektu koji mu pripadaju u skladu sa udjelom ugovornih strana koji je utvrđen ovim ugovorom, a za koje je dobio konačnu saglasnost nadzornog organa za upotrebu, pri čemu stanovi moraju biti završeni po principu **"ključ u ruke"** i sa kompletno opremljenim sanitarijama u kupatilima.----------

---

Član 7.----------

7.1. Investitor II izričito izjavljuje i svojim potpisom na ovom ugovoru potvrđuje da je saglasan da se na osnovu ovog ugovora, a bez potrebe pribavljanja bilo kakve njegove dalje saglasnosti ili prisustva, u korist Investitora I "Elite Invest" doo Podgorica u "G" listu lista nepokretnosti br. 1155 KO Polje i "G" listu lista nepokretnosti br. 461 KO Polje, odnosno na katastarskoj parceli br. 2200/1 KO Polje površine 1.556 m² iz lista nepokretnosti br. 1155 KO Polje i na katastarskoj parceli br. 2200/2 KO Polje površine 105 m² iz lista nepokretnosti br. 461 KO Polje, izvrši upis zabilježbe ovog ugovora o zajedničkoj gradnji, kao i upis zabilježbe zabrane otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup označenih nepokretnosti bez prethodno pribavljene pisane saglasnosti Investitora I, pri čemu se vrijeme trajanja upisa zabilježbe zabrane otuđenja, opterećenja i izdavanja u zakup nepokretnosti određuje na period od četiri godine od dana zaključenja ovog ugovora.----------

7.2 navedena zabrana otuđenja i opterećenja iz prethodnog stava ovog člana se ne odnosi na posebne dijelove zgrade koja je predmet zajedničke gradnje, a koji shodno ovom ugovoru i njegovim aneksima pripadaju u svojinu investitoru II i sa kojim posebnim dijelovima investitor II može rasporlagati bez ikakvih svojinskih ograničenja potpisivanjem ugovora ili predugovora o prodaji nepokretnosti ili zakupu.----------

---

Član 8.----------

8.1. Investitor II zaključenjem ovog ugovora izričito ovlašćuje Investitora I da bude nosilac prava građenja i da za predmetni objekat kolektivnog stanovanja kod nadležnog organa pribavi građevinsku dozvolu, kao i da, bez potrebe pribavljanja bilo kakve dalje saglasnosti ili prisustva Investitora II, sa izvođačima radova zaključuje ugovore o projektovanju, građenju, nadzoru i druge ugovore koji su u skladu sa propisima potrebni za izgradnju objekta, kao i da nakon završene izgradnje predmetnog objekta izvršit tehnički prijem, odnosno obezbijedi konačni izvještaj nadzornog organa.----------

8.2. Investitor II se obavezuje da će, u roku od tri dana od dana kada Investitor I to zatraži, zahtjevom koji može učiniti putem bilo kojeg pogodnog sredstva komunikacije, u propisanoj formi izdati sve saglasnosti ili ovlašćenja koji su predviđeni pozitivnopravnim propisima kao potrebni u cilju realizacije izgradnje objekta.----------

---

8.3. Investitor II zaključenjem ovog ugovora izričito ovlašćuje Investitora I da za građenje predmetnog objekta kolektivnog stanovanja podnese zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, dostavi svu propisanu dokumentaciju i pribavi i preuzme građevinsku dozvolu, te da u skladu sa odredbama Zakona o izgradnji objekata preduzima sve pravne i faktičke radnje i postupa pred svim nadležnim organima u svim postupcima u vezi sa izgradnjom predmetnog objekta kolektivnog stanovanja u svoje ime i za svoj račun ali i kao punomoćnik Investitora II, te ga takođe izričito ovlašćuje da u svim takvim postupcima, kao i u postupcima radi izdavanja bilo koje druge dozvole ili saglasnosti nadležnog državnog organa ili pravnog lica, podnosi

zahtjeve, daje pravnorelevantne izjave, postupa po svim podnijetim zahtjevima i dokumentaciji, preuzima sva neophodna dokumenta i odluke nadležnih državnih organa ili pravnih lica, dostavlja potrebnu dokumentaciju i preuzima rješenja, te da preduzima sve pravne i faktičke radnje u svoje ime i za svoj račun, kao i u ime i za račun Investitora II kao vlasnika zemljišta, u svojstvu njegovog punomoćnika, ukoliko je to potrebno radi izdavanja bilo koje dozvole, saglasnosti koja je nužna za građenje ili upotrebu objekta ili upisa objekta u katastar nepokretnosti.----------

---

Član 9.----------

9.1. Ugovorne strane saglasno određuju da će na osnovu i u skladu sa odredbama ovog ugovora Investitor I izraditi idejno rješenje, a nakon pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na isto, na predmetnoj lokaciji izgraditi objekat kolektivnog stanovanja u skladu sa glavnim projektom koji će biti pripremljen od strane Investitora I, odnosno lica koja on angažuje, sa vrijednošću investicije u izgradnju objekta u visini od orijentaciono tri miliona eura, dok vrijednost prenosa prava građenja na zemljištu koje investitor II unosi ovim ugovorom u zajedničku izgradnju procjenjuju na vrijednost od **1.096.260,00 Eura (slovima: jedan milion devedeset šest hiljada i dvjesta i šezdeset eura)** ----------

9.2. Ugovorne strane mogu, u okviru izdatih urbanističko-tehničkih uslova i DUP-a "Polje-Zaljevo", saglasno odrediti uslove pod kojima će biti izrađeni idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, uključujući posebno, izgled objekta, strukturu, ukupnu površinu objekta i sve druge elemente objekta.----------

9.3. Investitor I se obavezuje da pripremi tehničku dokumentaciju koja će predvidjeti indeks izgrađenosti objekta u skladu sa izdatim urbanističko-tehničkim uslovima i DUP-om "Polje-Zaljevo".----------

9.4. Ugovorne strane saglasno određuju da Investitor I može samostalno odlučiti da se predmetni objekat ne gradi u okviru maksimalno dozvoljenih parametara predviđenih DUP-om "Polje-Zaljevo", već da izradi idejno rješenje koje podrazumijeva manju površinu objekta od one koja je predviđena planskim dokumentom, u cilju izdavanja saglasnosti na pripremljeno idejno rješenje, što je bez uticaja na posebne djelove objekta koji po osnovu ovog ugovora treba da pripadnu Investitoru II ----------

9.5. Investitor I odgovara za nedostatke u izradi predmetnog objekta kolektivnog stanovanja koji se tiču njegove solidnosti i stabilnosti objekta, ukoliko bi se ti nedostaci pokazali za vrijeme od deset godina od predaje i prijema radova. Investitor I daje garanciju za završne radove sa rokom od dvije godine od predaje i prijema radova, dok za ugrađenu opremu prenosi garanciju proizvođača. Investitor I snosi odgovornost po osnovu svih vidljivih i skrivenih mana i nedostataka koji su mu bili poznati, ili su mu mogli biti poznati, a koje se jave na izgrađenom objektu, i to kako prema Investitoru II tako i prema trećim licima, te je dužan da u zakonskom roku otkloni eventualne vidljive i skrivene mane koje su mu bile poznate, a koje se jave na objektu, te da Investitoru II i trećim licima naknadi štetu koja je nastala u vezi sa pojavom istih. ----------

9.6. Ugovorne strane saglasno potvrđuju da vođenje svih poslova radi realizacije izgradnje objekta po ovom ugovoru i odgovornost od početka do kraja ugovorenog posla, kao i sama izgradnja objekta, a posebno nabavka materijala, angažovanje neophodne radne snage, zaključivanje svih pravnih poslova vezanih za gradnju i postupanje pred nadležnim organima, kao i odnosi sa svim izvođačima i kooperantima, predstavljaju isključivo pravo i obavezu Investitora I.----------

---

Član 10.----------

10.1. Ugovorne strane su saglasne da će odmah nakon zaključenja i solemnizacije ovog ugovora Investitor I pristupiti realizaciji svoje ugovorne obaveze da izradi idejno rješenje, a potom i pribavljanju saglasnosti Glavnog državnog arhitekte, te zatim izradi glavnog projekta i dobijanju potrebnih odobrenja za izgradnju, na način što će odobrenja, saglasnosti i

građevinska dozvola biti zatražena na ime Investitora I, uz isključenje bilo kakvih obaveza prema projektantima, izvođačima radova, ili bilo kojim trećim licima koje bi mogle nastati prema investitoru II po ovom osnovu, a ukoliko takve obaveze budu konstituisane sudskom odlukom, investitor I prihvata i daje punu odgovornost i garanciju da će te obaveze izmiriti iz sopstvenih sredstava.----------

10.2. Nakon zaključenja i solemnizacije ovog ugovora Investitor I će takođe pristupiti pripremi projektne dokumentacije, a radovi na izgradnji objekta će započeti nakon izrade projektne dokumentacije, izdavanja građevinske dozvole i predaje u posjed Investitoru I zemljišta koje Investitor II ulaže u zajedničku gradnju.----------

---

10.3. Sva projektna i tehnička dokumentacija, kao i građevinska dozvola, u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i Zakonom o izgradnji objekata, te sva ostala dokumentacija za obavljanje radova koji čine predmet ovog ugovora glasiće na Investitora I, povodom čega Investitor II preuzima obavezu da Investitoru I obezbijedi punomoćja, saglasnosti i svaki drugi dokument ili preduzme bilo kakvu drugu radnju koja je neophodna da bi Investitor I mogao biti nosilac projektne dokumentacije i svih neophodnih odobrenja i saglasnosti za građenje objekata, uključujući i građevinsku dozvolu i sve druge radnje do stvaranja uslova za upotrebu objekta.----------

10.4. Primjerak notarski ovjerenih punomoćja iz prethodnog stava ovog člana ugovora, potpisani su i ovjereni neposredno prije solemnizacije ovog ugovora i predstavljaju njegov sastavni dio kao prilog 2.----------

---

Član 11.----------

11.1. Ugovorne strane saglasno određuju da rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta iznosi 24 (dvadeset četiri) mjeseca, računajući od dana početka građenja objekta. Početak građenja objekta predstavlja dan kada su se kumulativno stekli uslovi da je Investitor I pribavio i preuzeo izdatu građevinsku dozvolu i da mu je Investitor II predao u posjed zemljište na katastarskoj parceli br. 2200/1 KO Polje, ukupne površine 1.556 m^2, i na katastarskoj parceli br. 2200/2 KO Polje, ukupne površine 105 m^2, odnosno najkasnije trideset kalendarskih dana od dana dobijanja građevinske dozvole i stupanja u posjed predmetnog zemljišta. Završetak radova na izgradnji objekta predstavlja dan dobijanja konačne saglasnosti nadzornog organa za upotrebu objekta, sa priključkom na infrastrukturu – vodovod i kanalizaciju i elektrodistributivnu mrežu u skladu sa glavnim projektom i urbanističko-tehničkim uslovima.----------

---

11.2. Rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta iz prethodnog stava ovog člana ugovora može biti produžen za period od 90 (devedeset) dana, za koji rok produženja Investitor II nema pravo da potražuje od Investitora I bilo koju vrstu naknade i koje produženje roka neće usloviti nikakvu posljedicu za Investitora I sa aspekta njegove imovinsko-pravne odgovornosti.----------

11.3. Rok za završetak radova na izgradnji predmetnog objekta će biti produžen i za period trajanja zabrane građenja i drugih vanrednih događaja koji ugovorne strane u vrijeme zaključenja ovog ugovora nisu mogle predvidjeti, kao što su: moratorijumi, štrajk građana ili drugi razlozi više sile poput zemljotresa, poplave ili neke druge elementarne nepogode, epidemije, mjere državnih organa izuzev mjera zabrana koje je skrivio Investitor I, vremenski period u okviru kojeg nadležni državni organi ili privredna društva i drugi nadležni subjekti postupaju duže od zakonom predviđenih rokova, odnosno za vrijeme nakon što je Investitor I pred nadležnim državnim organima ili privrednim društvima i drugim nadležnim subjektima uredno i blagovremeno preduzeo propisane radnje ali postupak koji je na taj način pokrenuo nije okončan, kao i propuštanje Investitora II da postupi u skladu sa obavezama preuzetim shodno članu 4. ovog ugovora usljed čega se prekida, odlaže, onemogućava ili u značajnoj mjeri otežava izvođenje radova na izgradnji objekta ili završetak izgradnje i uknjižba objekta,

i to tako da se rok izgradnje objekta produžava za sat. p... trajale bez ikakve posljedice za Investitora I sa aspekta njegove imovinsko-pravne odgovornosti.

11.4. Investitor I je dužan da nastupanje, trajanje i prestanak vanrednih događaja i okolnosti upisuje u građevinski dnevnik, a ukoliko gradnja nije započeta da o tome pisanim putem obavijesti Investitora II.

Član 12.

12.1. Ukoliko je nepoštovanje ili neizvršavanje bilo koje ugovorne odredbe, preuzete obaveze, odredbe ili druge obaveze po ovom ugovoru od strane bilo koje ugovorne strane izazvano bilo kojom radnjom izvan njene razumne kontrole (u daljem tekstu: viša sila) uključujući, ali ne ograničavajući se na elementarne nepogode, rat, terorizam, neprijateljstva, embarga, štrajkove, blokade radnih prostorija, zdrastvene rizike ili upozorenja, nerede, građanske nemire ili narušavanje javnog reda, požar, neuobičajene vremenske uslove, uragan, oluju, poplavu, tornado, zemljotres, bolest ili epidemiju, nedostatak ili manjak materijala ili nemogućnost nabavke opreme, radne snage, goriva, električne energije ili materijala od dobavljača, nestanak električne energije ili smanjeno snadbijevanje električnom energijom, akta, naloge ili propise bilo kog državnog ili regulatornog organa, agencije, odjeljenja ili udruženja ili bilo kojim mjerama Vlade Crne Gore, nepostupanje ili kašnjenja državnih organa ili preduzeća, kao i radnje drugih organa od čijeg rada zavisi ispunjenja obaveze ugovorne strane, takvo prekoračenje roka neće predstavljati povredu ovog ugovora i za sav period trajanja više sile će biti produžen rok ispunjenja odnosne obaveze, bez obaveze plaćanja ugovorene naknade ili penala drugoj ugovornoj strani zbog prekoračenja roka.

12.2. Događaj iz prethodnog stava ovog člana ugovora daje pravo Investitoru I da produži rokove u kojima moraju biti izvršene obaveze iz ovog ugovora, a ukoliko usljed okolnosti više sile nastupi trajna nemogućnost ili otežana mogućnost za realizaciju ovog ugovora, ugovorne strane će bez odlaganja sprovesti konsultacije u dobroj vjeri kako bi se dogovorile o odgovarajućim radnjama radi umanjenja posljedica više sile i kako bi obezbijedile dalje izvršavanje ugovornih obaveza.

12.3. Ugovorne strane su saglasne da će se ovaj ugovor smatrati raskinutim po automatizmu ukoliko investitor I ne izvrši prijavu početka građenja objekta najkasnije do 01.02.2026. godine, izuzev ukoliko kašnjenje sa početkom građenja objekta bude izazvano okolnostima više sile, u kom slučaju se krajnji rok za dostavljanje prijave početka građenja objekta produžava za period trajanja više sile.

Član 13.

13.1. Ugovorne strane su se saglasile da na osnovu realizovanih ulaganja, nakon izgradnje objekta, Investitoru II, pripadne pravo svojine na ukupno 639,00 m² (šest stotina trideset i devet kvadratnih metara) neto površine posebnih djelova predmetnog objekta (u vidu stambenog prostora i poslovnog prostora), kao i pripadajući broj garažnih mjesta i parking mjesta oko objekta koji čini 10,97% (deset cijelih i devedesest sedam stotih dijelova procenata - odnosno 57% od 21% (pedeset sedam procenata od dvadeset i jedan procenat, obzirom da će Vujičić Aleksandru i Vujičić Aleksandri, sa kojima je Investitor I zaključio poseban ugovor o zajedničkoj gradnji i uređenju suinvestitorskih odnosa za isti objekat, pripasti 9,03% odnosno 43% od 21%)), od ukupno izgrađenih garažnih mjesta u objektu i otvorenih parking mjesta na čitavoj urbanističkoj parceli, a koji posebni djelovi i garažna i parking mjesta će biti bliže određeni nakon pribavljanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje tako što će njihove projektovane oznake biti precizirane aneksom ugovora koji će biti potpisan u roku od osam dana od dana dobijanja saglasnosti Glavnog državnog arhitekte na idejno rješenje.

13.2. Ugovorne strane saglasno i izričito utvrđuju da će na osnovu realizovanih ulaganja, nakon izgradnje objekta, Investitoru I pripasti pravo svojine na svim preostalim posebnim djelovima predmetnog objekta (u vidu stambenog prostora i poslovnog prostora) i svim garažnim mjestima koji nisu obuhvaćeni prethodnim odredbama ovog člana ugovora kao pripadajući dio Investitora II.----------

13.3. Prilikom potpisivanja Aneksa I ovog ugovora, strane su saglasne da investitor II ima prvenstvo izbora u pogledu položaja i površine pojedinačnog poslovnog prostora, broja i strukture stanova, kao i parking i garažnih mjesta, pri čemu garažna mjesta mogu biti pretvorena i u magacinski prostor, a koje pravo izbora može koristiti u skladu sa visinom realizovanih ulaganja i svojim ugovorenim udjelom u ukupno izgrađenoj površini koji je utvrđen odredbama ovog člana ugovora. Prilikom potpisivanja Aneksa 1, Investitor II može zahtijevati da mu neto površinu od 639 m2 pripadne u cjelosti u poslovnom prostoru.---------

---

13.4. Ugovorne strane su se saglasile da će nakon završetka izgradnje objekta i izdavanja upotrebne dozvole, svaka ugovorna strana dobiti i uknjižiti pravo svojine nad pripadajućim posebnim djelovima objekta i površinama u skladu sa ovim ugovorom, pri čemu ugovorne strane snose troškove uknjižbe prava svojine na svoje ime saglasno pripadajućem vlasničkom udjelu.----------

13.5. Ugovornim stranama će takođe, nakon izgradnje objekta, pripasti prava na pripadajućim parking mjestima oko objekta u skladu sa ugovorenim procentualnim učešćem i to: 79% će pripasti Investitoru I, a Investitoru II će pripasti 10,97%, dok će Vujičić Aleksandru i Vujičić Aleksandri sa kojima je Investitor I zaključio poseban ugovor o zajedničkoj gradnji i uređenju suinvestitorskih odnosa za isti objekat, pripasti dio od 9,03%.----------

---

13.6 Ukoliko u budućnosti dođe do naknadne zakonske mogućnosti ili promjene u pogledu površine objekta ili strukture posebnih djelova, ugovorne strane će u roku od osam kalendarskih dana, od dana saznanja Investitora I ili Investitora II za nastale promjene, pristupiti potpisivanju aneksa ovog ugovora kojim će tačno definisati projektne oznake posebnih djelova koji treba da im pripadnu, a shodno udjelima ugovornih strana koji su utvrđeni odredbama ovog člana ugovora, tako da Investitoru II pripada u svojinu 10,97% cjelokupne izgrađene površine koja prelazi maksimalno dozvoljenu površinu prema urbanističko-tehničkim uslovima koji su izdati i važeći u trenutku zaključenja ovog ugovora.--

---

13.7. Ugovorne strane se obavezuju da u roku od osam kalendarskih dana od dana završetka izgradnje objekta, uređenja prostora oko zgrade, ovjere u katastru elaborata o etažnoj razradi objekta i pribavljanja konačne saglasnosti nadzornog organa, pristupe zaključenju Aneksa 2 ovog ugovora kojim će se definisati tačne oznake posebnih djelova objekta koji treba da im pripadnu u svojinu na osnovu ovog ugovora i kojim Aneksom će dati međusobne saglasnosti za uknjižbu nosilaca prava svojine na posebnim dijelovima objekta, kod Uprave za nekretnine - Područna jedinica Bar.----------

---

Član 14.----------

14.1. Ugovorne strane su saglasne da će nakon izgradnje objekta Investitor I fakturisati srazmjeran dio troškova građenja Investitoru II sa uračunatim PDV-om, dok će Investitor II takođe fakturisati Investitoru I vrijednost zemljišta, odnosno da će izvršiti i sva druga neophodna međusobna fakturisanja, kako bi na odgovarajući način reflektovali ulaganje u izgradnju objekta, na osnovu čega će biti potpisana kompenzaciona izjava o prebijanju potraživanja iste vrijednosti.----------

14.2 Ugovorne strane se međusobno obavezuju da će, u roku od osam dana nakon sprovedene etažne razrade objekta, izvršiti međusobno sravnjenje obaveza i, u daljem roku od 30 dana izvršiti eventualna plaćanja koja mogu proisteći iz izvršenog sravnjenja međusobnih obaveza, a kako bi Investitoru II pripala vrijednost od tačno 639 m^2 (šest stotina

trideset i devet kvadratnih metara) neto površine posebnih djelova predmetnog objekta (u vidu stambenog ili poslovnog prostora), pri čemu će se kao obračunska vrijednost uzeti iznos od 1.800 € (hiljadu osam stotina eura) za 1 m2 stambenog ili poslovnog prostora, a izgrađena površina ovih posebnih djelova će se računati prema podacima iz elaborata originalnih terenskih podataka izvedenog stanja ovjerenog od strane licencirane geodetske organizacije o površinama po kojima se vrši uknjižba tih posebnih djelova u katastru nepokretnosti.--------

14.3 Ugovorne strane će međusobnim sravnjenjem obaveza shodno prethodnom stavu ovog člana ugovora na istovjetan način obuhvatiti i sravnjenje međusobnih obaveza u pogledu garažnih mjesta, pri čemu će se kao obračunska vrijednost uzeti iznos od 800,00 € (osam stotina eura) po 1 m2 za garažno mjesto, pri čemu na obračunsku vrijednost garažnog mjesta ne utiče eventuano pretvaranje istog u magacinski prostor.----------

---

Član 15.----------

15.1. Ukoliko Investitor ne izgradi predmetni objekat u ugovorenom roku izgradnje, Investitor II ima pravo da ga opomene na kašnjenje i pozove da izvrši svoju obavezu u roku od devedeset dana od dana isteka roka za završetak radova na izgradnji objekta.----------

---

15.2. Ukoliko Investitor I, nakon primljene opomene, ni u dodatnom roku od devedeset dana ne izvrši svoju ugovornu obavezu završetka radova na izgradnji objekta, ugovorne strane su saglasne da se za dalje kašnjenje u predaji posebnih djelova koji treba da pripadnu Investitoru II u skladu sa ovim ugovorom obračuna ugovorna kazna zbog kašnjenja u predaji nepokretnosti.----------

15.3. U slučaju kašnjenja kako je definisano u prethodnom stavu ovog člana ugovora, Investitor I se obavezuje da Investitoru II plaća ugovornu kaznu zbog kašnjenja, i to za svaki dovršeni kalendarski mjesec u iznosu od 5 €/m^2 (pet eura po jednom kvadratnom metru) za posebne djelove objekta koji treba da mu pripadnu u svojinu a nisu mu predati u posjed, s tim da ukupni iznos ugovorne kazne ne može preći iznos od 5% (pet procenata) od tržišne vrijednosti posebnih dijelova objekta (stambenih, poslovnih i nestambenih dijelova objekta) koji shodno ovom ugovoru treba da pripadnu Investitoru II. ----------

Član 16.----------

16.1. Ukoliko Investitor I ne završi građenje predmetnog objekta ni nakon što je od isteka ugovorenog roka izgradnje proteklo još dodatnih 18 (osamnaest) mjeseci, ugovorne strane se međusobno obavezuju da će, u roku od narednih 30 dana od dana nastupanja ovog kašnjenja, odnosno od dana kada je proteklo 42 (četvrdest dva) mjeseca od dana kada je Investitor I pribavio i preuzeo izdatu građevinsku dozvolu, zaključiti sporazum o raskidu ovog ugovora po kojem nijedna od ugovornih strana neće imati obavezu bilo kakvog plaćanja prema drugoj i kojom će izričito biti uređeno da Investitoru II ne pripadaju nikakva vlasnička prava na bilo kom dijelu predmetnog objekta nakon završetka gradnje i da im neće pripasti u svojinu posebni djelovi i garažna mjesta koji su navedeni u članu 13. ovog ugovora, a zaključiće novi ugovor o prodaji nepokretnosti na osnovu kojeg će Investitori II prenijeti na Investitora I pravo svojine na cjelokupnom zemljištu koje su shodno ovom ugovoru uložili u zajedničku gradnju ukupne površine 1661 m2, a Investitor I će im na osnovu tog ugovora isplatiti prodajnu cijenu predmetnog zemljišta u visini od 660,00 €/m^2 (šest stotina i šezdeset eura po jednom kvadratnom metru), odnosno ukupno 1.096.260,00 Eura (slovima: milion i devedeset i šest hiljada i dvije stotine šezdeset eura) najkasnije u roku od 15 dana od dana potpisivanja sporazuma o raskidu ovog ugovora i ugovora o prodaji nepokretnosti, ili donošenja sudske odluke koja zamjenjuje ugovor o prodaji nepokretnosti, kako je precizirano narednim stavom ovog člana.----------

16.2. Ugovorne strane saglasno potvrđuju da, ako Investitor I ne završi građenje predmetnog objekta ni nakon što je od isteka ugovorenog roka izgradnje proteklo 42 (četvrdest dva) mjeseca od dana kada je Investitor I pribavio i preuzeo izdatu građevinsku dozvolu, a ne dođe do potpisivanja sporazuma kako je to naprijed predviđeno, odredba iz prethodnog stava

ovog člana ugovora ima dejstvo predugovora o prodaji nepokretnosti – zemljišta koje su Investitori II shodno ovom ugovoru uložili u zajedničku gradnju, tako da svaka od ugovornih strana može u roku od narednih šest mjeseci od isteka ovdje predviđenog roka za zaključenje ugovora o prodaji nepokretnosti zahtijevati da sud naloži drugoj strani da pristupi zaključenju tog ugovora pod ovdje navedenim uslovima.----------

16.3. Ukoliko je do dana zaključenja ugovora o prodaji nepokretnosti – predmetnog zemljišta na kojem se vrši građenje objekta Investitor II raspolagao posebnim djelovima predmetnog objekta ili garažnim mjestima koji mu u skladu sa ovim ugovorom nakon završene izgradnje pripadaju u svojinu, ugovorne strane izričito utvrđuju da se prodajna cijena predmetnog zemljišta iz stava 1 ovog člana ugovora, umanjuje za ukupni iznos ugovorene prodajne cijene svih posebnih djelova i/ili garažnih mjesta kojima je Investitor II raspolagao. Ako ukupni iznos ugovorene prodajne cijene posebnih djelova i/ili garažnih mjesta kojima je raspolagao Investitor II premašuje ukupni iznos prodajne cijene zemljišta koje je Investitor II uložio u zajedničku gradnju shodno ovom ugovoru, a koja je obračunata u skladu sa stavom 1 ovog člana ugovora, Investitor II se obavezuje da u ugovoru o prodaji zemljišta da izričitu izjavu da mu je cijena istog već izmirena od strane Investitora I, kao i da istovremeno sa zaključenjem tog ugovora o prodaji na Investitora I prenese novčana potraživanja koja ima prema kupcima posebnih djelova i/ili garažnih mjesta kojima je raspolagao i to za ukupan iznos koliko sve ugovorene cijene za djelove objekta kojima je raspolagao premašuju prodajnu cijenu zemljišta koje je Investitor II shodno ovom ugovoru uložio u zajedničku gradnju.----------

---

Član 17.----------

17.1. Sve ugovorne strane imaju pravo da, nakon početka građenja objekta, samostalno zaključuju predugovore ili ugovore koji za predmet imaju prodaju posebnih djelova predmetnog objekta kolektivnog stanovanja koji im u skladu sa ovim ugovorom nakon završene izgradnje pripadaju u svojinu.----------

---

17.2. Ugovorne strane su saglasne da bez pismene saglasnosti Investitora II, Investitor I ne smije da prenosi na bilo koje treće lice pravo zajedničke gradnje koje je predmet ovog ugovora.----------

Član 18.----------

18.1. Ugovorne strane će povodom svih pitanja koja su od važnosti za izvršavanje ovog ugovora vršiti komunikaciju neposredno ili preko ovlašćenih lica ili drugih lica koje odrede, i to prvenstveno neposrednim dostavljanjem pisanih akata uz pisanu potvrdu prijema istih ili dostavljanjem putem preporučene pošiljke na adresama ugovornih strana. Komunikacija ugovornih strana se može vršiti i putem elektronske pošte, ako se na nesumnjiv način može utvrditi kada je ugovorna strana kojoj je konkretna poruka elektronske pošte upućena istu primila, i to putem e-mail adresa: office@elite-invest.me za Investitora I i cakan@t-com.me za Investitora II.----------

18.2. Ugovorne strane su saglasne da će sve sporove koji eventualno nastanu u vezi sa ovim ugovorom i građenjem predmetnog objekta rješavati mirnim putem i u skladu sa dobrim poslovnim običajima i praksom, u suprotnom, ugovara se nadležnost Osnovnog suda u Baru. Ugovorne strane će se na sva pitanja koja nisu regulisana ovim ugovorom shodno primjenjivati pozitivno pravo Crne Gore.----------

Član 19.----------

19.1. Ovaj ugovor proizvodi puna pravna dejstva sa danom zaključenja i solemnizacije od strane nadležnog notara.----------

19.2. Ovaj ugovor se sastoji od 14 stranica istovjetnog teksta i pravnog dejstva, a zaključen

je u šest primjeraka istovjetnog pravnog dejstva, od čega dva primjerka zadržava Investitor II, a četiri primjerka pripadaju Investitoru I.----------

19.3. ugovorne strane su saglasne da je vrijednost ovog pravnog posla 1.096.260,00 Eura (slovima: jedan milion devedeset šest hiljada i dvjesta i šezdeset eura), i da sve troškove ovjere ovog ugovora i njegovih priloga i punomoćja koja potpisuje Investitor II plaća Investitor I.----------

19.4. Ugovorne strane saglasno izjavljuju da sve gore navedene odredbe ovog ugovora izražavaju njihovu slobodnu, pravu i cjelovitu volju u vezi sa predmetnim pravnim poslom, pa ga u znak toga ovjeravaju svojeručnim potpisima, odnosno potpisima zakonskih zastupnika i službenim pečatima, nakon čega će od strane nadležnog notara biti izvršena solemnizacija.

19.5. Novaković Maja, kao bračni drug Radomira Novakovića, osnivača i izvršnog direktora Investitora II, daje saglasnost na sve odredbe ovog ugovora----------

INVESTITOR I:

za "Elite Invest" doo Podgorica,
izvršni direktor Gjon Gjonaj

INVESTITOR II:

za "Padrino Mont" doo Bar,
izvršni direktor Radomir Novaković

UČESNIK,
Novaković Maja

Notar Milošević Marina, Bulevar revolucije G-12, Bar, Crna Gora,
Tel/fax - +382-030/312-383, mob : +382-69/037-697

Ja, **notar Milošević Marina**, sa službenim sjedištem u Baru, Bulevar revolucije G-12, potvrđujem da sam /ovaj otpravak, iz predmeta **UZZ broj 741/2025** uporedila sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdila da je doslovno podudaran sa izvornikom.----------

Ovaj otpravak je ovjeren, nepotpun (ne sadrži priloge uz saglasnost stranaka).----------

U arhivi ovog notara uz izvornik čuvaju 20(dvadeset) godina, nalazi se još:----------

-Kopija lične isprave ugovornih strana, koju notar prilaže spisima ovog predmeta u ovjerenom prepisu;--

- Kopija CRPS-a za „Elite Invest"doo----------

- Kopija CRPS-a za „Padrino Mont"doo----------

Ovaj otpravak je sastavljen **za „Elite Invest" doo**----------

Naknada za rad notara obračunata je prema Tarifnom broju član 5, tb 1 stav 1, tb 21 stav 5 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova notara („Sl.list CG" broj 06/12) u iznosu od 1.038,66€ (sa uračunatim PDV-om)----------

UZZ broj 741/2025
U Baru, dana 19.06.2025. godine.

NOTAR
Milošević Marina

CRNA GORA
NOTAR
MILOŠEVIĆ MARINA
BAR

EKVIDISTANCA

Licencirana geodetska organizacija
PIB: 02851199
Žiro račun: 530 – 19763 – 88 (NLB)
Adresa: Bulevar revolucije B5, 85000, Bar, Crna Gora
E-mail: ekvidistanca@gmail.com
Tel.: +382 30 31 19 87
Mob.: +382 69 33 00 94; +382 69 56 84 77

IZJAVA

Kojom se potvrđuje identifikacija / poređenje urbanističke parcele i katastarske parcele u njenom zahvatu, kao i identifikacija tačne lokacije objekta.

Lokacija za izgradnju objekta se nalazi u bloku 2 DUP-a „Polje Zaljevo" i čine je:

- **Kat. parcela 2201 KO Polje,** upisane u list nepokretnosti 123 KO Polje, susvojina Vujičić Aleksandara 1/2 i Vujičić Aleksandre 1/2, po kulturi porodična stambena zgrada broj 1 površine 86 m^2, pomoćna zgrada broj 2 površine 24 m^2, pomoćna zgrada broj 3 površine 29 m^2, dvoriste površione 500 m^2 i voćnjak 1. klase površine 557 m^2, **ukupne površine 1196 m^2**;

- **Kat. parcela 2200/1 KO Polje,** upisane u list nepokretnosti 1155 KO Polje, svojina „Padrino Mont" d.o.o. Bar 1/1, po kulturi voćnjak 1. klase **površine 1556 m^2**; i

- **Kat. parcela 2200/2 KO Polje,** upisane u list nepokretnosti 461 KO Polje, svojina „Padrino Mont" d.o.o. Bar 1/1, po kulturi porodična stambena zgrada **površine 105 m^2**.

Lokaciji na kojoj je planiran objekat je obezbjeđen prilaz sa sjeverne strane i to sa kat. parcele 3877/1 KO Polje, upisane u list nepokretnosti 266 KO Polje, svojina CRNA GORA 1/1 i raspolaganje VLADA CRNE GORE 1/1, po kulturi javni putevi površine 41988 m^2;

Bar

Jul, 2025 god.

(mjesto i datum)

D.O.O. za proizvodnju, projektovanje i usluge EKVIDISTANCA BAR

(potpis odgovornog lica)

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

OBRAZAC 1

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole

INVESTITOR[1] "Elite Invest" , DOO

OBJEKAT[2] Poslovno-stambeni objekat

LOKACIJA[3] UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar

DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE[4] Idejno rješenje

AUTOR PROJEKTA[5] Semir Bučan, dipl.ing.arh.

PROJEKTANT[6] "STUDIO 4B" DOO, ul Ivana Vujoševića 30/s

ODGOVORNO LICE[7] Semir Bučan, dipl.ing.arh.

VODEĆI PROJEKTANT[8] Semir Bučan, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI PROJEKTANT[9] Semir Bučan, dipl.ing.arh.

SARADNICI NA PROJEKTU[10] BUČAN DAMIR, MSc arh. PEROVIĆ IVANA,MSc arh. MURIĆ DŽENANA, MSc arh. LAZOVIĆ BALŠA, MSc arh. ROMANA MARINIĆ, BSc politeh. MILOŠ DAŠIĆ, BSc politeh

[1] Naziv/ime investitora
[2]Naziv objekta koji se gradi
[3]Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska opština, katastarska parcela
[4]Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat, projekat izvedenog stanja, projekat održavanja
[5]Ime i prezime autora projekta
[6]Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, adresa
[7]Ime i prezime odgovornog lica u privrednom društvu ili pravnom licu ili ime i prezime preduzetnika
[8]Ime i prezime vodećeg projektanta
[9]Ime i prezime odgovornog projektanta
[10]Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehničke dokumentacije

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

SADRŽAJ ARHITEKTURE

1. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis
- Projektni zadatak

2. Grafička dokumentacija

1. Geodetska podloga R= 1:250
2. Šira situacija R= 1:200
3. Uža situacija R= 1:100
4. Parterno uređenje R= 1:100
5. Osnova podruma R=1:50
6. Osnova prizemlja R= 1:50
7. Osnova I sprata R= 1:50
8. Osnova II sprata R= 1:50
9. Osnova III sprata R= 1:50
10. Osnova IV sprata R= 1:50
11. Osnova V sprata R= 1:50
12. Osnova krova R= 1:50
13. Presjek A-A R= 1:50
14. Presjek B-B R= 1:50
15. Sjeverna fasada R= 1:50
16. Zapadna fasada R= 1:50
17. Istočna fasada R= 1:50
18. Južna fasada R= 1:50
19. 3D prikazi
20. 3D prikazi
21. Fotomontaža

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

1. Tekstualna dokumentacija

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

TEHNIČKI OPIS

www.studio4b.me

Uz idejno rješenje objekta, čija je lokacija na UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar, investitora "Elite Invest" DOO.

I - UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje poslovno-stambenog objekta , na UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar, investitora "Elite Invest" DOO, urađen je na osnovu urbanističko tehničkih uslova koje je izdao Sekretarijat za uređenje prostora, Opština Bar, broj 07-014/22-32/4 od 10.03.2022. godine i Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma I državne imovine, broj 06-333/24-4105/8, Podgorica I iskazanih potreba i želja investitora kroz dostavljeni Projektni zadatak.

Gabariti objekta, horizontalni i vertikalni- odnosno bruto površina poslovno-stambenog objekta, kao i građevinske linije, odnosno parametri koji su definisani sa dobijenim urbanističko-tehničkim uslovima, u potpunosti su ispoštovani.

III - LOKACIJA

Lokacija na kojoj je predviđena izgradnja poslovno-stambenog objekta je na UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar. Pristup objektu je omogućen postojećim gradskim saobraćajnicama. Saobraćajnice su definisane i tretirane važećim planskim dokumentom DUP-a (vidjeti urbanističko-tehničke uslove i situaciju). Projektom su predviđene saobraćajnice zadovoljavajućih dimenzija, radijusa i poprečnog presjeka za nesmetanu manipulaciju i saobraćanje teretnih vozila, adekvatan broj parking mjesta shodno namjeni i zona zelenila i niskog rastinja koja je u funkciji regulacione linije i odvaja javnu površinu od privatne.

IV - FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Izgradnja objekta projektovana je kao poslovno-stambeni objekat sa funkcionalnim sadržajima prema programu i zahtjevima investitora. Objekat se sastoji od poslovnih prostora na prizemlju, dok ostatak sadržaja pripada stambenim jedinicama.

Horizontalne komunikacije su adekvatne širine. Vertikalne komunikacije između etaža su riješene armirano betonskim stepeništem odgovarajućih dimenzija. Za lica smanjene pokretljivosti nesmetan je prilaz objektu, dok je za savladavanje vertikalnih komunikacija predviđeno 2 lifta odgovarajućih dimenzija.

Zasebni ulazi u objekat predviđeni su za svaku od navedenih funkcija, te se uz adekvatne hodne linije i putanje od predviđenog broja parking mjesta (po UT uslovima) do radnih mjesta ili stambenog prostora, cirkulacija u objektu odvija kontinuirano i nesmetano.

Objekat je spratnosti Po+P+5. Objekat je planiran sa jednim ulazom, sa pješačke pristupne strane objektu, kao I zasebnim ulazima u sve poslovne prostore zasebno. Kolski prilaz je predviđen rampom koja vodi do podruma u kojem je smještno garažiranje automobila za 53 PM.

Na jednoj etaži objekta se nalazi 17 stanova, od čega je jednosobnih 14,jednoiposobnih 1, dvosobnih 1 I dvoiposobnih 1. Na 5 etaža je ukupno 85 stanova, odnosno 70 jednosobnih, jednoiposobnih 5, dvosobnih 5 I dvoiposobnih 5.

Ukupna neto površina nadzemnog dijela objekta iznsoi 6 323.19 m2, dok je ukupna bruto razvijena građevinska površina 7 142.34 m2. Objekat je projektovan u zadatim gabaritima, poštujući građevinske I regulacione linije.

Odnos urbanističkih parametara zadatih UT uslovima I ostvarenih projektom, dati su tabelarno:

Urbanistički parametri	Iz projekta	Zadato UT
Površina KP 2200/1 **Površina KP 2200/2** **Površina KP 2201**	1556 m2 105 m2 1196 m2	1556 m2 105 m2 /
Površina pod objektom	1158,49 m2	1428,50 m2
Indeks zauzetosti	0,48	0,50
Indeks izgrađenosti	2,49	2,50
BGP	7142,34 m2 m2	7142,50 m2
Spratnost	Po+P+5	P+5
Parking mjesta (*za broj parking mjesta stambenog dijela korištena površina stambenog dijela, dok je za poslovanje korištena površina prizemlja)	38 15 Σ53	8 PM na 1000m2 -stambena površina 15 PM na 1000m2-površina poslovanja

Tabelom ispod prikazann je odnos neto I bruto površina objekta po etažama:

Etaža	Neto površina:	Bruto površina:
Podrum -1	1514,79 m²	1577,37 m²
Prizemlje	1071,54 m²	1158,49 m²
I sprat	1050,45 m²	1196,77 m²
II sprat	1050,23 m²	1196,77 m²
III sprat	1050,27 m²	1196,77 m²
IV sprat	1050,45 m²	1196,77 m²
V sprat	1050,25 m²	1196,77 m²
Ukupna površina	**7837,98 m²**	**8719,71 m²**

Tabelarnim pregledom prikazane su međusobne relacije, raspored prostorija i veličine po etažama:

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **PODRUM -1:**

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
-1			
01	GARAŽA	1.478,27	347,42
02	PROSTORIJA ZA NATPRITISAK	5,99	9,87
03	PRETPROSTOR	14,77	16,49
04	STEPENICE	10,73	13,51
05	LIFT	4,32	8,40
06	INSTALACIJE LIFTA	0,71	5,39
		1.514,79 m²	

- **PRIZEMLJE :**

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
Komunikacije			
01	Vjetrobran	7,20	10,80
02	Hodnik	35,80	43,37
03	Stepenište	11,38	14,02
04	Lift	4,32	8,40
05	Lift	3,78	7,80
06	Instalacije lifta	0,71	5,39
		63,19 m²	
Poslovni prostor 1			
01	PP1	124,20	53,80
02	WC	1,82	5,39
		126,02 m²	
Poslovni prostor 2			
01	PP2	118,44	52,40
02	WC	1,68	5,20
		120,12 m²	
Poslovni prostor 3			
01	PP3	113,78	49,80
02	WC	1,68	5,35
		115,46 m²	
Poslovni prostor 4			
01	PP4	90,11	48,00
02	WC	1,68	5,35
		91,79 m²	
Poslovni prostor 5			
01	PP5	141,70	66,80
02	WC	2,10	5,80
		143,80 m²	
Poslovni prostor 6			
01	PP6	101,05	47,80
02	WC	1,68	5,20
		102,73 m²	
Poslovni prostor 7			
01	PP7	111,84	50,40
02	WC	1,68	5,20
		113,52 m²	
Poslovni prostor 8			
01	PP8	111,84	50,40
02	WC	1,68	5,20
		113,52 m²	
Poslovni prostor 9			
01	PP9	79,90	39,41
02	WC	1,49	4,88
		81,39 m²	
		1.071,54 m²	

dio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- I SPRAT:

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	11,02
03	WC	1,76	5,39
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,69 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,49	12,61
02	Kupatilo	4,86	9,60
03	Kuhinja	7,03	11,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,54	13,59
06	Terasa	3,06	7,50
		55,54 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,61	7,71
02	Kupatilo	4,77	11,32
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,84 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,99	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,75 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,58	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		55,80 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,63	112,67
02	Stepenište	10,74	13,51
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,19 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,76	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,74 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	

	VII- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
	VIII- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
	X- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
	XI- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,60	14,89
06	Terasa	3,16	7,66
		47,92 m²	
	XII- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,84	15,80
06	Terasa	3,41	8,09
		57,19 m²	
	XIII- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,08	7,03
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,21
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,60	14,89
06	Terasa	3,16	7,66
		47,95 m²	
	XIV- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,70 m²	
	XV- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,60	14,89
06	Terasa	3,16	7,66
		47,92 m²	

	XVI- JEDNOSOBNI		
01	Hodnik	3,47	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Trasa	3,27	7,85
		51,81 m²	
	XVII- DVOIPOSOBNI		
01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Degažman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,45 m²	

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **II SPRAT :**

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	9,20
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,68 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,85	9,60
03	Kuhinja	7,03	11,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,52	13,58
06	Terasa	3,06	7,50
		55,52 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,61	7,71
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,84 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,99	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,75 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,60	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,54	8,20
		55,92 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,94	112,16
02	Stepenište	10,74	13,51
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,50 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	

VII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,39	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,26	7,74
		47,74 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,84	15,80
06	Terasa	3,41	8,09
		57,19 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,66 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,47	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,71 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,32	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,64 m²	

XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Trasa	3,27	7,85
		51,80 m²	
XVII- DVOIPOSOBNI			
01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Degaržman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,36	8,00
		86,74 m²	
		1.050,23 m²	

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **III SPRAT:**

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	9,20
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,68 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,86	9,60
03	Kuhinja	7,05	11,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,87	13,79
06	Terasa	3,06	7,50
		55,90 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,61	7,71
02	Kupatilo	4,77	11,32
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,84 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,98	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,74 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,58	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		55,80 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,93	113,82
02	Stepenište	10,75	13,52
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,71	5,39
05	Lift	3,78	7,80
		104,49 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	11,32
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	

VII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,84	15,80
06	Terasa	3,41	8,09
		57,19 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,66 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,70 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,32	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,64 m²	

XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,42	14,99
06	Trasa	3,27	7,85
		51,84 m²	
XVII- DVOIPOSOBNI			
01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,27 m²	

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **IV SPRAT:**

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	11,02
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,68 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,83	9,57
03	Kuhinja	7,25	11,43
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,54	13,59
06	Terasa	3,06	7,50
		55,74 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,83 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,98	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,74 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,95	14,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		56,17 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,93	112,15
02	Stepenište	10,75	13,52
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,50 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	20,00
		68,04 m²	

VII- JJEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,15	7,66
		47,62 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,89	15,83
06	Terasa	3,41	8,09
		57,24 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,66 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,70 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,14	7,65
		47,61 m²	

XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Trasa	3,27	7,85
		51,80 m²	
XVII- DVOIPOSOBNI			
01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,45 m²	

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

- **V SPRAT:**

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,35	14,40
02	Kupatilo	4,50	9,20
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,67 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,86	9,60
03	Kuhinja	7,25	11,43
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,87	13,79
06	Terasa	3,06	7,50
		56,10 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,99	14,99
06	Terasa	3,10	7,56
		51,68 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,58	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		55,80 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,97	113,82
02	Stepenište	10,75	13,52
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,54 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	

VII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,83	14,67
06	Terasa	3,06	7,53
		51,66 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		49,29 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	11,12
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,89	15,83
06	Terasa	3,37	8,06
		57,20 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	11,12
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,17	7,67
		47,67 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,42	14,99
06	Terasa	3,17	7,68
		51,74 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,32	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,64 m²	

XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,42	14,99
06	Trasa	3,27	7,85
		51,84 m²	
XVII- DVOIPOSOBNI			
01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	10,62
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,25 m²	

V – KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem koji je predviđen sastoji se od AB elemenata, u kombinaciji sa AB platnima i AB pločama, stubovima i gredama odgovarajuće debljine i nosivosti.

VI - OBRADA PODOVA

Svi podovi na objektu projektovani su shodno potrebama prostora, odnosno keramičkim pločicama u mokrim prostorijama, ostavama i hodnicima, granitnom keramikom na terasama i ulazima, a parket je upotrijebljen u ostalim prostorijama.

VII - OBRADA ZIDOVA

Svi zidovi na objektu projektovani su i predviđeni shodno potrebama prostora. Materijali spoljnih, fasadnih zidova su predviđeni od demit fasade i Ceresit Visage obloge, u nijansi sa 3D-a.

VIII - OBRADA PLAFONA

Svi plafoni na objektu projektovani su shodno propsima i potrebama prostora.

IX – KROV

Krov je projektovan kao ravan, neprohodni. Krov je isprojektovan tako da zadovolji sve izolacione i funkcionalne zahtjeve. Krov je od hidroizolacione membrane, UV stabilne, i sakriven je odgovarajućom visinom atike, sa slivom vode u olučne vertikale odgovarajućih dimenzija.

X – MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Odabranom materijalizacijom objekta ispoštovana su ambijentalna svojstva poručja, kako kroz upotrebu oblikovnih elemenata tako i odgovarajućih materijala. Spoljašnji zidovi objekta obrađeni su, jednim dijelom ceresit visage oblogom, drugim dijelom demit fasadom. Jedan dio fasade je demit fasada, Traffic White **RAL 9016**, dok je drugi Ceresit Visage- **California Sand**. Kompletna bravarija na objektu je **RAL 7016**. Na fasadi se nalaze i dekorativna staklena nadstrešnica, koje se sastoje od čelične konstrukcije i pokrivačem od stakla, u **RAL -u 7016**.

XI – MATERIJALIZACIJA TERENA

U parternom dijelu objekta, ostvareno je 705,59 m² zelene površine, odnosno 24,69%; obrada prilaza parkingu i rampi, površine 383,49 m², odnosno 13,42%; rampa, površine 180,96 m², odnosno 6,33%; trotoar, odnosno pješačka površina oko objekta, obrađena protivkliznom keramikom, površine 268,27 m², odnosno 9,38%; parking površine, od behaton ploča, površine 150,23 m², odnosno 5,25%.

Tabelarni prikaz površine i obrade:

Oznaka uređenja terena	Obrada površine	Površina (m2)
UT1	Parking	150,23
UT2	Prilaz rampi i parkingu-saobraćajnica	383,49
UT3	Rampa	180,96
UT4	Trotoar	268,27
UT5	Zelenilo	705,59

XII - TERMIČKA ZASTITA

Objekat koji će se izvoditi termički je zaštićen imajući u vidu klimatsku zonu područja u kojem se nalazi. Pored osnovnog konstruktivnog sistema termički su zaštićeni fasadni zidovi, prozorski otvori, kosa krovna ploča , nulta ploča ispod koje se postavlja termoizolacija, i svi potrebni podovi, tako da toplotni koeficijenti ne prelaze dozvoljene koeficijente za klimatsku zonu. Za objekat je bitno uvođenje principa energetski efikasne, održive gradnje što je dovelo do:

- smanjenja gubitaka toplote iz objekta izborom ispune fasadnih zidova što je poboljšalo toplotnu zaštitu spoljašnjih elemenata i dovelo do povoljnijeg odnosa površine i zapremine objekta;
- povećanja tolotnih dobitaka povoljnom orjentacijom objekta.

S obzirom na namjenu i površinu objekta, obezbjeđivanje energije iz alternativnih izvora je procijenjeno kao nepripadajuće, pa se potencijalna ušteda energije postiže izborom i ugradnjom adekvatnih materijala.

XIII - ZAŠTITA OD BUKE

Zastita od buke ostvaruje se preko osnovnog konstruktivnog sistema, fasadne obloge, pregradnih zidova i krovne konstrukcije.

www.studio4b.me

XIV - ZAŠTITA OD POŽARA

Ova zaštita obezbijeđena je vatrootpornošću zidova gdje funkcija prostora to nalaže, međuspratne i krovne konstrukcije, ostalim ugrađenim materijalom kao i osvjetljenjem i provjetravanjem prostorija u objektu. Napomena: svi gipsani zidovi koji odvajaju cjeline u objektu predviđeni su sa po 2 vatrotporne ploče sa obije strane konstrukcije.

XV - ELEKTROINSTALACIJE

Priključak objekta na elektrodistributivnu mrežu biće projektovan nakon dobijanja saglasnosti, koja će sadržati i potrebne tehničke uslove za priključenje predmetnog objekta.

Napomena: Detaljan tehnički opis će biti dat u fazama elektroinstalacija jaka i slaba struja.

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

XVI - VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora, Katastrom instalacija i tehničkim uslovima priključenja na hidrotehničke instalacije, broj 8442/3 od 17.08.2018. godine, dobijenim od Javnog preduzeća "Vodovod i kanalizacija" SA P.O. iz Podgorice biće projektovane instalacije vodovoda i kanalizacije.

XVII – PRIMJENJENI PROPISI, PREPORUKE I VAŽEĆI STANDARDI

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" br. 64/2017, 44/2018)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" br. 44/2018)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekata ("Službeni list CG" br. 47/2013)
- Crnogorski standard MEST EN 15221-6
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima("Sl. list CG", br. 24/2010 i 33/2014)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG" br. 48/2013 i 44/2015)

– Izvođač je dužan da izvede sve radove kompletno kako je precizirano: opisima pojedinih pozicija, opštim uslovima, svim normama koje su gore pobrojeane, TU.XV, JUS.U.M3 i tehničkim propisima kao i uputima proizvođača. U svemu prema projektu.

Zaključak: Svi urbanistički parametri iz projekta zadovoljavaju parametre zadate UT uslovima.

U Podgorici, jul 2025. god.

PROJEKTANT,

Semir Bučan, dipl. inž. arh

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU studio 4b PODGORICA

www.studio4b.me

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

PROJEKTNI ZADATAK

www.studio4b.me

PROJEKTNI ZADATAK

INVESTITOR,
"Elite Invest" DOO

LOKACIJA: UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanustičkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar

INVESTITOR: **"Elite Invest" DOO**

Idejno rješenje za poslovno-stambeni objekat , na UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanustičkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar, uraditi na osnovu želje investitora iskazane kroz ovaj projektnizadatak.

I NAMJENA OBJEKTA

Namjena objekta je poslovno-stambena sa sadržajima definisanim kroz ovaj projektni zadatak.

II SADRŽAJ

Namjena objekta je poslovno-stambena. Od sadržaja koje objekat treba da sadrži su poslovni prostori na prizemlju, I stanovi različite strukture na spratovima.
Objektu treba obezbijediti adekvatan pristup I zadovoljavajući broj parking mjesta.

III KONSTRUKCIJA

Konstruktivni sistem treba predvidjeti da se sastoji od kombinacije AB elemenata I zidarije.

IV OBRADA POVRŠINA

Fasadu objekta treba predvidjeti da zadovolji sve funkcionalne I estetske zahtjeve uz upotrebu odgovarajućih fasadnih obloga.

V ELEKTROINSTALACIJE

Priključak na elektrodistributivnu mrežu projektovati u skladu sa tehničkim uslovima pribavljenim od nadležnog organa.

VI VODOVOD I KANALIZACIJA

U skladu sa namjenom prostora i Urbanističko tehničkim uslovima, treba projektovati instalacije vodovoda i kanalizacije.

VII STANDARDI PROJEKTOVANJA

Kompletna tehnička dokumentacija, mora biti urađena u skladu sa ovim projektnim zadatkom, propisima koji uređuju ovu oblast, tehničkim propisima, preporukama i stanadardima i odgovarajućim projektantskim iskustvom.

Podgorica, jul 2025. god

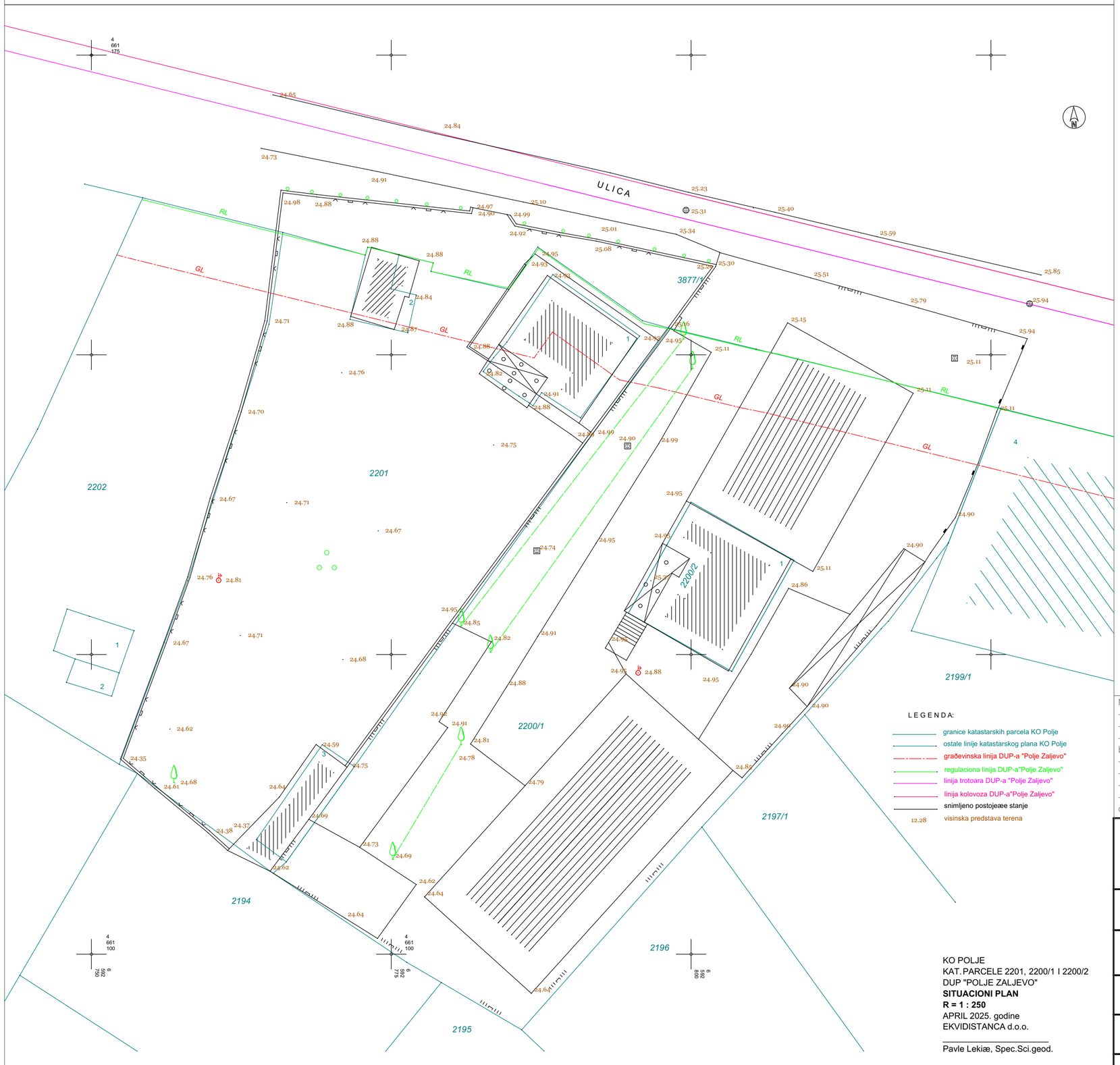
INVESTITOR,
"Elite Invest" DOO

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "ELITE INVEST" PODGORICA

studio 4b d.o.o.
Ul. Ivana Vujoševića 30/s 81000 Podgorica
arhitekti@studio4b.me +382 20 247 728
PIB 02889641 PDV 30/31-11425-9

2. Grafička dokumentacija

www.studio4b.me



LEGENDA:

- granice katastarskih parcela KO Polje
- ostale linije katastarskog plana KO Polje
- građevinska linija DUP-a "Polje Zaljevo"
- regulaciona linija DUP-a"Polje Zaljevo"
- linija trotoara DUP-a "Polje Zaljevo"
- linija kolovoza DUP-a"Polje Zaljevo"
- snimljeno postojeæe stanje
- 12.28 visinska predstava terena

KO POLJE
KAT. PARCELE 2201, 2200/1 I 2200/2
DUP "POLJE ZALJEVO"
SITUACIONI PLAN
R = 1 : 250
APRIL 2025. godine
EKVIDISTANCA d.o.o.

Pavle Lekiæ, Spec.Sci.geod.

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:250**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.**, **Dženana Murić, MSc.Arch.**, **Balša Lazović, MSc.Arch.**, **Ivana Perović, MSc.Arch.**, **Romana Marinić, BSc. politeh.**, **Miloš Dašić, BSc. politeh.**	Prilog: **GEODETSKA PODLOGA** Br.priloga **01** Br.strane **43**
Datum izrade Jul, 2025.	Datum revizije

ŠIRA SITUACIJA

LEGENDA

- Popločanje- trotoar
- Popločanje- prilaz rampi
- Popločanje- parking
- Zelena površina
- ±0.00 / +26.00 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele

S

- Visoko rastinje
- Nisko rastinje
- Nisko rastinje
- Nisko rastinje

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

KOORDINATE GL.

TAČKA	X	Y
1	6592770.3101	4661153.8310
2	6592769.9399	4661151.3685
3	6592762.9853	4661129.4497
4	6592758.7234	4661117.9951
5	6592768.2610	4661110.9790
6	6592779.0636	4661103.7840
7	6592781.8282	4661102.1673
8	6592784.8143	4661100.4068
9	6592797.0013	4661114.1263
10	6592805.6081	4661123.5255
11	6592812.6460	4661131.4482
12	6592816.8555	4661136.9529
13	6592818.8437	4661142.0533
14	6592797.4235	4661147.2044
15	6592794.0326	4661147.9085
16	6592788.4431	4661151.8973
17	6592786.9057	4661149.7431

LEGENDA ULAZA

- ULAZ — Ulaz u objekat
- PP — Ulaz u poslovne prostore
- RAMPA — Pristupanje rampi garaže
- PODIZNA RAMPA — Ulaz na podiznu rampu parkinga
- KOLSKI PRILAZ — Kolski prilaz na parcelu
- PJEŠAČKI PRILAZ — Pješački prilaz na parcelu

LEGENDA POVRŠINA

LEGENDA POVRŠINA PARTER

Oznaka uređenja terena	Obrada površine	Površina (m2)
UT1	Parking	150,23
UT2	Prilaz rampi i parkingu-saobraćajnica	383,49
UT3	Rampa	180,96
UT4	Trotoar	268,27
UT5	Zelenilo	705,59

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujičevića 30/1 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zoljeve", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** RAZMJERA **1:200**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.**; **Ivana Perović, MSc.Arch.**; **Dženana Murić, MSc. Arch.**; **Romana Marisić, BSc. polheh.**; **Saška Lazović, MSc. Arch.**; **Miloš Dašić, BSc. polheh.**	Prilog: **ŠIRA SITUACIJA** Br.priloga: **02** Br.strane: **44**
Datum izrade Jul. 2025.	Datum revizije

UŽA SITUACIJA

LEGENDA

- Popločanje- trotoar
- Popločanje- prilaz rampi
- Popločanje- parking
- Zelena površina
- ±0.00 / +26.00 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele
- Visoko rastinje
- Nisko rastinje
- Nisko rastinje
- Nisko rastinje

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

KOORDINATE GL

TAČKA	X	Y
1	6592770.3101	4661153.8310
2	6592769.9399	4661151.3685
3	6592762.9853	4661129.4497
4	6592758.7234	4661117.9951
5	6592768.2610	4661110.9790
6	6592779.0636	4661103.7840
7	6592781.8282	4661102.1673
8	6592784.8143	4661100.4068
9	6592797.0013	4661114.1263
10	6592805.6081	4661123.5255
11	6592812.6460	4661131.4482
12	6592816.8555	4661136.9529
13	6592818.8437	4661142.0533
14	6592797.4235	4661147.2044
15	6592794.0326	4661147.9085
16	6592788.4431	4661151.8973
17	6592786.9057	4661149.7431

LEGENDA ULAZA

- ULAZ — Ulaz u objekat
- PP — Ulaz u poslovne prostore
- RAMPA — Pristupanje rampi garaže
- PODIZNA RAMPA — Ulaz na podiznu rampu parkinga
- KOLSKI PRILAZ — Kolski prilaz na parcelu
- PJEŠAČKI PRILAZ — Pješački prilaz na parcelu

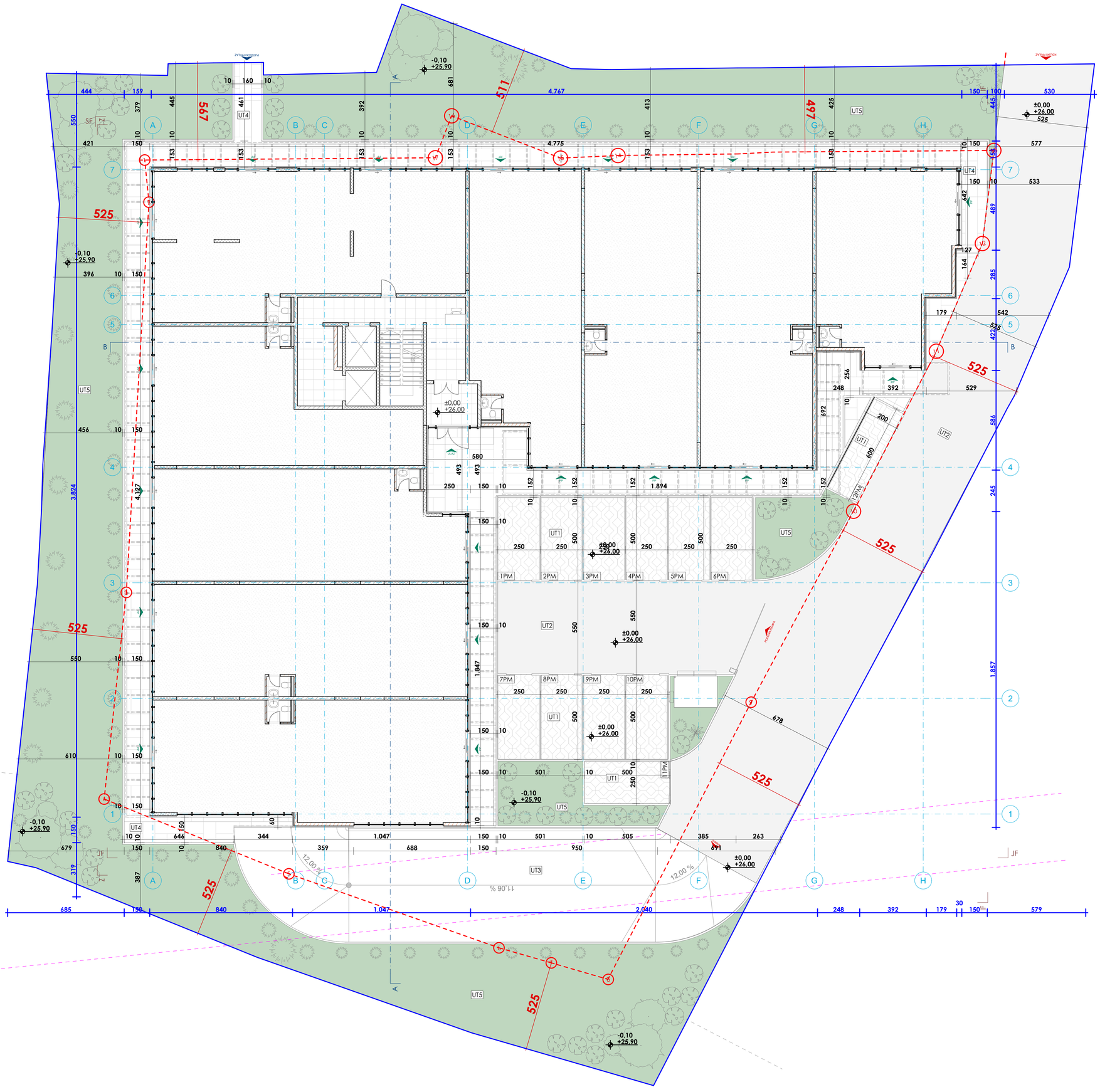
LEGENDA POVRŠINA PARTER

Oznaka uređenja terena	Obrada površine	Površina (m2)
UT1	Parking	150,23
UT2	Prilaz rampi i parkingu-saobraćajnica	383.49
UT3	Rampa	180.96
UT4	Trotoar	268.27
UT5	Zelenilo	705.59

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovnoma otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (gher blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: **studio 4b DOO**; projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje; ul. Ivana Vujoševića 30/1 Podgorica, Crna Gora; studio4b@t-com.me	INVESTITOR: **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zeljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**; RAZMJERA: **1:100**
Saradnik/ci: Damir Bučan, MSc.Arch.; Dženana Matić, MSc.Arch.; Saška Lazović, MSc.Arch.; Ivana Perović, MSc.Arch.; Romana Marišić, BSc. politek.; Miloš Dašić, BSc. politek.	Prilog: **UŽA SITUACIJA**; Br.priloga: **03**; Br.strane: **45**
Datum izrade: Jul. 2025.	Datum revizije

PARTERNO UREĐENJE



LEGENDA

- Popločanje- trotoar
- Popločanje- prilaz rampi
- Popločanje- parking
- Zelena površina
- ±0,00 / +26,00 Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele
- Visoko rastinje
- Nisko rastinje
- Nisko rastinje
- Nisko rastinje

S

KOORDINATE GRAĐEVINSKE LINIJE

KOORDINATE GL.

TAČKA	X	Y
1	6592770.3101	4661153.8310
2	6592769.9399	4661151.3685
3	6592762.9853	4661129.4497
4	6592758.7234	4661117.9951
5	6592768.2610	4661110.9790
6	6592779.0636	4661103.7840
7	6592781.8282	4661102.1673
8	6592784.8143	4661100.4068
9	6592797.0013	4661114.1263
10	6592805.6081	4661123.5255
11	6592812.6460	4661131.4482
12	6592816.8555	4661136.9529
13	6592818.8437	4661142.0533
14	6592797.4235	4661147.2044
15	6592794.0326	4661147.9085
16	6592788.4431	4661151.8973
17	6592786.9057	4661149.7431

LEGENDA ULAZA

- ULAZ — Ulaz u objekat
- PP — Ulaz u poslovne prostore
- RAMPA — Pristupanje rampi garaže
- PODIZNA RAMPA — Ulaz na podiznu rampu parkinga
- KOLSKI PRILAZ — Kolski prilaz na parcelu
- PJEŠAČKI PRILAZ — Pješački prilaz na parcelu

LEGENDA POVRŠINA

LEGENDA POVRŠINA PARTER

Oznaka uređenja terena	Obrada površine	Površina (m2)
UT1	Parking	150,23
UT2	Prilaz rampi i parkingu-saobraćajnica	383,49
UT3	Rampa	180,96
UT4	Trotoar	268,27
UT5	Zelenilo	705,59

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
"Elite Invest" DOO

Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**

Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**

RAZMJERA **1:100**

Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.** · **Ivana Perović, MSc.Arch.** · **Dženana Murić, MSc.Arch.** · **Romana Marinić, BSc. politeh.** · **Balša Lazović, MSc.Arch.** · **Miloš Dašić, BSc. politeh.**

Prilog: **PARTERNO UREDENJE** | Br.priloga **04** | Br.strane **46**

Datum izrade: Jul, 2025.

Datum revizije

OSNOVA PODRUMA

LEGENDA

- Ferobeton
- Ker. pločice
- Građevinska linija
- Granica parcele
- -3.06 / +22.94 — Relativna kota / Apsolutna kota

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
-1			
01	GARAŽA	1.478,27	347,42
02	PROSTORIJA ZA NATPRITISAK	5,99	9,87
03	PRETPROSTOR	14,77	16,49
04	STEPENICE	10,73	13,51
05	LIFT	4,32	8,40
06	INSTALACIJE LIFTA	0,71	5,39
		1.514,79 m²	

BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PRIZEMLJE	1.158,49
	7.142,34 m²

BRUTO POVRŠINA SA PODZEMNIM DIJELOM	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PODRUM	1.577,37
PRIZEMLJE	1.158,49
	8.719,71 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 7837,98m²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 6323,19m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 8719,71m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 7142,34m²

BROJ PARKING MJESTA: 53
BROJ PARKING MJESTA ZA OSI: 3

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova koštana je izjuna (igher block) odnosno struktura (cemirani beton). Slojevi zidova rijetu kotrani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: **studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Kujačevića 30/i Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR: **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zoljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci: **Dzana Bučan, MSc. Arch.** · **Dženana Mušić, MSc. Arch.** · **Božica Lazović, MSc.Arch.** · **Ivana Perović, MSc. Arch.** · **Ramona Mušović, BSc. polituh.** · **Miloš Dašić, BSc. polituh.**	Prilog: **OSNOVA PODRUMA** — Br.priloga: **05** — Br.strane: **47**
Datum izrade: Jul. 2025.	Datum revizije

OSNOVA PRIZEMLJA

LEGENDA

- Popločanje- trotoar
- Popločanje- prilaz rampi
- Popločanje- parking
- Zelena površina
- Siva faza
- Keramika
- ±0.00 / +26.00 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele

LEGENDA ULAZA

- ULAZ — Ulaz u objekat
- PP — Ulaz u poslovne prostore
- RAMPA — Pristupanje rampi garaže
- PODZNA RAMPA — Ulaz na podzinu rampu parkinga
- KOLSKI PRILAZ — Kolski prilaz na parcelu
- PJEŠAČKI PRILAZ — Pješački prilaz na parcelu

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
Komunikacije			
01	Vjetrobran	7,20	10,80
02	Hodnik	35,80	43,37
03	Stepenište	11,38	14,02
04	Lift	4,32	8,40
05	Lift	3,78	7,80
06	Instalacije lifta	0,71	5,39
		63,19 m²	
Poslovni prostor 1			
01	PP1	124,20	53,80
02	WC	1,82	5,39
		126,02 m²	
Poslovni prostor 2			
01	PP2	118,44	52,40
02	WC	1,68	5,20
		120,12 m²	
Poslovni prostor 3			
01	PP3	113,78	49,80
02	WC	1,68	5,35
		115,46 m²	
Poslovni prostor 4			
01	PP4	90,11	48,00
02	WC	1,68	5,35
		91,79 m²	
Poslovni prostor 5			
01	PP5	141,70	66,80
02	WC	2,10	5,80
		143,80 m²	
Poslovni prostor 6			
01	PP6	101,05	47,80
02	WC	1,68	5,20
		102,73 m²	
Poslovni prostor 7			
01	PP7	111,84	50,40
02	WC	1,68	5,20
		113,52 m²	
Poslovni prostor 8			
01	PP8	111,84	50,40
02	WC	1,68	5,20
		113,52 m²	
Poslovni prostor 9			
01	PP9	79,90	39,41
02	WC	1,49	4,88
		81,39 m²	
		1.071,54 m²	

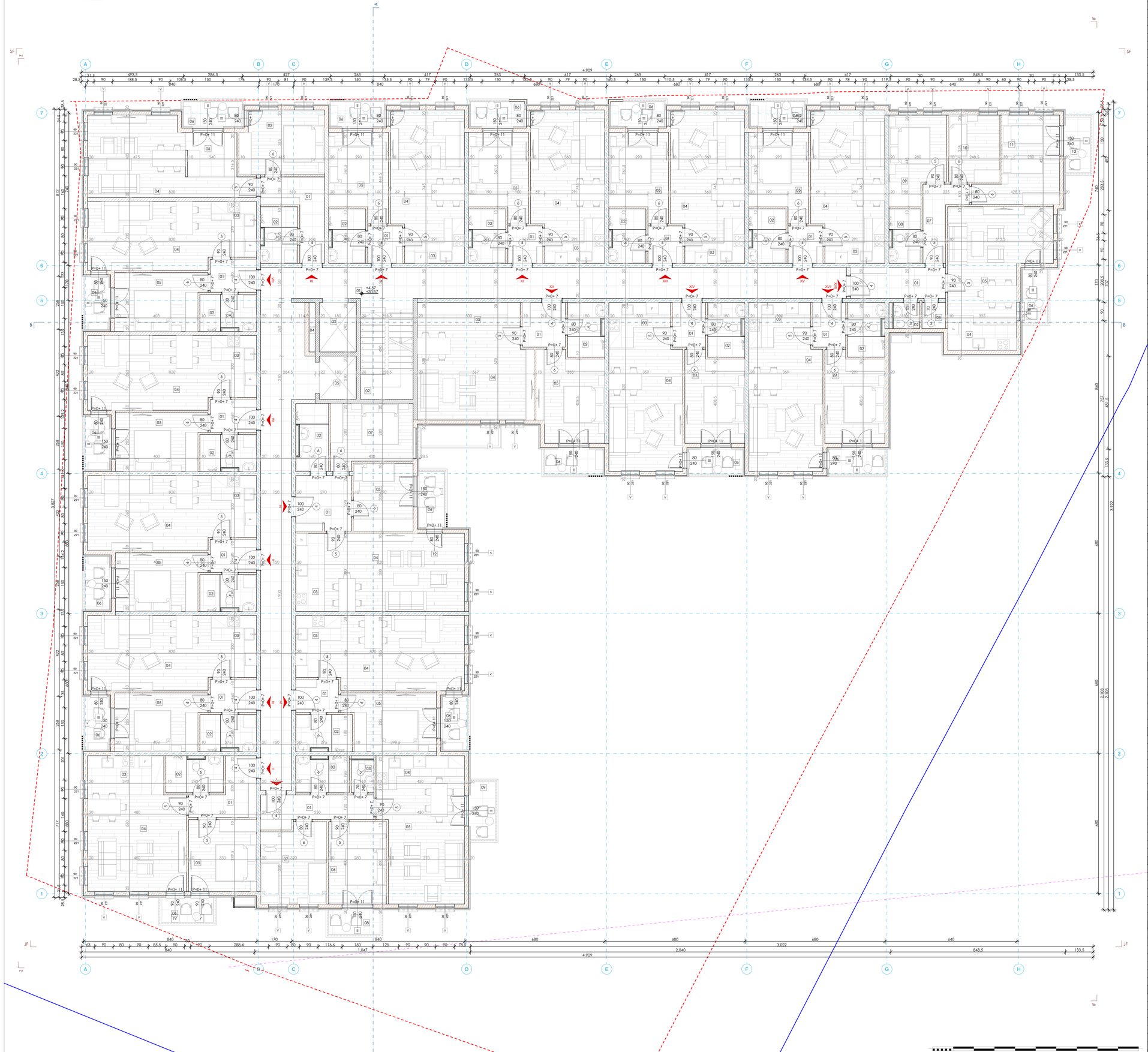
BRUTO POVRŠINA	**Površina (m2)**
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PRIZEMLJE	1.158,49
	7.142,34 m²

BRUTO POVRŠINA SA PODZEMNIM DIJELOM	**Površina (m2)**
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PODRUM	1.577,37
PRIZEMLJE	1.158,49
	8.719,71 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 7847,69m²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 6332,73m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 8727,86m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 7150,49m²

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slijevi podova navedeni u legendarma se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kofriranja je ispuna (igher block) zidnana struktura (armiani beton). Slijevi zidova nijesu kofrirani u osnovamai i može doći do odstupanja od neto površine nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT	studio 4b DOO, projektovanje urbanizam nadzor, Podgorica, ul. Ivana Vujičevića 30/c, Podgorica, Crna Gora, studio4b@t-com.me	INVESTITOR: **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**		Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Žoljevo", Opština Bar**
Autor projekta:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci	Dijana Bučan, MSc. Arch. Ivana Perović, MSc. Arch. Dženana Murić, MSc. Arch. Romana Marović, BSc. pulheh. Baška Lazović, MSc. Arch. Miloš Dašić, BSc. pulheh.	Prilog: **OSNOVA PRIZEMLJA** — Br.priloga **06** — Br.strane **48**
Datum izrade: Jul. 2025.		Datum revizije



LEGENDA

Keramika
Parket
Giter blok
AB
Izolacija

+4,57 Relativna kota
+30,27 Apsolutna kota
Građevinska linija
Granica parcele

LEGENDA ULAZA

Ulaz u stan

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	11,02
03	WC	1,76	5,39
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,69 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,49	12,61
02	Kupatilo	4,86	9,60
03	Kuhinja	7,03	11,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,54	13,59
06	Terasa	3,06	7,50
		55,54 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,61	7,71
02	Kupatilo	4,77	11,32
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,84 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,99	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,75 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,58	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		55,80 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,63	112,67
02	Stepenište	10,74	13,51
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,19 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,76	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,74 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	
VII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,60	14,89
06	Terasa	3,16	7,66
		47,92 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,84	15,80
06	Terasa	3,41	8,09
		57,19 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,03
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,21
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,60	14,89
06	Terasa	3,16	7,66
		47,95 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,41
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,70 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,60	14,89
06	Terasa	3,16	7,66
		47,92 m²	

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,47	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Trasa	3,27	7,85
		51,81 m²	
XVII- DVOIPOSOBNI			
01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,45 m²	

BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PRIZEMLJE	1.158,49
	7.142,34 m²

BRUTO POVRŠINA SA PODZEMNIM DIJELOM	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PODRUM	1.577,37
PRIZEMLJE	1.158,49
	8.719,71 m²

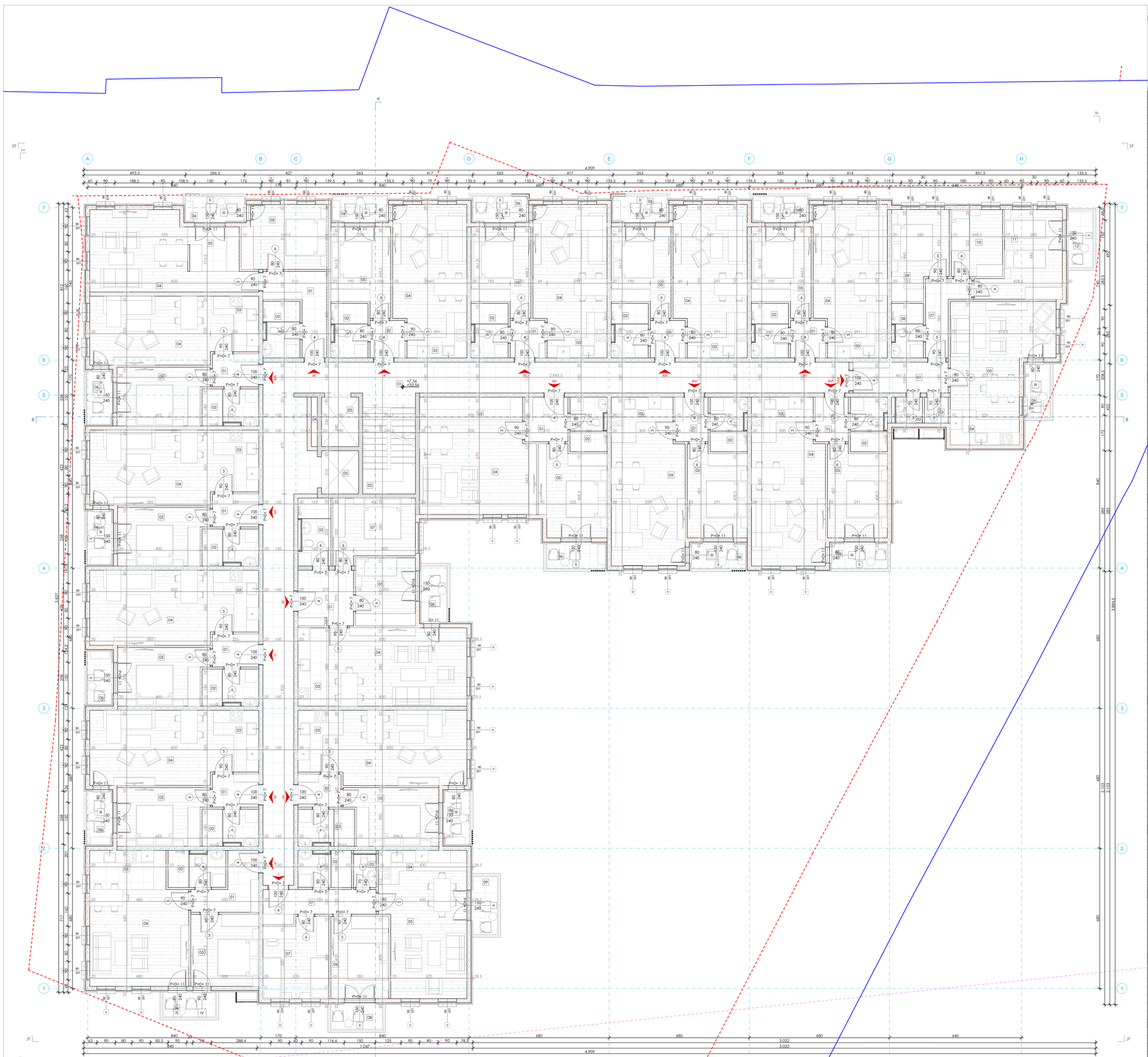
UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): *7842,68m²*
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: *6332,73m²*
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): *8727,86m²*
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: *7150,49m²*

OSNOVA I SPRATA

NAPOMENA:
Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
Svijetli podavoj navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
Kod zidova koštrana je lajsna (giter blok) odnosno struktura (armiran beton). Svijetli podavoj njegu kotrani u nivoima i nazi dosi do odbacivanja od neto površina radovi izvođenja lajsna izvrtne obrade žlijeba.

PROJEKTANT: **studio.fb.DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting inženjering Vuka Karadžića 2/1 Podgorica, Crna Gora studiofb@t-com.me	INVESTITOR: **"Elite invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 I UP 2200/2, I KP 2201 KO Poljе, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Poljе- Zeljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Faza tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — R.ZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci: Semir Bučan, MSc.Arch. Milena Perović, MSc.Arch. — Dženana Hodić, MSc.Arch. Ramona Mustić, BSc. podum. — Belka Lazović, MSc.Arch. Mirza Dedić, BSc. podum.	Prilog: **OSNOVA I SPRATA** — Br.priloga: **07** — Br.strane: **49**
Datum izrade: Jul. 2025.	Datum revizije:

OSNOVA II SPRATA



LEGENDA

- Keramika
- Parket
- Giter blok
- AB
- Izolacija
- +4.57 Relativna kota
- +30.27 Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele

LEGENDA ULAZA

- Ulaz u stan

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	9,20
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,68 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,85	9,60
03	Kuhinja	7,03	11,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,52	13,58
06	Terasa	3,06	7,50
		55,52 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,61	7,71
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,84 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,99	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,75 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,60	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,54	8,20
		55,92 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,94	112,16
02	Stepenište	10,74	13,51
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,50 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	
VII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,39	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,26	7,74
		47,74 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,84	15,80
06	Terasa	3,41	8,09
		57,19 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,66 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,47	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,71 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,32	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,64 m²	

XVI- JEDNOSOBNI

01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23.30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Trasa	3,27	7,85
		51,80 m²	

XVII- DVOIPOSOBNI

01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,36	8,00
		86,74 m²	
		1.050,23 m²	

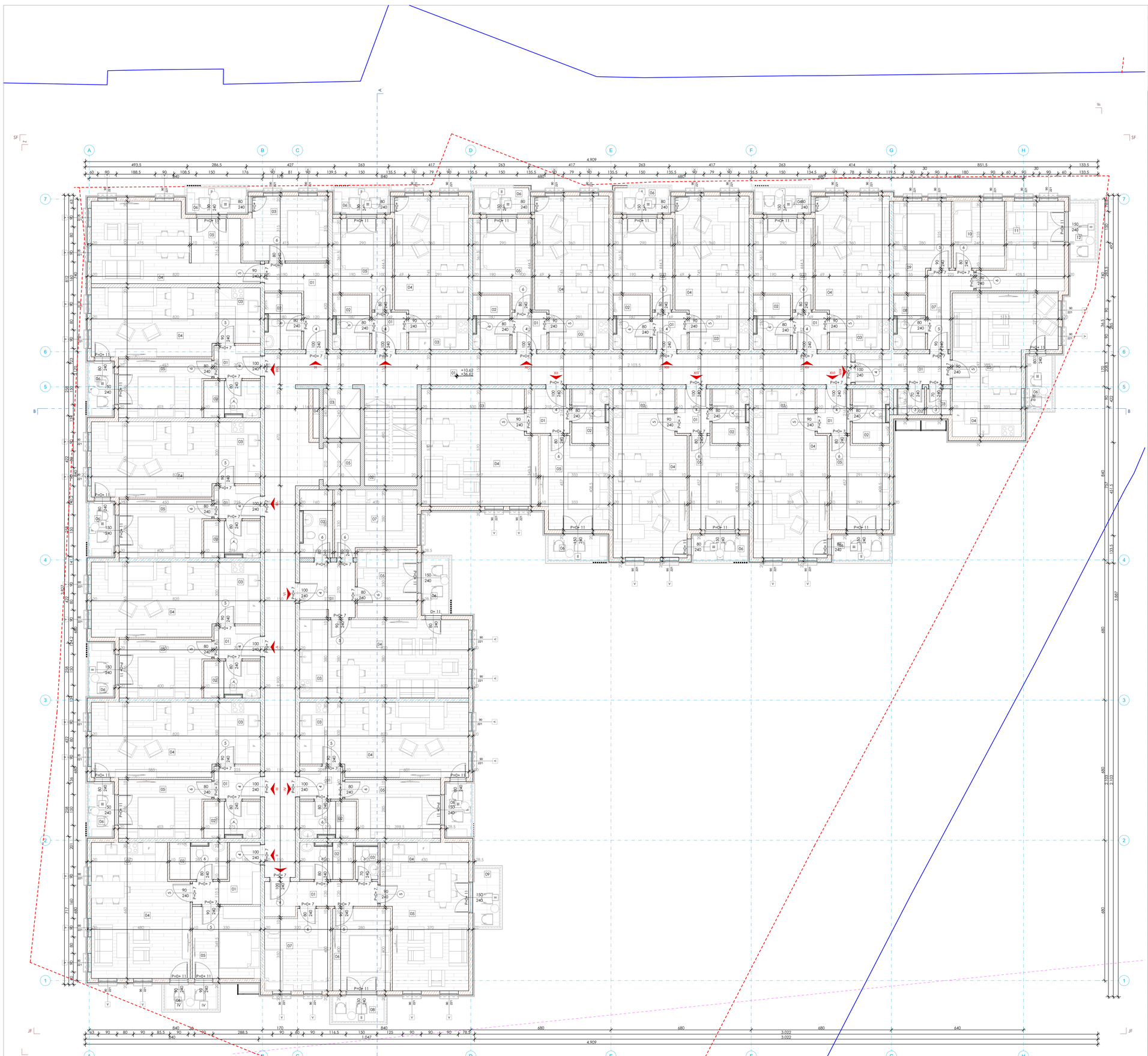
BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PRIZEMLJE	1.158,49
	7.142,34 m²

BRUTO POVRŠINA SA PODZEMNIM DIJELOM	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PODRUM	1.577,37
PRIZEMLJE	1.158,49
	8.719,71 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): *7842,69m²*
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: *6332,73m²*
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): *8727,86m²*
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: *7150,87m²*

NAPOMENA:
Sve kote su date u centimetrima (duž)nske i metričke (visinske), a površine u m2.
Tačne parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (dzidarska mjera).
U zanovanima ukupna (neto i prosječna) debljina zidova je zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
Svijetli godišnja navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
Kod zidova koritana je špura (gitar blok) odnosno struktura (armirani beton). Svijetli otvori njihovi koritani u zanovanju i mogu doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja stajnog završnog obloga zidova.

PROJEKTANT	**studio fb.2002.** projektovanje, inženjering, vizuelne komunikacije, menadžment, konsalting, izvođenje ul. Ivana Vujičevića 80/6 Podgorica, Crna Gora studiofb@t-com.me
INVESTITOR	**"Elite invest" DOO**
Objekat:	**Poslovno-stambeni objekat**
Lokacija:	**UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Poljе, urbanističkі blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Poljе- Zaljevo", Opština Bar**
Autor projekta:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**
Vrsta tehničke dokumentacije:	**Idejno rješenje**
Vodeći projektant:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**
Odgovorni projektant:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**
Dio tehničke dokumentacije:	**Arhitektura**
RAZMJERA	**1:50**
Saradnik/ci	**Idriz Bučan, Ing. arh.** **Ivana Perović, MSc Arch.** **Slobodan Marić, Ing. građ.** **Radoš Lazović, Ing. građ.** **Milica Dožić, BSc. polifizik.**
Prilog:	**OSNOVA II SPRATA**
Br.priloga	**08**
Br.strane	**50**
Datum izrade	Jul, 2025.
Datum revizije	



LEGENDA

- Keramika
- Parket
- Giter blok
- AB
- Izolacija
- +4.57 Relativna kota / +30.27 Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele

LEGENDA ULAZA

- Ulaz u stan

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	9,20
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,68 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,86	9,60
03	Kuhinja	7,05	11,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,87	13,79
06	Terasa	3,06	7,50
		55,90 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,61	7,71
02	Kupatilo	4,77	11,32
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,84 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,98	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,74 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,58	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		55,80 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,93	113,82
02	Stepenište	10,75	13,52
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,71	5,39
05	Lift	3,78	7,80
		104,49 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	11,32
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kinija	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	
VII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,84	15,80
06	Terasa	3,41	8,09
		57,19 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,66 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,70 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,32	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,64 m²	

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,27 m²	

BRUTO POVRŠINA	**Površina (m2)**
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PRIZEMLJE	1.158,49
	7.142,34 m²

BRUTO POVRŠINA SA PODZEMNIM DIJELOM	**Površina (m2)**
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PODRUM	1.577,37
PRIZEMLJE	1.158,49
	8.719,71 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 7847,69m²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 6332,73m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 8727,86m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 7150,49m²

NAPOMENA:
Sve kote su date u centimetrima (dužinske i metričke istoriske), a površine u m2.
Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
U zavisnosti otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
Sljemi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Sljemi zidova nijesu kotirani u zavisnosti i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja sljemova završne obrade zidova.

PROJEKTANT
studio 4b DOO.
projektovanje,arhitektura, inženjering, konsalting,izvođenje
ul. Ivana Vujičevića 8/5
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
"Elite Invest" DOO

Objekat:
Poslovno-stambeni objekat

Lokacija:
UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Poljе, urbanističkі blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zeljevo", Opština Bar

Autor projekta:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Odgovorni projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Saradnik/ci	**Idriz Bučan, Ema Bučan, Ivana Perović, Mila Anrh.** / **Stamena Mutić, Ana Bučan, Ramona Mandić, BSc. polifeh.** / **Ružica Lazović, Ana Bučan, Milica Dašić, BSc. polifeh.**	

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

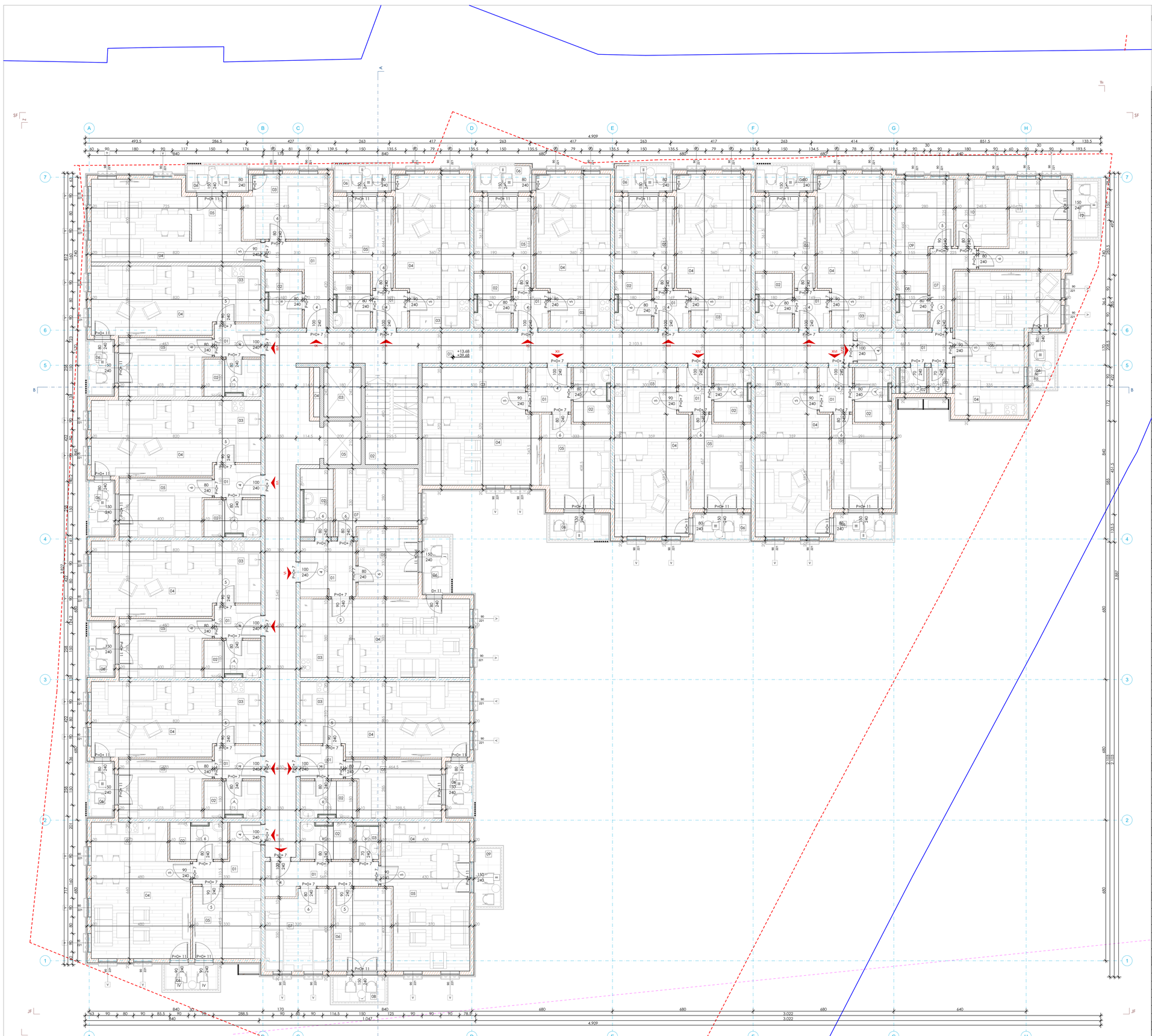
Faza tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA
1:50

Prilog: **OSNOVA III SPRATA**
Br.priloga: **09**
Br.strane: **51**

Datum izrade:
Jul, 2025.

Datum revizije



LEGENDA

Keramika
Parket
Giter blok
AB
Izolacija

+4,57 Relativna kota
+30,27 Apsolutna kota
Građevinska linija
Granica parcele

LEGENDA ULAZA

Ulaz u stan

LEGENDA POVRŠINA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,36	14,41
02	Kupatilo	4,50	11,02
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,68 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,83	9,57
03	Kuhinja	7,25	11,43
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,54	13,59
06	Terasa	3,06	7,50
		55,74 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		51,83 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,98	14,99
06	Terasa	3,17	7,62
		51,74 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,95	14,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		56,17 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,93	112,15
02	Stepenište	10,75	13,52
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,50 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	20,00
		68,04 m²	
VII- JJEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,96	14,76
06	Terasa	3,10	7,56
		49,37 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,15	7,66
		47,62 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,89	15,83
06	Terasa	3,41	8,09
		57,24 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,66 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,38	14,96
06	Terasa	3,17	7,68
		51,70 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,14	7,65
		47,61 m²	
XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	8,80
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,45 m²	

BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PRIZEMLJE	1.158,49
	7.142,34 m²

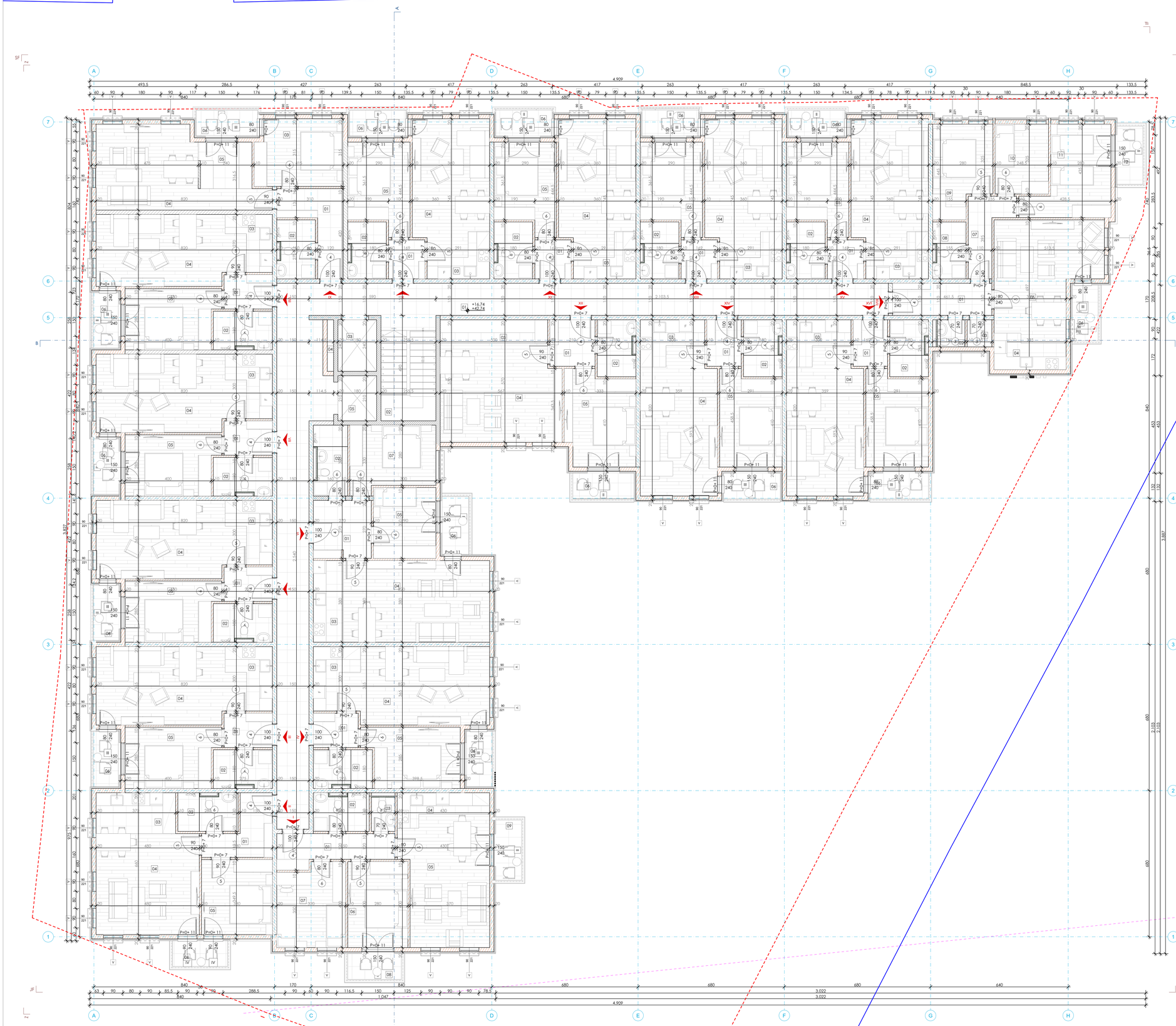
BRUTO POVRŠINA SA PODZEMNIM DIJELOM	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PODRUM	1.577,37
PRIZEMLJE	1.158,49
	8.719,71 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 7847,69m²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 6332,73m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 8727,86m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 7150,49m²

OSNOVA IV SPRATA

NAPOMENA:
Sve kote su date u centimetrima (dužinske i metrima (visinske), a površine u m2.
Visina parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (sidarska mjera).
Sa osnovama otvora (vrata i prozora) date su sidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
Sidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
Pozicije otvora u zidovima predstavljaju dogovorenu projekciju podesta i gazišta.
Svijetli podovi naznačeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
Kod zidova kaltrana je lajsna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Stojeći zidovi-njegu kaltrani u nivou poda mogu doći do odstupanja od neto površina nakon završenja stojeća završne obrade zidova.

PROJEKTANT	**studio BLOOO.** projektovanje unutrašnjih miljea Ivana Vujičevića BDA Podgorica, Crna Gora studioblo@t-com.me	INVESTITOR	**"Elite Invest" DOO**
Objekat:	**Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija:	**UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zeljevo", Opština Bar**
Autor projekta:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**		
Vodeći projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije:	**Idejno rješenje**
Odgovorni projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije:	**Arhitektura**
Saradnik/ci	**Damir Bučan, Mas.Arh.** **Milena Mijović, Mas.Arh.** **Dimanna Muric Mas.Arh.** **Rebeka Lazović, Mas.Arh.** **Nikolina Martinović, Bač. pejzaž.** **Milica Đukić, Bač. pejzaž.**	Broj priloga: **010**	Br.strane: **52**
Datum izrade	Jul, 2025.	Datum revizije	



LEGENDA

- Keramika
- Parket
- Giter blok
- AB
- Izolacija
- +4,57 / +30,42 Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele

LEGENDA ULAZA

- Ulaz u stan

LEGENDA POVRŠINA

OSNOVA V SPRATA

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
I- DVOSOBNI			
01	Hodnik	7,35	14,40
02	Kupatilo	4,50	9,20
03	WC	1,75	5,38
04	Kuhinja	4,96	11,91
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,00
06	Spavaća soba	11,20	13,60
07	Spavaća soba	12,00	14,40
08	Terasa	3,00	7,40
09	Terasa	3,36	8,00
		71,67 m²	
II- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	6,50	12,61
02	Kupatilo	4,86	9,60
03	Kuhinja	7,25	11,43
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,56	19,00
05	Spavaća soba	11,87	13,79
06	Terasa	3,06	7,50
		56,10 m²	
III- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
IV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,34	7,38
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,68	21,28
05	Spavaća soba	11,99	14,99
06	Terasa	3,10	7,56
		51,68 m²	
IX- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	7,60	14,60
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Spavaća soba	12,58	14,60
04	Dnevni boravak i trpezarija	22,13	24,40
05	Kuhinja	5,28	9,33
06	Terasa	3,44	8,13
		55,80 m²	
Komunikacije			
01	Hodnik	84,97	113,82
02	Stepenište	10,75	13,52
03	Lift	4,32	8,40
04	Instalacije lifta	0,72	5,40
05	Lift	3,78	7,80
		104,54 m²	
V- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		51,75 m²	
VI- JEDNOIPOSOBNI			
01	Hodnik	7,25	11,60
02	Kupatilo	4,96	10,20
03	Kuhinja	5,32	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,86	21,21
05	Spavaća soba	9,57	12,40
06	Terasa	3,38	7,90
07	Spavaća soba	11,70	14,60
		68,04 m²	
VII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,60	21,30
05	Spavaća soba	11,83	14,67
06	Terasa	3,06	7,53
		51,66 m²	
VIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,60	7,70
02	Kupatilo	4,77	9,50
03	Kuhinja	4,14	9,80
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,80	20,70
05	Spavaća soba	11,88	14,70
06	Terasa	3,10	7,56
		49,29 m²	
X- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	11,12
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,63 m²	
XII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	4,55	8,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	5,50	12,20
04	Dnevni boravak i trpezarija	25,30	20,54
05	Spavaća soba	13,89	15,83
06	Terasa	3,37	8,06
		57,20 m²	
XIII- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	11,12
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,41	20,13
05	Spavaća soba	11,31	14,69
06	Terasa	3,17	7,67
		47,67 m²	
XIV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,42	14,99
06	Terasa	3,17	7,68
		51,74 m²	
XV- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,08	7,02
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,11	10,22
04	Dnevni boravak i trpezarija	21,38	20,10
05	Spavaća soba	11,32	14,69
06	Terasa	3,16	7,66
		47,64 m²	

Br.	Naziv prostorije	Površina(m2)	Obim (m')
XVI- JEDNOSOBNI			
01	Hodnik	3,46	7,53
02	Kupatilo	4,59	9,30
03	Kuhinja	4,80	10,40
04	Dnevni boravak i trpezarija	23,30	21,18
05	Spavaća soba	12,42	14,99
06	Trasa	3,27	7,85
		51,84 m²	
XVII- DVOIPOSOBNI			
01	Hodnik	6,92	12,23
02	WC	1,61	5,08
03	Ostava	1,45	4,82
04	Kuhinja	4,71	10,10
05	Dnevni boravak i trpezarija	23,55	21,75
06	Terasa	3,12	7,60
07	Deganžman	5,39	12,20
08	Kupatilo	3,93	10,62
09	Spavaća soba	10,96	14,50
10	Spavaća soba	8,08	11,47
11	Spavaća soba	13,66	17,27
12	Terasa	3,24	7,80
		86,62 m²	
		1.050,25 m²	

BRUTO POVRŠINA	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PRIZEMLJE	1.158,49
	7.142,34 m²

BRUTO POVRŠINA SA PODZEMNIM DIJELOM	Površina (m2)
1 SPRAT	1.196,77
2 SPRAT	1.196,77
3 SPRAT	1.196,77
4 SPRAT	1.196,77
5 SPRAT	1.196,77
PODRUM	1.577,37
PRIZEMLJE	1.158,49
	8.719,71 m²

UKUPNA NETO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 7847,69m²
UKUPNA NETO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 6332,73m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (SA PODZEMNIM DIJELOM): 8727,86m²
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NADZEMNOG DIJELA OBJEKTA: 7150,49m²

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske i metričke (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U zeleno-ama ahvata (vrata i prozori) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Svijetli podrazumijevaju se računajući od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kaltrana je šipuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Svijetli otvori nijesu kaltrani u cijelosnoj i male dozi do odbijanja od neto površina nakon izvođenja svijetlo zavrtne zidarske zidova.

PROJEKTANT	**studio 4D DOO.** projektovanje,arhitektura, inženjering konsalting izvođenje ul. Ivana Vujičevića 8/5 Podgorica, Crna Gora studio4d@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**		Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Poje, urbanističkI blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Poje- Zoljevo", Opština Bar**
Autor projekta:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant:	**Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci	**Dražić Bučan, MSc arh.** **Ivana Perović, MEc Arch.** **Slobodan Mirić, MSc građ. Radmila Marković, BSc. podkm.** **Boško Lazović, MSc građ. Miloš Dožić, BSc. podkm.**	Prilog: **OSNOVA V SPRATA** — Br.priloga **011** — Br.strane **53**
Datum izrade: Jul, 2025.		Datum revizije

OSNOVA KROVA

LEGENDA

- UV stabilna, hidroizolaciona membrana
- Limena oplivka
- +4.57 / +30.57 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- Granica parcele
- 2% — Linija pada krova
- K1 — Oznaka krova
- P+5 — Spratnost objekta

Po+P+5
K1
+19.80
+45.80

Nadstrešnica

4,777.5
3,147
780
840
170
840
680
680
680
640
850.5
4,775.5
840
170
1.049
840
328
680
680
1.710
680
248
640
392
178.5
30
740
840
680
680
680
62
3.914
3.982
745
740
284
170
492
840
585
244
3.914
680
1.861
680
685

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kafrana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova njesu kafrani u osnovnima i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

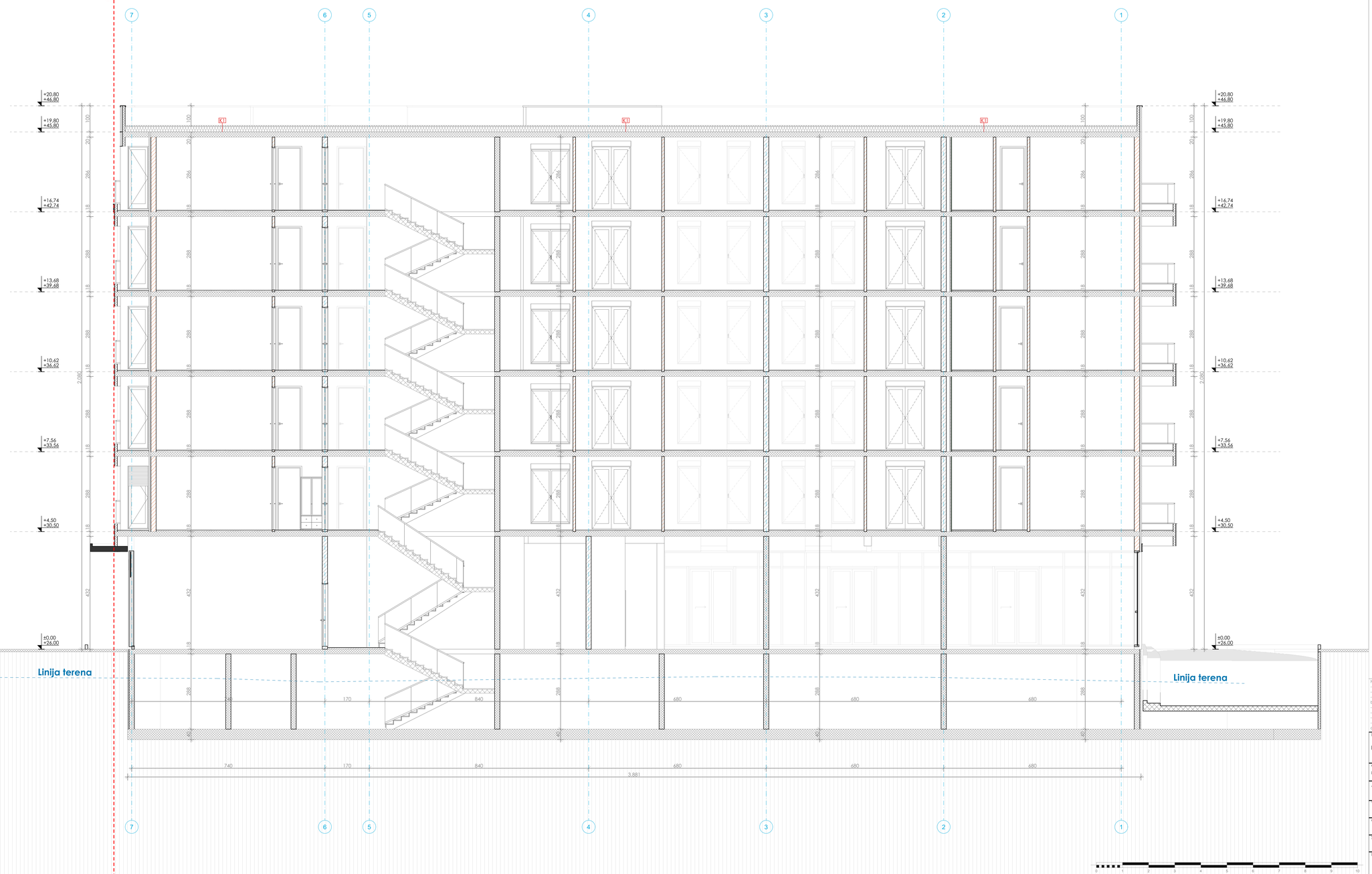
PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting građenja ul. Ivana Vujičića 30/A Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.** **Dilemma Murić, MSc.Arch.** **Bošla Lazović, MSc.Arch.** **Ivana Petrović, MSc.Arch.** **Romana Mačinić, BSc. polteh.** **Miloš Dašić, BSc. polteh.**	Prilog: **OSNOVA KROVA** Br.priloga: **012** Br.strane: **54**
Datum izrade Jul. 2025.	Datum revizije

PRESJEK A-A

MAPA PRESJEKA

LEGENDA

- AB
- Giter blok
- Termoizolacija
- Zemlja
- +4.50 / +30.50 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- K1 — Oznaka krova



NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Stajeni podava navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotrljanj je sjecna (gher biok) odnosno struktura (armirani beton). Stajeni zidova nijesu kotrljani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja stajeng zavrsne obrade zidova.

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje, inženjering, nadzor konzalting,građenje ul. Ivana Vujičevića 30/6 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zoljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc. Arch.** **Ivona Perović, MSc. Arch.** **Dženana Murić, MSc.Arch.** **Romana Marinić, BSc. politeh.** **Kaća Lazović, MSc.Arch.** **Miloš Dašić, BSc. politeh.**	Prilog: **PRESJEK A-A** — Br.priloga: **013** — Br.strane: **55**
Datum izrade Jul, 2025.	Datum revizije

PRESJEK B-B

Građevinska linija

Građevinska linija

Linija terena

Linija terena

MAPA PRESJEKA

LEGENDA

- AB
- Giter blok
- Termoizolacija
- Zemlja
- +4.50 / +30.50 — Relativna kota / Apsolutna kota
- Građevinska linija
- K1 — Oznaka krova

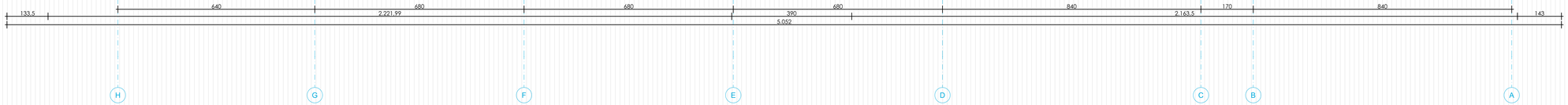
NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (vidarska mjera).
- U zavisnosti otvora (vrata i prozora) date su vidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Vidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotrana je ispuna (giter blok) adnosna struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u vertikalnu i može doći do odstupanja od cca površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

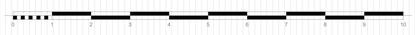
PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujičevića 30/6 Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, I KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.** **Dženana Mešić, MSc.Arch.** **Balša Lazović, MSc.Arch.** **Ivana Petrović, MSc.Arch.** **Romana Mušović, BSc. polifeh.** **Nikša Dašić, BSc. polifeh.**	Prilog: **PRESJEK B-B** — Br.priloga: **014** — Br.strane: **56**
Datum izrade *Jul. 2025.*	Datum revizije

SJEVERNA FASADA

LEGENDA

- Ceresit Visage- California Sand
- Fasadni premaz- Traffic White RAL 9016
- RAL 7016- Anthracite grey
- +4.50 / +30.50 — Relativna kota / Apsolutna kota

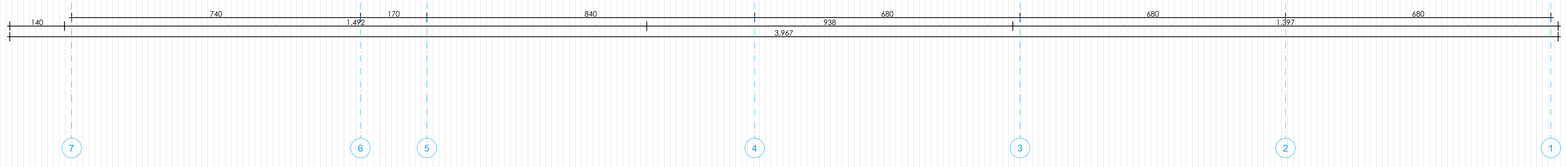




NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kofriranja je ispuna (gher blok) zidarska struktura (armirani beton). Slojevi zidova njenu kofrirani u cijevovima i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT **studio 4b DOO.** projektovanje,urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Kujačevića 30/A Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, I KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2. u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.** **Ivana Perović, MSc.Arch.** **Dženana Marić, MSc.Arch.** **Romana Marinić, BSc. poljoh.** **Rašia Lazović, MSc.Arch.** **Miloš Dašić, BSc. poljoh.**	Prilog: **SJEVERNA FASADA** — Br.priloga: **015** — Br.strane: **57**
Datum izrade Jul, 2025.	Datum revizije

ZAPADNA FASADA



LEGENDA

- Ceresit Visage- California Sand
- Fasadni premaz- Traffic White RAL 9016
- RAL 7016- Anthracite grey

+4.50 / +30.50 — Relativna kota / Apsolutna kota

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podava navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova koltrana je ispuna (gher blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu koltrani u cijelovima i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje Ul. Ivanovići bb, 85315 Petrovac, Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: **"Elite Invest" DOO**	
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**		Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zoljevo", Opština Bar**	
Autor projekta:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**		
Vodeći projektant:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**	
Odgovorni projektant:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	RAZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci	Damir Bučan, MSc.Arch. Ivana Perović, MSc.Arch. / Gianvana Marić, MSc.Arch. Ramona Mastilović, BSc. politeh. / Keida Lazović, MSc.Arch. Miloš Dašić, BSc. politeh.	Fajl/a: **ZAPADNA FASADA**	Br.prilaga: **016** / Br.strane: **58**
Datum izrade: Jul. 2025.		Datum revizije:	

ISTOČNA FASADA

MAPA PRESJEKA

LEGENDA

- Ceresit Visage- California Sand
- Fasadni premaz- Traffic White RAL 9016
- RAL 7016- Anthracite grey

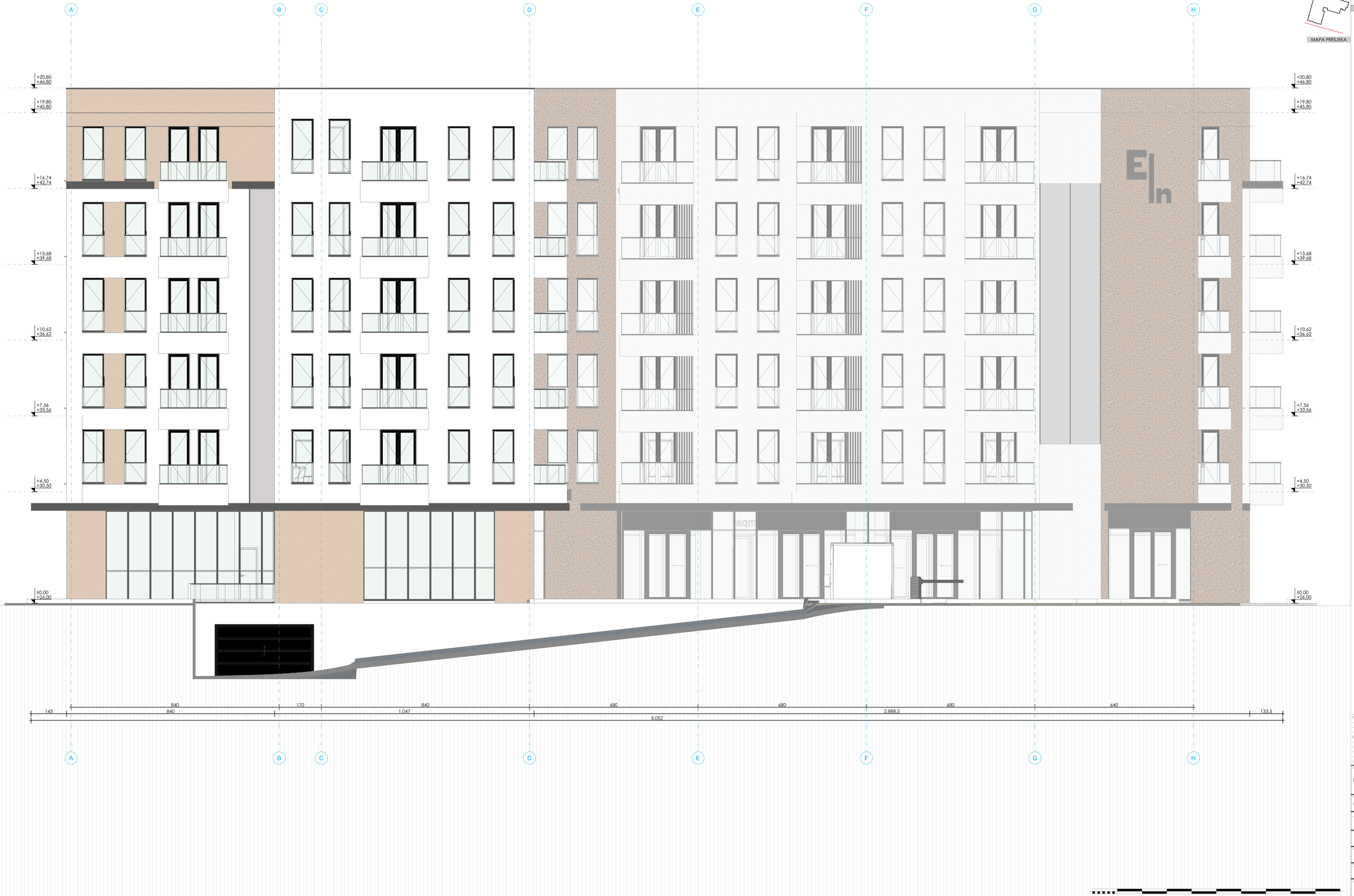
+4.50 / +30.50 — Relativna kota / Apsolutna kota

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (iz zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slijedeći podatva navedenu u legendarna se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kofrana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slijedeći zidova nijesu kofrani u osnovnom i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT: **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujičevića 30/6 Podgorica Crna Gora studio4b@t-com.me		INVESTITOR: **"Elite Invest" DOO**	
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**		Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**	
Autor projekta:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**		
Vodeći projektant:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**	
Odgovorni projektant:	**Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura**	RAZMJERA **1:50**
Saradnik/ci	**Dajna Bučan, MSc.Arch.** **Ivana Perović, MSc.Arch.** **Dženana Murić, MSc.Arch.** **Romana Matinić, BSc. polifeh.** **Relia Izairović, MSc.Arch.** **Mirjana Božić, BSc. polifeh.**	Prilog: **ISTOČNA FASADA**	Br.priloga **017** / Br.strane **59**
Datum izrade: Jul, 2025.		Datum revizije:	

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

JUŽNA FASADA



MAPA PRESJEKA

LEGENDA

- Ceresit Visage- California Sand
- Fasadni premaz- Traffic White RAL 9016
- RAL 7016- Anthracite grey
- +4,50 / +30,50 — Relativna kota / Apsolutna kota

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova koštana je ispuna (ghter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova njenu kotrani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT **studio 4b DOO.** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujičevića 30A Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 i UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanističkI blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.ing.arh.**	Oba tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA: **1:50**
Saradnik/ci: **Dunja Bučan, MSc. Arch.** · **Ivona Perović, MSc. Arch.** · **Dilenora Marić, MSc. Arch.** · **Romona Mašnić, BSc. polituh.** · **Rošia Izzović, MSc. Arch.** · **Miloš Dašić, BSc. polituh.**	Prilog: **JUŽNA FASADA** — Br.priloga: **D18** — Br.strane: **60**
Datum izrade Jul. 2025.	Datum revizije

3D PRIKAZI

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT
studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR
"Elite Invest" DOO

Objekat:
Poslovno-stambeni objekat

Lokacija:
UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.** **Dženana Murić, MSc.Arch.** **Balša Lazović, MSc.Arch.** **Ivana Perović, MSc.Arch.** **Romana Marinić, BSc. politeh.** **Miloš Dašić, BSc. politeh.**

Prilog: **3D PRIKAZI**

Br.priloga: **019**

Br.strane: **61**

Datum izrade
Jul, 2025.

Datum revizije

3D PRIKAZI

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT **studio 4b DOO** projektovanje urbanizam nadzor konsalting izvođenje ul. Ivana Vujoševića 30/s Podgorica, Crna Gora studio4b@t-com.me	INVESTITOR **"Elite Invest" DOO**
Objekat: **Poslovno-stambeni objekat**	Lokacija: **UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar**
Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	
Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Vrsta tehničke dokumentacije: **Idejno rješenje**
Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**	Dio tehničke dokumentacije: **Arhitektura** — RAZMJERA
Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.; Dženana Murić, MSc.Arch.; Balša Lazović, MSc.Arch.; Ivana Perović, MSc.Arch.; Romana Marinić, BSc. politeh.; Miloš Dašić, BSc. politeh.**	Prilog: **3D PRIKAZI** — Br.priloga **020** — Br.strane **62**
Datum izrade Jul, 2025.	Datum revizije

FOTOMONTAŽA

NAPOMENA:
- Sve kote su date u centimetrima (dužinske) i metrima (visinske), a površine u m2.
- Visine parapeta date su od AB ploče do gornje ivice zidanog ili betonskog dijela parapeta (zidarska mjera).
- U osnovama otvora (vrata i prozora) date su zidarske mjere. Visina vrata je data kao dimenzija od gotovog poda do betonskog nadvratnika.
- Zidarska mjera vrata se računa od visine gotovog poda.
- Površine stepeništa u tabeli predstavljaju horizontalnu projekciju podesta i gazišta.
- Slojevi podova navedeni u legendama se računaju od gornje ivice konstrukcije (AB ploče).
- Kod zidova kotirana je ispuna (giter blok) odnosno struktura (armirani beton). Slojevi zidova nijesu kotirani u osnovama i može doći do odstupanja od neto površina nakon izvođenja slojeva završne obrade zidova.

PROJEKTANT

studio 4b DOO
projektovanje urbanizam nadzor
konsalting izvođenje
ul. Ivana Vujoševića 30/s
Podgorica, Crna Gora
studio4b@t-com.me

INVESTITOR

"Elite Invest" DOO

Objekat:
Poslovno-stambeni objekat

Lokacija:
UP 2200/1 I UP 2200/2, i KP 2201 KO Polje, urbanistički blok 2, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Polje- Zaljevo", Opština Bar

Autor projekta: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vodeći projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Odgovorni projektant: **Semir Bučan, dipl.inž.arh.**

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Dio tehničke dokumentacije:
Arhitektura

RAZMJERA

Saradnik/ci: **Damir Bučan, MSc.Arch.** **Dženana Murić, MSc.Arch.** **Balša Lazović, MSc.Arch.** **Ivana Perović, MSc.Arch.** **Romana Marinić, BSc. politeh.** **Miloš Dašić, BSc. politeh.**

Prilog: **FOTOMONTAŽA**

Br.priloga: **021**

Br.strane: **63**

Datum izrade
Jul, 2025.

Datum revizije