

Elektronski potpis projektanta Nikola Novaković DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02622157, o=Enforma doo Kotor, serialNumber=76814, givenName=Nikola, sn=Novaković, cn=Nikola Novaković Date: 2025.10.09 14:27:57 +02'00'	Elektronski potpis revidenta	Elektronski potpis nadležnog organa za izdavanje građevinske dozvole
---	------------------------------	---

INVESTITOR	NARD doo, Budva
OBJEKAT	Objekat apartmanskog stanovanja- apartmani za prodaju, lamele A i B
LOKACIJA	Dio UP4.5, blok 4c, k.p. 343/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE – OPŠTA I TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
AUTOR PROJEKTA	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. br. licence UP I 107/7-649/2 „ENFORMA" doo, Jadranska magistrala bb, Kotor
PROJEKTANT	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. br. licence UP I 107/7-649/2
ODGOVORNO LICE	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. br. licence UP I 107/7-649/2
VODEĆI PROJEKTANT	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. br. licence UP I 107/7-649/2
ODGOVORNI PROJEKTANT	Nikola Novaković, dipl. ing. arh. br. licence UP I 107/7-649/2
SARADNICI NA PROJEKTU	Nikoleta Savić, M.arh.

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

INVESTITOR	NARD doo, Budva
OBJEKAT	Objekat apartmanskog stanovanja- apartmani za prodaju, lamele A i B
LOKACIJA	Dio UP4.5, blok 4c, k.p. 343/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE-ARHITEKTURA
AUTOR PROJEKTA	Nikola Novaković, dipl. ing. arh., br. lic. UP I 107/7-649/2
PROJEKTANT	„ENFORMA" doo, Jadranska magistrala bb, Kotor
ODGOVORNO LICE	Nikola Novaković, dipl. ing. arh., br. lic. UP I 107/7-649/2
VODEĆI PROJEKTANT	Nikola Novaković, dipl. ing. arh., br. lic. UP I 107/7-649/2

SADRŽAJ

KNJIGA 0 - OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.A Opšta dokumentacija

KNJIGA 1 - TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

1.A Projekat arhitekture



0.A OPŠTA DOKUMENTACIJA

E\NFORMA



SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE

1.A.1 OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu teh. dokumentacije
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca odgovornog inženjera
- Potvrda o članstvu projektanta u Inženjerskoj komori
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Izvod iz Detaljnog urbanističkog plana
- List nepokretnosti
- Elaborat parcelacije
- Izjava odgovornog projektanta
- Izjava geodete

1.A.2 PROJEKTNİ ZADATAK

- Projektni zadatak



0.A.1 OPŠTA DOKUMENTACIJA

E\NFORMA



UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen 23.06.2025. u Kotoru, između:

Naručilac : **DOO "Nard"** sa PIB brojem 03759229 sa jedne strane (u daljem tekstu: Naručilac), koga zastupa izvršni direktor Krivokapić Bojan, JMBG 0508987250147.

i

Projektant: **DOO „Enforma“ Kotor**, PIB 02622157, s druge strane (u daljem tekstu: Projektant), koga zastupa izvršni direktor Nikola Novaković, JMBG 0506978260021

Uvodne odredbe:

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je Naručilac usvojio ponudu Projektanta broj 07/25, a koja je sastavni dio ovog Ugovora, od 08.03.2025. u djelu koji se odnosi na usluge izrade projektne dokumentacije za izgradnju apartmanskog objekta u naselju Prijevor, u okviru Bloka broj 4, UP 4.5, koju čine kat.parc. 342/6, 343, 347/14 KO Prijevor i dijelovi kat.parc. 342/2, 347/3, 347/4, 347/11, 347/15 KO Prijevor, Opština Budva.

Naručilac je dužan da prije početka posla dostavi projektantu geodetski snimak parcele u elektronskom formatu i ovjerenu kopiju geodetskog snimka, kopiju plana i list nepokretnosti ne starije od 6 mjeseci, elaborat geomehanike tla pred početak izrade Glavnog projekta, kao i projektni zadatak ovjeren od strane Naručioca a Elaborat parcelacije (preparcelacije) u toku izrade prve faze izrade projektne dokumentacije (Idejnog rješenja).

Na osnovu usvojene ponude ugovarači, u prema navedenoj ponudi iz prethodnog stava, zaključuju saglasnošću svojih volja, predmetni ugovor, kako slijedi:

Član 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ugovora Naručilac povjerava Projektantu, a Projektant prihvata da izradi projektnu dokumentaciju:

- Idejno rješenje objekata, kao i uređenja slobodnih površina oko objekta i predaja Državnom arhitekti

Prijedlog podrazumijeva dizajniranje apartmanskog objekta, kondomijumskog tipa sa ulaznom recepcijom. Lokacija i sam projektni zadatak investitora podrazumijeva unikatni dizajn koji odgovara datoj kompleksnoj lokaciji, ali i visokim standardima korisnika. Što se tiče osjetljivosti lokacije, dizajn bi trebao pružiti savršenu vezu

sa



kontekstom i prirodnim snagama lokacije kao i savršenu funkcionalnost, udobnost i osjećaj luksuza unutar svake jedinice, gdje je prioritet direktan pogled na more.

Projektna dokumentacija se radi samo i isključivo prema važećem UT uslovima br. 06-061-680/3 izdatim u Budvi, 24.06.2019 godine.

Projektant se obavezuje da za Naručioca izradi tehničku dokumentaciju u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 19/2025 od 4.3.2025. godine, a stupio je na snagu 5.3.2025), i Zakona o uređenju prostora - Službenom listu CG", br. 19/2025 od 4.3.2025. godine, a stupio je na snagu 5.3.2025. godine, 28/2025 - ispravka i 49/2025 – ispravka), posebnim propisima, pravilima struke i da će obezbjediti kompletnu projektnu dokumentaciju koja je neophodna za dobijanje građevinske dozvole (osim djelova koje po ovom ugovoru obezbjeđuje Naručilac). Sastavni dio ovog ugovora je i prihvaćena Ponuda br 7-25 od 28.03.2025. godine.

Sadržina predmeta ugovora :

- Izrada Idejnog rešenja (IR) kojim se definišu svi neophodni parametri koncepta objekta od funkcionalnosti do estetike objekta, svih priloga neophodnih za dobijanje saglasnosti od Državnog arhitekta (situacioni plan, osnove objekta, presjeci, fasade, tekstualni opis, 3D modeli...), kao i priloga koji mogu poslužiti u marketinške svrhe.
- Izrada Idejnog rješenja uređenja terena kojim se definiše teren oko objekta tj. Unutar lokacij ili urbanističke parcele(bazeni, parkinzi, pješačke površine, zelene površine, potporni zidovi...)

U slučaju da Naručilac zahteva usluge koje nisu predviđene ovim Ugovorom, iste će se tretirati kao dodatne usluge i naplaćivati prema posebnom ugovoru ili Aneksu ovog Ugovora.

Član2 - CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Ugovorne strane su se saglasile da ugovorena cijena za izvršenje poslova iz člana 1. ugovora iznosi:

1. Izrada Idejnog rešenja objekata
(cijena se definiše u odnosu na bruto kvadraturu podzemnih i nadzemnih etaža i pomoćnih objekata)
2. Idejno rješenje uređenja terena kojim se definišu svi neophodni parametri koncepta terena oko objekta tj. unutar lokacije ili UP

**Cijena za gore navedene stavke projektne dokumentacije iznosi
objekta nadzemnih i podzemnih etaža. Pdv nije uračunat u cijenu**

bruto površine



Način plaćanja:

Ukupna bruto kvadratura objekta prema Ut uslovima je 5.540m² gdje je pretpostavka da će garaže iznositi min 2500m², tako da uzimamo pretpostavljenu kvadraturu od 8000m² kao polaznu. Nakon izrade Idejnog rješenja biće ustanovljena i precizna Bruto kvadratura objekta na osnovu čega će se vršiti konačna isplata.

- avans u iznosu od 50% ukupnog iznosa nakon potpisivanja Ugovora
- 50% nakon predaje Idejnog rješenja.

Precizna i konačna kvadratura biće ustanovljena tokom izrade idejnog rješenja. Nakon čega će biti precizno definisano preostalo plaćanja.

U cijenu su uključene i sledeće usluge:

- Neophodna komunikacija sa nadležnim institucijama
- Sve izmjene zahtijevane od strane revidenta su uključene u cijenu i biće sprovedene u najkraćem mogućem roku.
- Angažovanje potrebnih saradnika na izradi projekta faza, u cilju kompletiranja projektnog zadatka i projektne dokumentacije.
- Preuzimanje uloge koordinatora i odgovornog projektanta svih faza.
- Projektna dokumentacija će biti izrađena u skladu sa važećim crnogorskim zakonima i standardima.
- Izradu teterske dokumentacije i pomoć klijentu pri odabiru najboljeg ponudjača.

Ponuda ne podrazumijeva

- Izradu geodetske podloge i elaborate parcelacije (obaveza Naručioca)
- Geomehaniku tla (obaveza Naručioca)

Vrijednost radova po ovom Ugovoru uključuje u sebe vrednost cijelog kompleksa radova, neophodnih za završavanje IR i predaju radova Naručiocu, kao i sve moguće troškove, koji nastanu kod Projektanta u toku obavljanja radova, uključujući materijale, opremu, platu saradnika i druge troškove u vezi sa obavljanjem radova, izuzev taksi na usaglašavanja razradjene dokumentacije.

Plaćanje po ovom Ugovoru vrši Naručilac, bezgotovinskim putem, prebacivanjem novčanih sredstava na ziro račun Izvršioca.



ČLAN 3 – ROKOVI OBAVLJANJA RADOVA

Projektant je obavezan da usluge iz ovog Ugovora završi u sledećim rokovima

- **Izradu Idejnog rešenja u periodu od 50 dana.**

Enforma uvijek pristupa izradi idejnog rješenja radeći na više varijanti, ali se prezentuje jedan koncept kao najbolji. Ukoliko klijent nije zadovoljan predloženim rješenjem, onda se opet pristupa novoj fazi konsultacija, gdje pronalazimo zamjerke i analiziramo sugestije od strane klijenta na dati prijedlog. Novo idejno rješenje koje se nakon ponovnih konsultacija i analiza prezentuje smatra se poslednjim. Svaka dalja aktivnost biće smatrana kao dodatni posao i ponovo će se ugovarati

Period dostave dokumentacije koja je obaveza Naručioca, vrijeme razmatranja projekta tj. rješenja poslatih od Projektanta, od strane Naručioca ne ulazi u rok izrade projektne dokumentacije. Projektant nije odgovoran za kašnjenja izazvana nepredviđenim okolnostima, uključujući dejstva više sile, izmjene zakonskih propisa ili administrativne zastoje kod nadležnih organa.

ČLAN 4 – PRAVA I OBAVEZE STRANA

Projektant se obavezuje:

Da obavi Radove u punom sastavu, sadržaju i obimu i sa odgovarajućim kvalitetom, u skladu sa uslovima ovog Ugovora i građevinskim normama i propisima, određenim na teritoriji Crne Gore, u skladu sa poslednjim trendovima u prihvatljivom konstrukcijom i standardima kvaliteta, uključujući i anti-seizmičke normative propisane za ovo podneblje.

Projektna dokumentacija i usluge napravljene da odgovaraju svrsi, tj ispunjavaju sve zahtjeve na osnovu kojih se dobija građevinska dozvola.

Projektant će obezbjediti da je projektna dokumentacija napravljena tako se materijali prilikom izvođenja objekta mogu naći na tržištu.

Da obavi radove vlastitim ili angažovanim snagama, sredstvima, uz korišćenje vlastitih materijala, opreme i drugog inventara.

Da obavi radove lično ili uz angažovanje drugih lica. Pri tome odgovornost pred Naručiocem za rad drugih lica u potpunosti snosi Projektant, kao za svoj vlastiti.

Da usaglasa sa Naručiocem, u toku obavljanja radova, sve etape razrade i izrade dokumentacije (na sastancima ili mailom).

Projektant će redovno informisati Naručioca o toku izrade dokumentacije.



Projektant se obavezuje da predmetne poslove izradi u ugovorenom roku, stručno i kvalitetno u skladu sa zakonskim i tehničkim propisima koji se odnose na ovu vrstu posla, i projekat preda u jednom štampanpm primjerku i jednom primjerku na CD-u. (u formi izvornim failova: dwg, pdf, doc, itd.).

Projektant ima pravo na dodatnu naknadu ukoliko dođe do izmjene završenog i predatog projekta po zahtevu Naručioca.

Projektant nije odgovoran za bilo kakve promene urbanističke ili zakonske regulative koje mogu uticati na izradu dokumentacije nakon potpisivanja ugovora.

Projektant nije odgovoran za greške i probleme u realizaciji projekta nastale zbog neadekvatne ili nepropisne upotrebe tehničke dokumentacije od strane Naručioca ili trećih lica.

Projektant ima pravo da privremeno obustavi rad na izradi tehničke dokumentacije ako Naručilac ne ispunjava finansijske obaveze prema ovom Ugovoru.

Naručilac se obavezuje:

Da plati Projektantu radove, koje je izvršio u obimu, u skladu ovog Ugovora i na način, predviđen Ugovorom.

Ukoliko Naručilac otkaže projekat nakon početka izrade tehničke dokumentacije, dužan je da Projektantu nadoknadi troškove rada u skladu sa izvršenim fazama projekta.

ČLAN 5 – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Dizajn, konceptualno rješenje, idejno rješenje, Glavni projekat I rješenje detalja smatraju se isključivom intelektualnom svojinom Projektanta dok se proizvod smatra isključivom svojinom Naručioca posla, pa se Naručilac posla potpisom na ovaj Ugovor obavezuje da istu izvede u svemu kako je predviđeno projektom. Naručilac ima pravo upotrijebiti alternativne, zamjenske materijale u odnosu na one koji su definisani projektom, a koji u potpunosti odgovaraju svojim specifikacijama I kvalitetom projektom predviđenim materijalima.

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

Bez odobrenja Projektanta, Naručilac ne može da kopira, širi i/ ili dijeli izvorne projekte trećim licima bez odobrenja izvršioca posla.

Naručiocu se odobrava, u svrsi marketinga, da koristi osnove iz Idejnog projekta, kao I 3D modele eksterijera I enterijera (website, brošure...).

Projektant po ovom Ugovoru, nije ovlašten da jednom završenu projektanu dokumentaciju prodaje, proslijeđuje i/ili koristi za izradu projekata trećim licima u granicama dizajna, izgleda I funkcionalnog rasporeda objekta, što bi uticalo na jedinstvenost izgleda konačnog proizvoda po ovom Ugovoru.

Obje Ugovorne strane zadržavaju u cijelosti pravo da Projektanu dokumentaciju, dizajn I konačan izgled proizvoda koriste u marketinške svrhe, ali isključivo za vlastite aktivnosti.



ČLAN 6 – ROK VAŽENJA UGOVORA

Ovaj Ugovor stupa na snagu i smatra se zaključenim od datuma, kada ga potpišu ovlašćeni predstavnici strana, dok ugovorena obaveza stupa na snagu od dana uplate avansa, dostavljanja potrebne dokumentacije od strane Naručioca i potpisivanja ugovora.

Strane imaju pravo da prijevremeno raskinu ovaj Ugovor na način i pod uslovima, predviđenim zakonima Crne Gore i uslovima ovog Ugovora.

Pri tome Projektant ima pravo da zahteva plaćanje obavljenih radova samo u onom obimu, u kojem ih je primio Naručilac u skladu sa ovim Ugovorom u trenutku njegovog raskidanja, i uz poštovanje zakona Crne Gore.

Ugovorne strane su saglasne da izmjene i dopune ugovora vrše uz obostranu saglasnost i u pismenoj formi Aneksa ugovora.

Svi naknadni radovi biće precizirani u eventualnim aneksima na ovaj Ugovor.

ČLAN 7 - ODGOVORNOST UGOVORNIH STRANA

Za neizvršavanje ili neodgovarajuće izvršavanje obaveza po Ugovoru, Ugovorne Strane snose odgovornost u skladu sa zakonskim rješenjima Crne Gore.

Projektant snosi odgovornost pred Naručiocem za kvalitet, sastav, sadržaj i obim obavljenih po ovom Ugovoru radova i razradjene dokumentacije, u skladu sa uslovima ovog Ugovora.

Nadoknada gubitaka po ovom Ugovoru ne oslobadja Ugovorne Strane odgovarajućeg izvršavanja svojih obaveza po njemu u potpunosti.

U slučaju neizvršavanja svojih obaveza u roku predviđenom članom 3 ovog Ugovora, Projektant je dužan platiti 0,1% ugovorene cijene za svaki dan zakašnjenja, ali ne više od 5% ugovorene cijene. Tolerancija kašnjenja je 10 radnih dana.

U slučaju neizvršavanja svojih obaveza plaćanja u roku predviđenom članom 2 ovog Ugovora, Naručilac je dužan platiti 0,1% ugovorene cijene za svaki dan zakašnjenja uplate po Ugovoru, ali ne više od 5% ugovorene cijene. Tolerancija kašnjenja je 10 radnih dana.



ČLAN 8 – NAČIN REŠAVANJA SPOROVA PO UGOVORU

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove i druga pitanja do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rešavaju prijateljski i u duhu dobrih poslovnih običaja. Sve sporove, koji nastanu prilikom izvršavanja Ugovora i koji proističu iz njega, Ugovorne Strane će da rešavaju putem razgovora ili pisanim dogovorom (maksimalni rok - 15 (petnaest) kalendarskih dana).

U slučaju da Ugovorne Strane ne postignu sporazum, kao i u slučaju da se medju Ugovornim Stranama pojave nerješivi nesporazumi, spor će rješavati Osnovni sud u Kotoru.

Ugovor je sačinjen u četiri primjerka, koja imaju jednaku pravnu snagu, po dva za svaku od Ugovornih Strana

NARUČILAC
"Nard" DOO
Izvršni direktor :

Bojan Krivokapić



PROJEKTANT
"Enforma" DOO
Izvršni direktor :

Nikola Novaković dia

ENFORMA KOTOR



D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE
INŽENJERING I KONSALTING





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0316071 / 006
PIB: 02622157

Datum registracije: 29.08.2006.
Datum promjene podataka: 09.12.2011.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE, INŽENJERING I KONSALTING "ENFORMA" D.O.O. - KOTOR

Broj važeće registracije: /006

Skraćeni naziv: ENFORMA
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 29.08.2006.
Datum donošenja Statuta: 29.08.2006. Datum promjene Statuta: 09.12.2011.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: NJEGOŠEVA 207 KOTOR
Adresa sjedišta: NJEGOŠEVA 207 KOTOR
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: KOTOR CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Adresa: KOTOR

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

NIKOLA NOVAKOVIĆ 0506978260021

Adresa: KOTOR

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

Izdato: 07.06.2017 godine u 11:02h



la NAČELNICA

Dušanka Vujisić

Krasa 29



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 14-332/23-445/2

Podgorica, 28.04.2023. godine

„ENFORMA“ D.O.O.

KOTOR

Jadranska magistrala bb

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE





Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

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

Broj: UPI 14-332/23-445/2

Podgorica, 28.04.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "ENFORMA" KOTOR, broj UPI 14-332/23-445/1 od 24.04.2023. 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

RJEŠENJE

Privrednom društvu **DOO "ENFORMA" KOTOR**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 14-332/23-445/1 od 24.04.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "ENFORMA" KOTOR, pretežna djelatnost - 7112 – Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-649/2 od 19.03.2018.godine, kojim je **Nikoli M. Novakoviću, diplomiranom inženjeru arhitekture**, 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 Nikolom Novakovićem, broj 28/2017 od 15.09.2006.godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) rješenje broj UPI 107/7-648/2 od 19.03.2018.godine, kojim je **Mariji V. Novaković, diplomiranoj inženjerki arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 4) ugovor o radu sa Marijom Novaković, broj 124/2020 od 01.08.2020.godine, na neodređeno vrijeme;
- 5) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0316071 /008.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sljedećih 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 objekata 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 – 649/2

Podgorica, 19.03.2018. godine

NIKOLA M. NOVAKOVIĆ

Sveta Vrača 7-II/1
KOTOR

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-649/2

Podgorica, 19.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Novaković Nikole, dipl. inženjera arhitekture, iz Kotora, za izdavanje licence za ovlaštenog inženjera, na osnovu čl.125 i 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE NOVAKOVIĆ M. NIKOLI, dipl. inženjeru arhitekture, iz Kotora, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UP I 107/7-649/1 od 19.02.2018.godine, Novaković Nikola, dipl. inženjer arhitekture, iz Kotora, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diplomu o završenim studijama, izdatu od strane Fakulteta tehničkih nauka, Univerziteta u Novom Sadu, broj 012-ME-9/A od 01.03.2008.godine;
- Rješenje br. 05-7453/1 od 19.11.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih prostora;
- Rješenje br. 05-7453/2 od 19.11.2009.godine, izdato od strane Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine Crne Gore, kojim se izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, rukovođenje izvođenjem unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao i rukovođenje izvođenjem radova enterijera i radova na uređenju slobodnih prostora;
- Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-2509/18/63 od 16.03.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavičević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-4652

Podgorica, 21.12.2024. 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

NIKOLA M. NOVAKOVIĆ, master inženjer arhitekture, prebivalište KOTOR,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 1513

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vučić, dipl.pravnica





Broj polise: 6-51695
 Zamjena polise: 48265
 Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova
 Šifra osiguranja: 1301
 Poslovna jedinica: Direkcija
 Saradnički broj: 422091
 Mjesto: Podgorica
 Datum: 23.04.2025

POLISA

za osiguranje od odgovornosti

Ugovarač osiguranja: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb
 PIB:02622157

Osiguranik: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb
 PIB:02622157

Početak osiguranja: 3.5.2025 Prestanak osiguranja: 3.5.2026 Dospijeće: 03.05
 Tarifa i tarifna grupa: Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 411,96

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom. od 10.08.2009. godine.
 Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Osiguranje od odgovornosti izvođača građevinskih radova				
1	Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti osiguranika - izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR -Franšiza (ucešće u šteti) je 10%, min.1.000,00 Eur. -Teritorijalno pokriće: Crna Gora .	100.000,00	100.000,00	1.282,16
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.282,16	0,00	512,86
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	769,30	0,00	115,40
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	653,90	0,00	65,39
1.4	Korisnički popust	588,51	0,00	176,55
Ukupno:				411,96
PREMIJA OSIGURANJA				411,96
Porez:				37,08
UKUPNO ZA UPLATU:				449,04

NAPOMENA:

-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima , za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.
 - Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.
 - Osiguravajuće pokriće shodno Uslovima osiguranja važi samo i isključivo ukoliko je Osiguranik u trenutku nastanka osiguranog slučaja posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti. Osiguranik je dužan da, na zahtjev Osiguravaca, dostavi licencu koja je bila važeća na dan nastanka osiguranog slučaja. Ukoliko na dan osiguranog slučaja Osiguranik nije posjedovao važeću licencu za obavljanje djelatnosti Osiguravac nema obavezu isplate naknade štete.

UNIQA neživotno osiguranje a. d.
 Bulevar Džordža Vašingtona 98/4
 81000 Podgorica, Crna Gora
 PIB: 02717557
 CRPS reg. br. 40008733

Tel. +382 20 444 700
 info@uniqa.me
 www.uniqa.me



Broj polise: 6-51695

Zamjena polise: 48265
Vrsta osiguranja: Odg. izvođača radova
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 422091
Mjesto: Podgorica
Datum: 23.04.2025

Ugovarač osiguranja: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb
PIB:02622157

Osiguranik: ENFORMA DOO, 85330 Kotor, Jadranska magistrala bb
PIB:02622157

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Broj zap. 14, licencirani 2.

- Polisa je izdata u skladu sa članom 131 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore broj 064/17 i 44/2018") i Uredbom o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata ("Službeni list Crne Gore", br.068/17).

- Ovom polisom isključuje se osiguravajuće pokrice za sve štete, odgovornost, troškove, novčane i druge kazne koje su direktno ili indirektno prouzrokovane ili povezane sa bilo kojom prenosivom bolešću koja je proglašena kao pandemija ili epidemija od strane Svjetske zdravstvene organizacije i/ili od strane nadležnog državnog organa.

Premija osiguranja 449,04 € obračunata za period od 03.05.2025 do 03.05.2026 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.

Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail office@enforma.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.

Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatra se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.

U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.

Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je prije zaključenja ovog ugovora, od strane Osiguravača dobio dokument sa ključnim informacijama o proizvodu osiguranja, te da je blagovremeno upoznat sa ključnim informacijama.

Marijana Mubarec

Za Osiguravača



M.P.

Za Ugovarača

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-680/3
Budva, 24.06.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Grgurović Ratka iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i LSL Seoce (Službeni list CG-opštinski propisi br. 29/12), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju turističkog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 4c

Urbanistička parcela broj: 4.5 koju čine katastarske parcele 342/6, 343, 347/14 KO Prijedor I i dijelovi katastarskih parcela 342/2, 347/3, 347/4, 347/11 i 347/15 KO Prijedor I

Djelovi katastarskih parcela 342/2, 342/5 i 347/15 KO Prijedor I ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-10921/2019 za KO Prijedor I, od 12.06.2019.godine, na katastarskim parcelama 342/2, 343, 347/14 i 347/15 KO Prijedor I nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 342/2, 343, 347/14 i 347/15 KO Prijedor I nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Primarna / pretežna namjena: **TURISTIČKA NASELJA I HOTELI**

Sekundarna dopunska namjena: **HOTELSKI KOMPLEKSI (POSLOVNI, KONGRESNI, PORODIČNI)**

Sadržaji: **APARTMANI ZA IZNAJMLJIVANJE, KUĆE ZA IZDAVANJE, URBANE VILE I APARTMANSKO STANOVANJE**

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

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

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska linija

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.3, strana 103)

Bočna građevinska linija

Objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija

Objekti mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

Udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Zadnja građevinska linija

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:

Odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima. Odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. Za udaljenja veća od 4m nije potrebna saglasnost susjeda.

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

Krovovi

Mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.9, strana 116, 117)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 4.5	3.077,87	5.540,17	1.538,94	1.80	0.50	P+3

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može.

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio LSL poglavlje 5.3. strana 103). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 64). Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.3. strana 102)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio Lsl-a poglavlje 5.12. strana 119)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za urbanističke parcele sa turističkom namjenom planom nisu precizirani posebni uslovi za ograđivanje parcele.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni kao slobodna parterne površine (popločanje, ozelenjene površine itd), a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uređene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zenljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou. (strana 117)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja visokih podzida. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnicama sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjevjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen).

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

U Osmom poglavlju studije - Generalne konzervatorske smjernice, date su generalne preporuke o mjerama zaštite i režimima upravljanja i korišćenja kulturnih dobara i evidentiranih objekata i lokaliteta sa potencijalnim kulturnim vrijednostima na principima održivog korišćenja, sa podjelom po vrstama: arheološki lokaliteti, fortifikacioni objekti, infrastrukturni objekti, kulturno - istorijske cjeline, kulturni pejzaži, memorijalni objekti, profani objekti, sakralni objekti i područja. (Poglavlje 19.2.1 Implementacija studije kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP, strana 211)

Od strane Miinistarstva održivog razvoja i turizma dostavljeni primjerak PPPNOP (propratni akt broj 06-1538/1 od 03.12.2018.godine) ne sadrži Studiju zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje. U elektronskom registru planske dokumentacije, takođe nema pomenute studije.

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje.

Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine:

- podrumaska garaža (u više nivoa)
- suterenska garaža
- parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena
- izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 15 pm (lokalni uslovi min 12 a max 18 pm)
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m²) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm); (tekstualni dio LSL, strana 88)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

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

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

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

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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



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

Mladen Ivanović



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-10921/2019

Datum: 12.06.2019.

KO: PRIJEVOR I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-1443, , za potrebe UT USLOVI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 360 - IZVOD

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
342	2		8 6/18	29/05/2018	BLIZNICA	Livada 4. klase KUPOVINA		1085	2.28
343			8 8		BLIZNICA	Voćnjak 3. klase KUPOVINA		536	12.06
347	14		9 19/07.		SEOCE	Sume 3. klase KUPOVINA		1121	0.90
347	15		9 19/07.		SEOCE	Sume 3. klase KUPOVINA		391	0.31
Ukupno								3133	15.55

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1101965260018	GRGUROVIĆ DRAGUTIN RATKO JADRANSKI PUT BB.BUDVA BUDVA Budva	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).





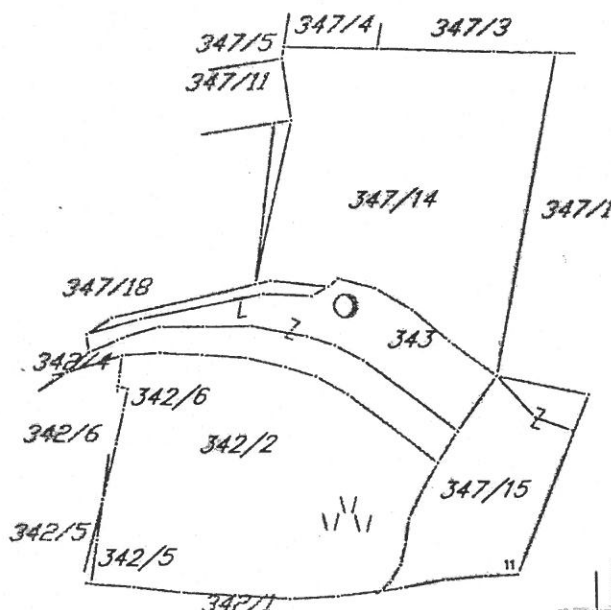
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
900
567
400

4
682
900
567
400



4
682
800
567
400

4
682
800
567
500

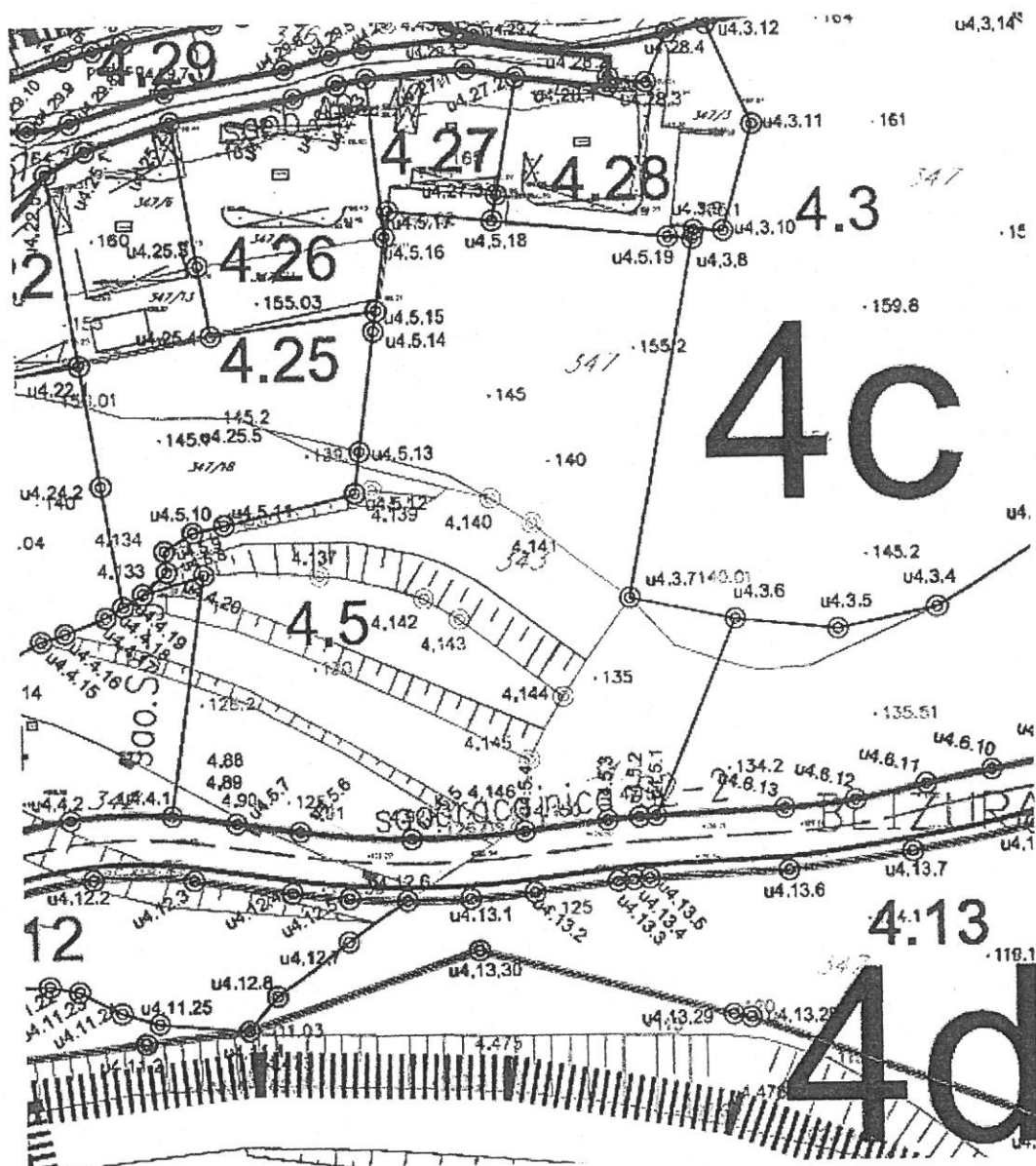


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:



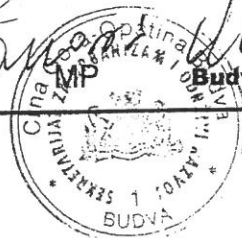
IZVOD IZ LSL-a Seoce

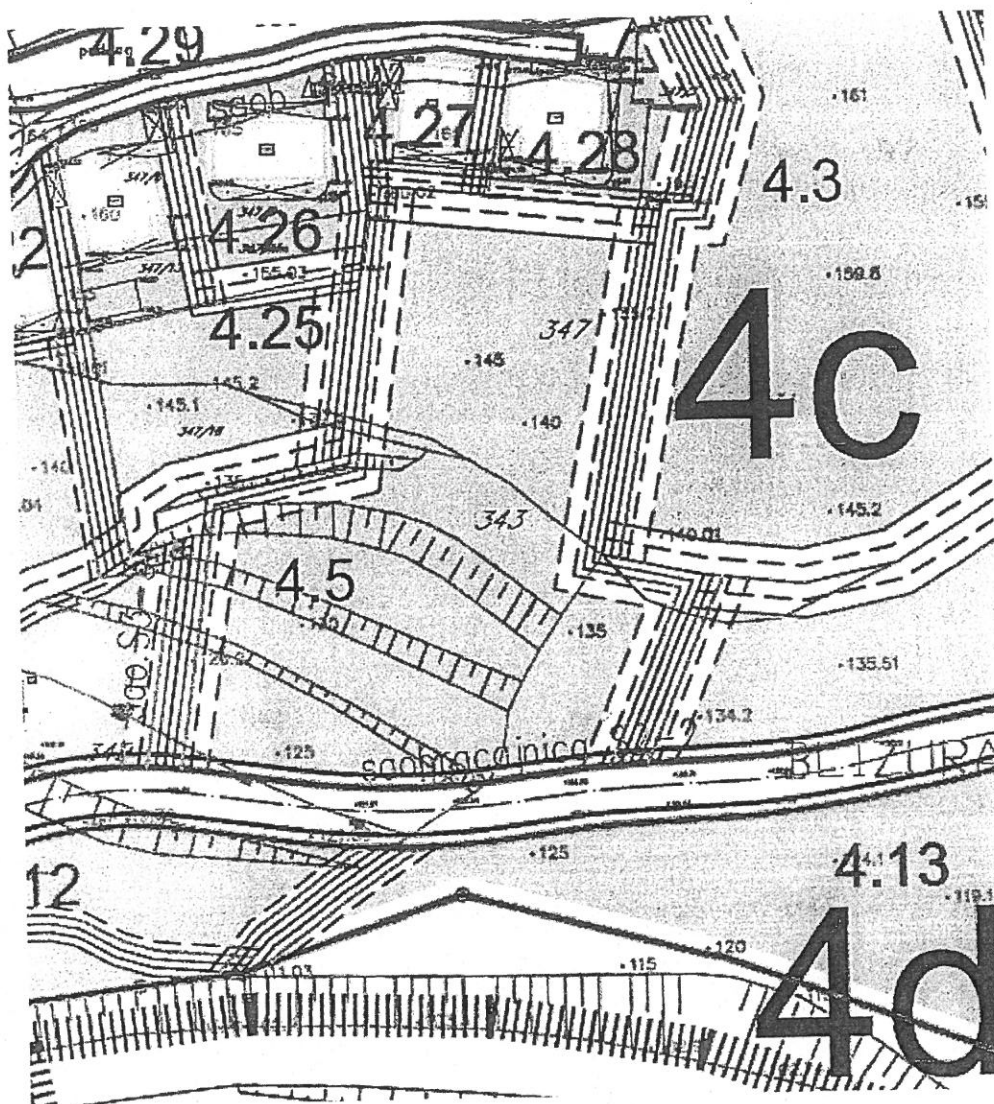
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta parcelacija sa koordinatama

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 21.06.2019.





IZVOD IZ LSL-a Seoce

(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

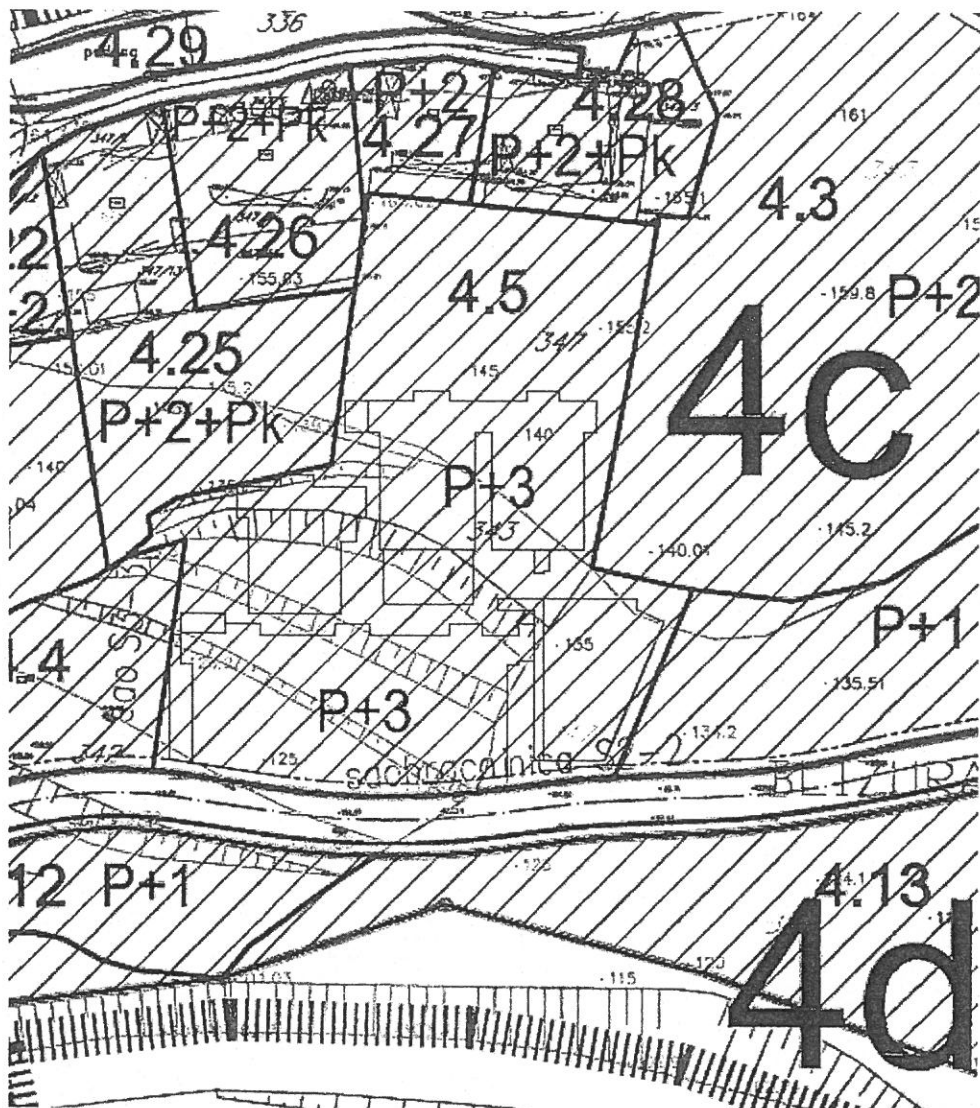
Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Tamara Vukaler

Budva 21.06.2019.





IZVOD IZ LSL-a Seoce

(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

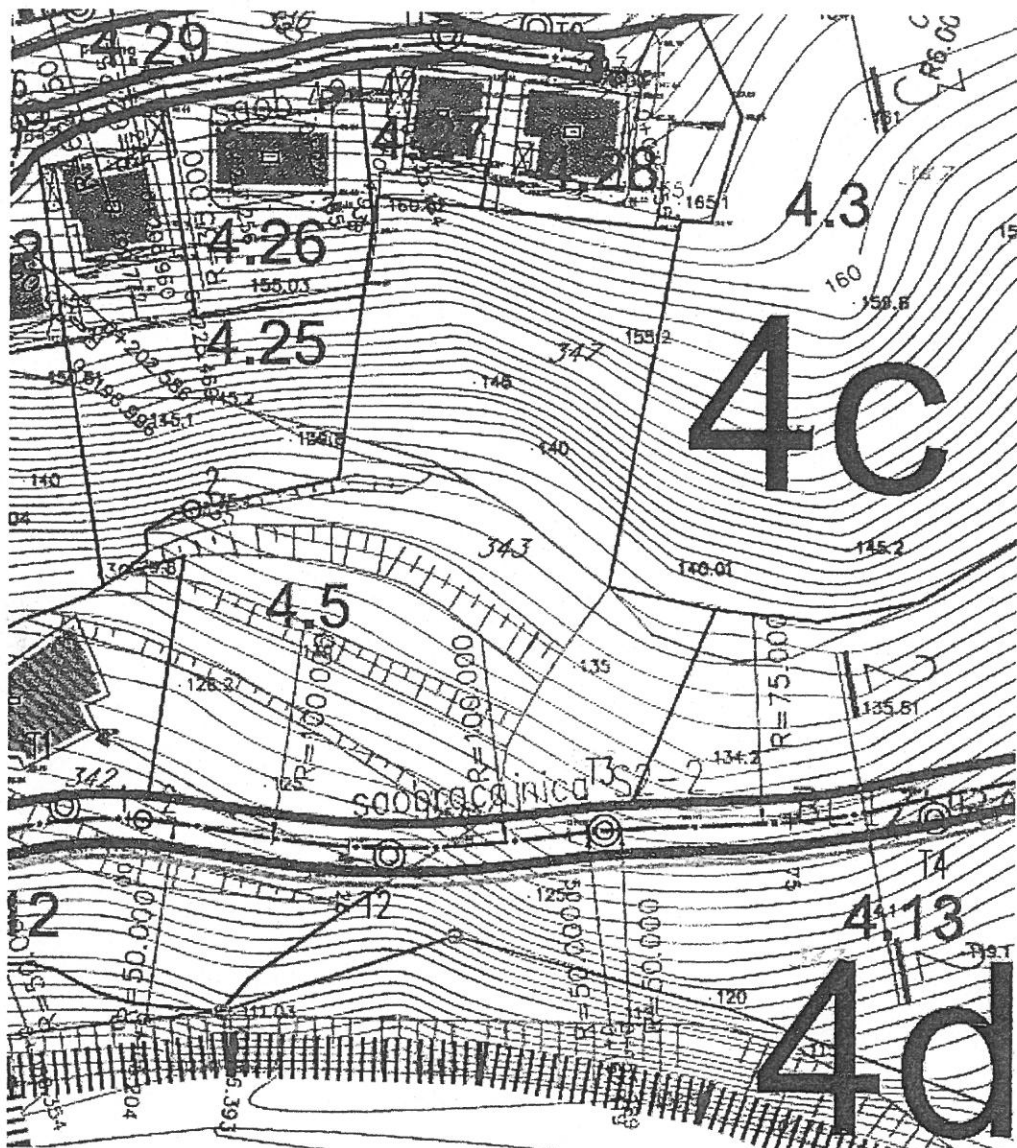
Karta nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 21.06.2019.





IZVOD IZ LSL-a Seoce

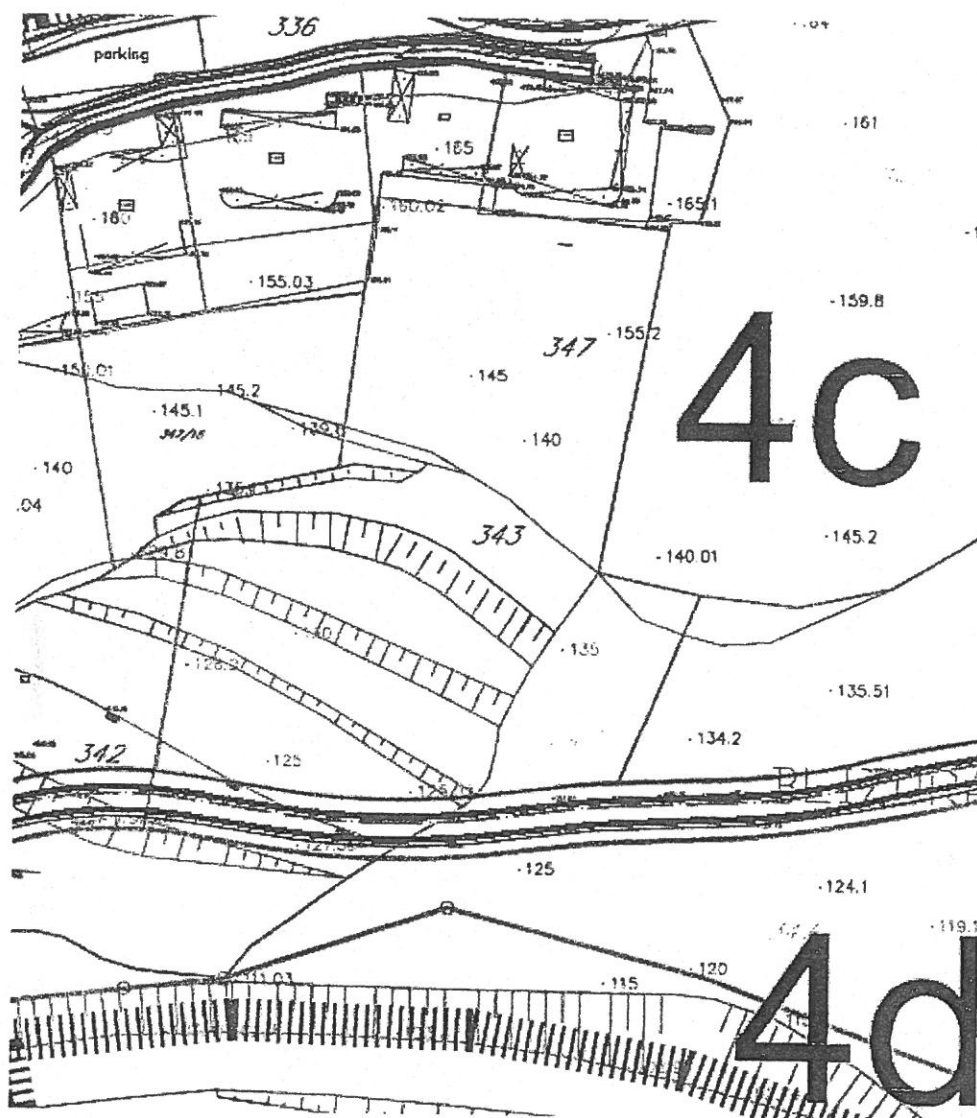
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
MP
Budva 21.06.2019.



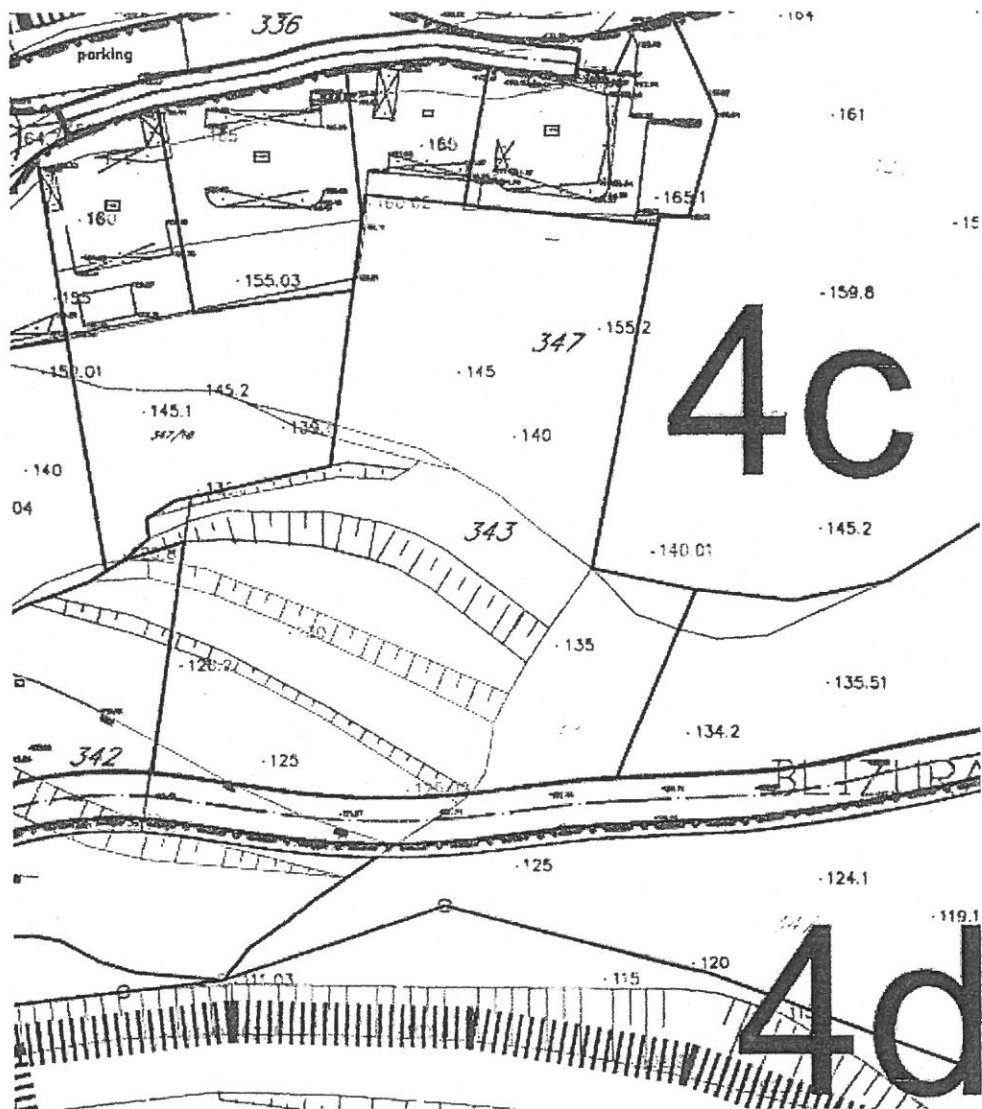


IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
Budva 21.06.2019.





IZVOD IZ LSL-a Seoce

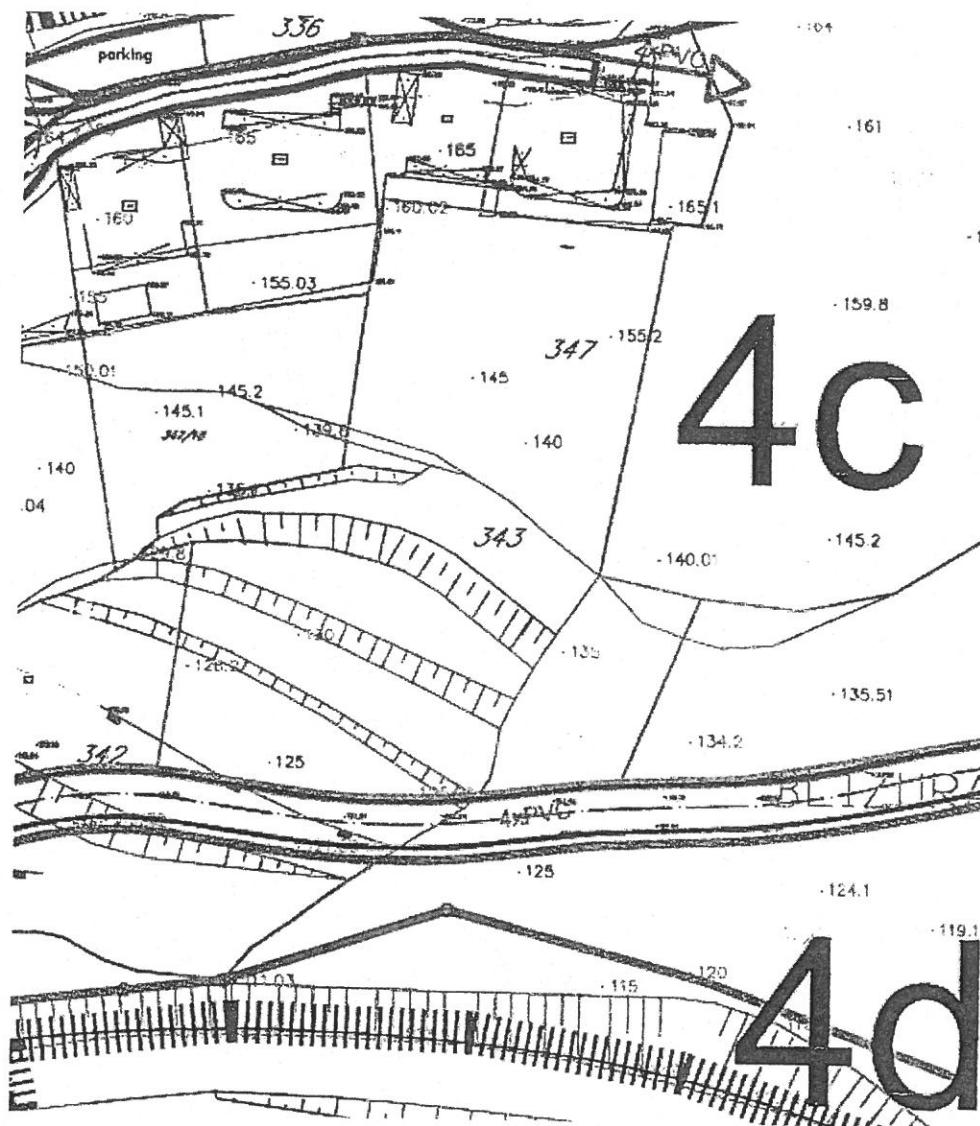
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
Budva 21.06.2019.





IZVOD IZ LSL-a Seoce

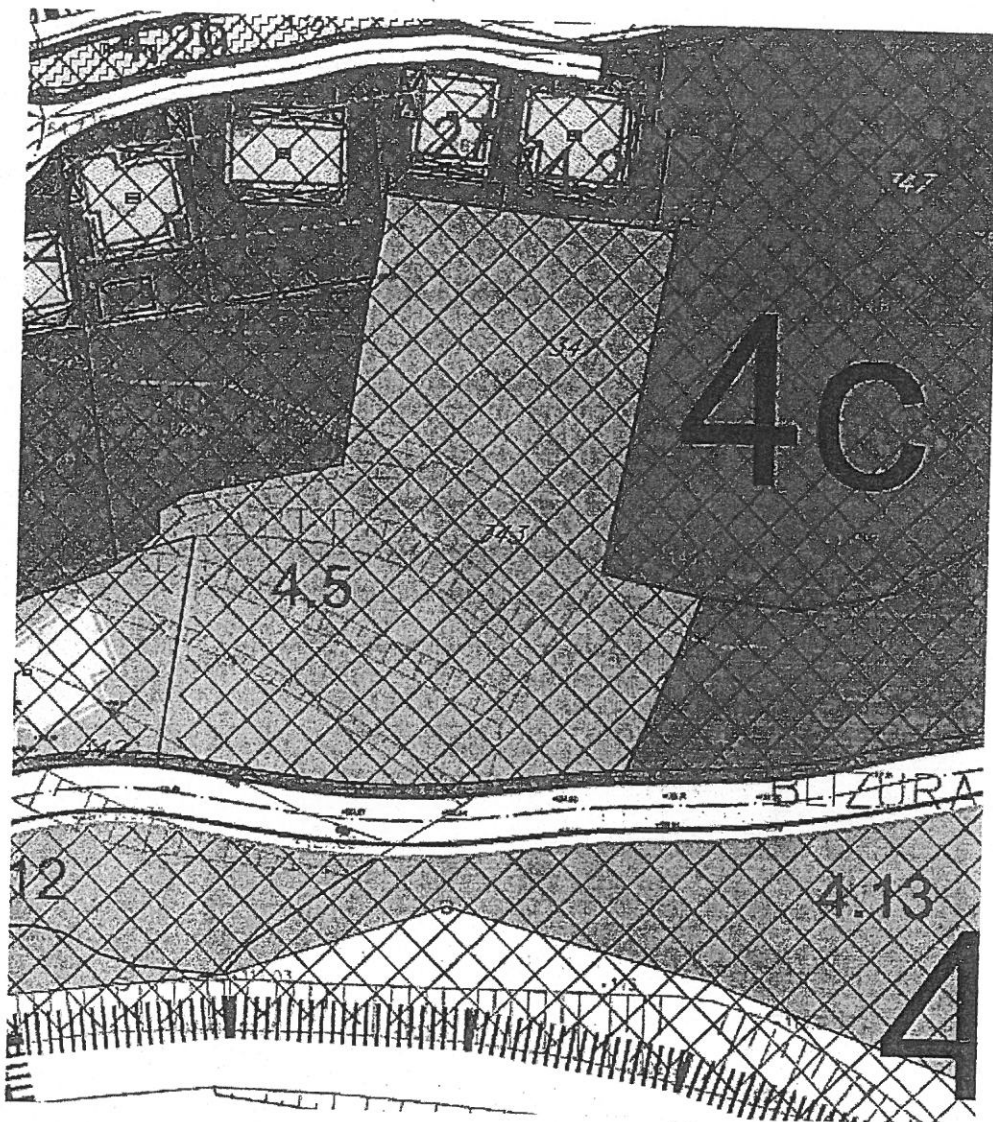
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 21.06.2019.





IZVOD IZ LSL-a Seoce

(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 21.06.2019.



Blok 4c

- preporučena spratnost od p+1 do p+3

Urbanistički pokazatelji za blok 4c po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
4c	28017.13	12585.79	36106.45	0.45	1.29

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2/
4.3	3101.09	1240.44	3721.31	0.40	1.20	1860.65
4.4	1167.11	583.56	1302.47	0.50	1.12	583.56
4.5	3077.97	1538.94	5540.17	0.50	1.80	1538.94
4.6	1267.70	507.08	1014.16	0.40	0.80	760.62
4.7	9224.21	4612.11	16603.58	0.50	1.80	4612.11
4.8	1500.96	600.38	1200.77	0.40	0.80	900.58
4.9	1007.76	403.10	604.66	0.40	0.60	604.66
4.10	726.19	290.48	435.71	0.40	0.60	435.71
4.15	706.52	282.61	565.22	0.40	0.80	423.91
4.22	264.67	132.34	264.67	0.50	1.00	132.33
4.23	2214.80	885.92	1771.84	0.40	0.80	1328.88
4.24	1101.32	440.53	881.06	0.40	0.80	660.79
4.25	1028.85	514.43	1028.85	0.50	1.00	514.43
4.26	538.28	215.31	420.00	0.40	0.78	322.97
4.27	237.21	94.88	264.63	0.40	1.12	142.33
4.28	487.35	243.68	487.35	0.50	1.00	243.68
4.29	342.74	0.00	0.00	0.00	0.00	342.74

IZVOD IZ LSL-a Seoce

(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl.inž. arh.

Budva 21.06.2019.





DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

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

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
BUDVA

Primljeno: 11-07-2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
06-061-	680/5		

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-680/4 od 24.06.2019. godine, naš broj 01-4720/1 od 03.07.2019. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **GRGUROVIĆ RATKO**, izdaju se:

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

Za katastarske parcele broj: 342/6, 343, 347/14 KO Prijevor I i dijelovi katastarskih parcela 342/2, 347/3, 347/4, 347/11 i 347/15, urbanistička parcela broj 4.5, blok broj 4c, LSL Seoce, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja turističkog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-680/3 od 24.06.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović, dipl.ing.građ.

IZVRŠNAJ DIREKTOR

Jasna Bokić, dipl.ing.građ.
BUDVA

Podnosioc zahtjeva: Grgurović Ratko

Katastarske parcele: 342/6, 343, 347/14 i dijelovi 342/2, 347/3, 347/4, 347/11 i 347/15 KO: Prijevor I

Urbanistička parcela: 4.5, blok broj 4c, LSL Seoce

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

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

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

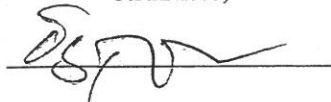
1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

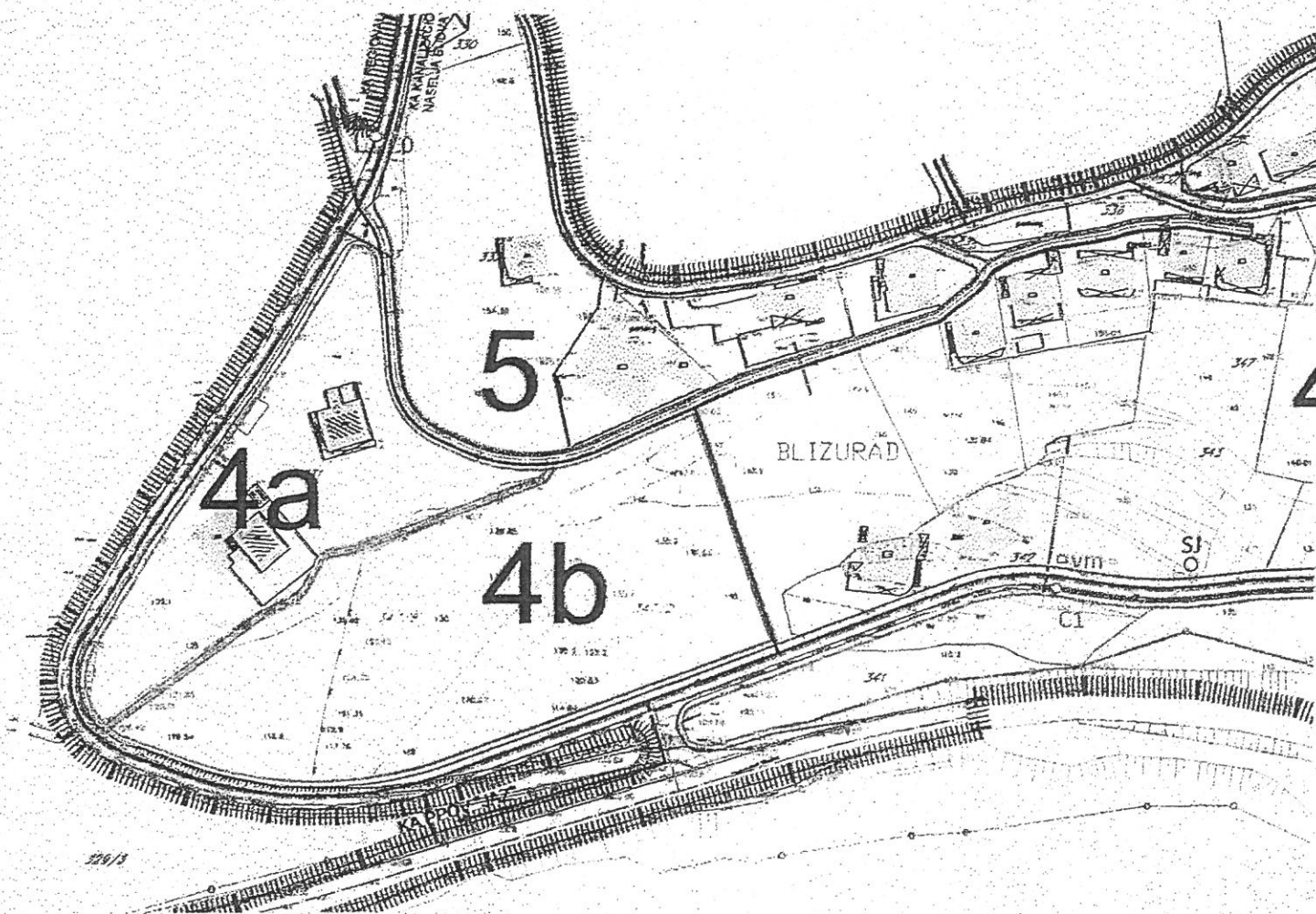
OBRADA,



SEKTOR ZA PLANIRANJE I
ORGANIZACIJU RAZVOJA

Momir Tomović dipl.ing.građ.
BUDVA





- Postojeći vodovod PeHD 110
- Planirani vodovod PeHD 110
- Čn — Mjesto priključka na vodovod
- vm — Planirana vodomjerna šahta
- SJ — Planirana vodonepropusna septička jama
/do izgradnje DUP-om planirane fekalne
kanalizacije/

05. 07. 2019.
Z. Kralj

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 21.06.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	913-104-		1659

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA
PARCELACIJE PO LSL-U- NA PARCELAMA
342/2,342/6,343,347/3,347/4,347/11,347/14 I 347/15
K.O.PRIJEVOR I



Dana _____
(predaja elaborata)



Dana 25.07.2019
(ovjera elaborata)

D.O.O. "GEO IN"

Broj 01-3966/3-95/19Budva, 25.06. 2019 god

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik

GRUBOVIĆ RATKO

adresa / telefon

OVLAŠĆUJE

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

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 342/2, 342/5, 342/6, 343, 347/14, 347/15

KO

PRIGLAVOR I

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

za GEO IN d.o.o.

DAVALAC OVLAŠĆENJA



LK br.

Dana: 25.6. 2019 god.

ERNE GORE

za nekretnine

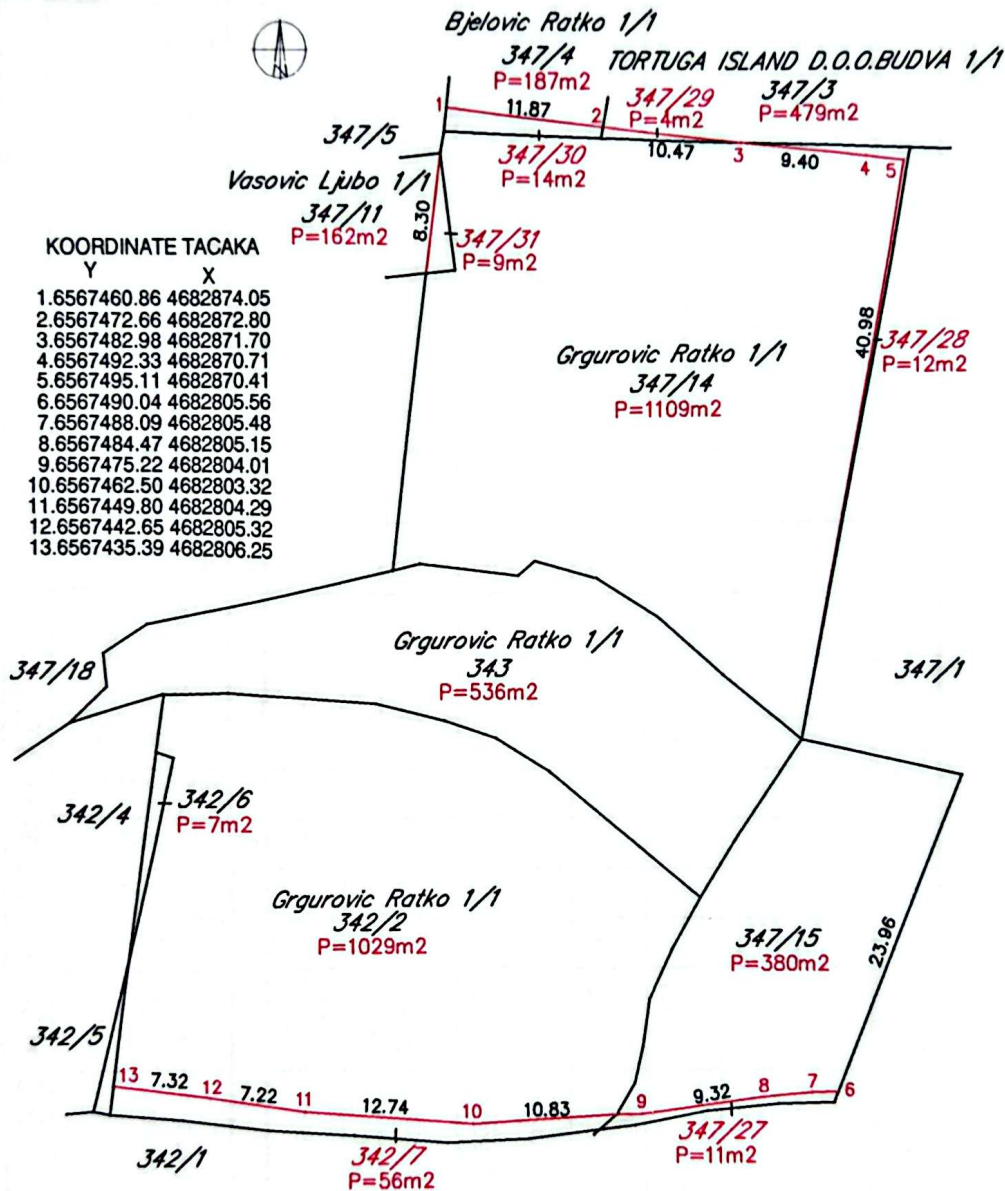
Broj kat.plana:.....8

T.OPŠTINA :PRIJEVOR I

Opština : BUDVA

Približna razmjera 1:500

PARCELACIJA PO LSL-U



UP 4.5 LSL Seoce i sastoji se od k.p.: 342/2 P=1029m², 342/6 P=7m², 343 P=536m², 347/14 P=1109m², 347/15 P=380m², 347/29 P=4m², 347/30 P=14m² i 347/31 P=9m². Sto ukupno čini P=3088m².



Parcelisao dana: 25.06.2019. god.

Slavko Nikovic

Geometar:

Pregledao dana: 17.07.2019. god.

.....
potpis

Spisak prijava: 15/2019. god.

Spisak promjena: 20. god.



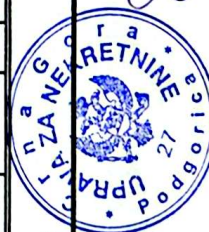
STARO STANJE

[illegible]

IZNOS 1:

Obradio: Niković Slavko

GEOIN d.o.o. BUDAPEST



Depend.

NOVO STANJE

NOVO STANJE																										
List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti							Šifra prava				Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)				Površina				Tereći ograničenja	Titular	Br. spiska prijave		
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć. br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Osnov sticanja	ha	a	m ²	Površ. zgrade ili dijela zgrade						
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
360		Grigurovic Ratko	342/2											1/1				gradj. parc.	10	29						
			342/6															gradj. parc.		07						
			342/7															livada 4		56						
			343															gradj. parc.	05	36						
			347/14															gradj. parc.	11	09						
			347/15															gradj. parc.	03	80						
			347/27															sume 3	11							
			347/28															sume 3	12							
308		TORTUGA ISLAND D.O.O. BUDVA	347/3	1									1/1	1/1				por. st. zgr.	01	27						
				2														por. st. zgr.	01	28						
																		dvoriste	02	24						
			347/29															gradj. parc.		04						
309		Bjelovic Ratko	347/4	1									1/1	1/1				por. st. zgr.	01	14						
																		dvoriste		73						
			347/30															gradj. parc.		14						
																			38	24						
IZNOS 1:																										
IZNOS 1: 11 1																										

IZNOS 1:



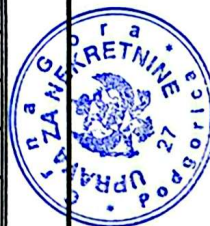
Obradio: Niković Slavko
GEOIN d.o.o. BUDVA
ODGOVORNOSTU
"GEO IN"
BUDVA

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti										Plan	Skica	Šifra prava				Osnov sticanja		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina					Površ. zgrade III dijela zgrade	Tereti ograničenja	Titular	Br. spiska prijava
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu			Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	ha	a		m ²	m ²							
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47					
8		Vasovic Ljubo	347/11											1/1				sume 3		01	62									
																		gradj.parc.			09									
																					39	95								

IZNOS 1:

Princet.



Obradio: Nikovic Slavko
GEOIN d.o.o BUDVA



IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO LSL-U

Na kat.parceli 342/2,342/6,343,347/3,347/4,347/11,347/14,347/15

K.O.Prijevor I

Zahtjevom br.02-3966/3-95/19 od 26.05.2019.godine,organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je vlasnika kat.parcele 342/2 K.O.Prijevor I, da izvrši parcelaciju po LSL-U i sacini elaborat o "Parcelaciji.

Prema izvršenoj parcelaciji kat. parcele 342/2,342/6,343,347/14,347/15,347/29,347/30,347/31 sacinjavaju UP 4.5 P=3088m2 prema LSL-U Seoce I.

Prema izvršenoj parcelaciji kat. parcele 342/7 i 347/27 cine saobracajnicu.

-Parcelacija je izvršena u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nepokretnosti (S.L.RCG.32/11) a podaci NOVOG STANJA na parcelama dati na uvid podnosiocima zahtjeva, te na iste nemaju primjedbi. Elaborat Parcelacije a isti sadrži:

-Manual

-Izvod iz detaljnog plana

-Spisak prijava

- Izvjestaj

Budva, 26.06.2019.god

Izvještaj sastavio:

„GEO-IN“ D.O.O.

Slavko Nikovic





C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

L I C E N C A

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

”GEO IN” D.O.O. BUDVA

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

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3966/3

Podgorica, 20.06.2013.godine



**DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ**



GEODETSKI BIRO

NovaMax d.o.o. Nikšić

Inženjersko-katastarske usluge

Adresa V Proleterska 29, 81400 Nikšić

Telefon: +382 (0) 69 288 482

e/mail: novamaxdoo@gmail.com

Ž.R. 520-43209-40

PIB 03416470

PDV 40/31-03830-3

SLUŽBENA KONSTATACIJA (IZJAVA O TAČNOJ LOKACIJI OBJEKTA)

Na zahtjev projektanta agencija **NovaMax** d.o.o. Nikšić je izvršila preklapanje projektovanog objekta, sa ažurnim katastarskim planom i planskom dokumentacijom, i na osnovu toga daje sledeću izjavu:

- Predmetni objekat – "Objekat apartmanskog stanovanja", je projektovan na katastarskim parcelama broj 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15 KO Prijedor I, ukupne površine 3061m², upisane u list nepokretnosti br. 360 kao svojina Grgurović Dragutina Ratka. Lokacija koju formiraju ove parcele čini dio UP 4.5 (3078m²), blok br. 4.c, LSL-a "Seoce", Opština Budva.
- Predmetna lokacija se graniči sa kat. parcelama 342/9 i 347/30 KO Prijedor I, koje su eksproprisane za potrebe formiranja saobraćajnice S2-2, LSL „Seoce“, a upisane su u list nepokretnosti br. 523 kao svojina Crne Gore, subjekt raspolaganja Opština Budva, te se iste koriste kao pristup lokaciji.

Službena konstatacija služi za dobijanje saglasnosti na projekat.

Nikšić, 10.01.2025.god

Za **NovaMax** d.o.o.



Bojan Kandić
Bojan Kandić, Spec.sci.geod.

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

OBJEKAT	Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani
LOKACIJA	za prodaju, lamele A i B UP 4.5, katastarske parcele 347/14,343,342/6,342/2,347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-u Seoce
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	Idejno rješenje
ODGOVORNI PROJEKTANT	Nikola Novaković, dipl. ing. arh.

IZJAVLJUJEM

Da je dio tehničke dokumentacije: Opšta dokumentacija 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.

Nikola
Novaković

(elektronski potpis odgovornog projektanta)
Nikola Novaković
za projektanta odgovorno lice (ime)

Nikola
Novaković

(elektronski potpis odgovornog lica)

Digitally signed by Nikola Novaković
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02622157, o=Enforma doo
Kotor, serialNumber=76814,
givenName=Nikola, sn=Novaković,
cn=Nikola Novaković
Date: 2025.10.09 14:26:36 +02'00'

Digitally signed by Nikola Novaković
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02622157, o=Enforma doo Kotor,
serialNumber=76814, givenName=Nikola,
sn=Novaković, cn=Nikola Novaković
Date: 2025.10.09 14:27:10 +02'00'

oktobar, 2025. Kotor.

IZJAVA PROJEKTANTA

Idejno rješenje arhitektonskog projekta za Objekat apartmanskog stanovanja – apartmani za prodaju, lamele A i B, urađen je u svemu prema pribavljenim urbanističko tehničkim uslovima br. 06-061-680/3 od 24.06.2019. godine, izdatih od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, kao i sa važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene, u skladu sa zakonskim ovlaštenjima. Ovaj projekat idejnog rješenja služi za predaju Gradskom arhitekti na saglasnost i predstavlja dio urbanističke parcele UP4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva.

URBANISTIČKI PARAMETRI

U nastavku je prikazana analiza parametara za predmetnu urbanističku parcelu UP4.5:

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br:4.c, dio UP 4.5 - PO ELABORATU PARCELACIJE	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5509.80 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1530.50 m ²
Maksimalna spratnost objekta <i>"Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)</i>	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 48.12% (21.42m ² /kor.)	1472.95 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br:4.c, dio UP 4.5	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5503.72 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1519.74 m ²
Maksimalna spratnost objekta <i>"Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)</i>	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 50%	50%- 1525.99 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI	
Površina podruma -2 A	0 m ²
Površina podruma -1 A	0 m ²
Površina suterena 0 A	657.51 m ²
Površina prizemlja A	758.90 m ²
Površina 1. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -2 B	0 m ²
Površina 2. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -1 B	0 m ²
Površina 3. sprata - A	499.03 m ²
Površina prizemlja B	516.54 m ²
Površina 1. sprata - B	520.42 m ²
Površina 2. sprata - B	520.42 m ²
Površina 3. sprata - B	494.98 m ²
	5503.72 m ²
UKUPNA OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI	5503.72 m ²
-oduzete površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP (sutereni, tehničke prostorije)	
UKUPNA STVARNA BRGP NA PARCELI	
površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP + obračunska BRGP na parceli	8.511,6m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE	
Površina podruma -1 A	889.12 m ²
Površina suterena -1 A	930.68 m ²
Površina suterena 0 A	687.52 m ²
Površina prizemlja A	619.94 m ²
Površina 1. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -2 B	340.20 m ²
Površina 2. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -1 B	438.14 m ²
Površina 3. sprata - A	413.41 m ²
Površina prizemlja B	429.53 m ²
Površina 1. sprata - B	438.54 m ²
Površina 2. sprata - B	439.28 m ²
Površina 3. sprata - B	425.87 m ²
	7310.17 m ²

Zaključak je da ukupna izgrađenost i zauzetost objekta ne premašuje parametre zadate UT uslovima, kao ni izgrađenost po pojedinim namjenama.
Minimalni broj parking mjesta po UT uslovima je ostvaren.

SAOBRAĆAJ

Kolski pristup i parkiranje

Planskim dokumentom predviđen je pristup lokaciji sa južne strane, sa saobraćajnice S2-2 koja predstavlja saobraćajnicu sekundarnog ranga.

Zbog velikog nagiba same lokacije ali i saobraćajnice (postojeće, po planskom dokumentu) sa koje se pristupa parceli, projektovana su 2 saobraćajna priključka, po jedan za svaku etažu u kojoj je planirano garažiranje (podrum i suteran -1). Ovo je urađeno iz razloga da se maksimalno smanji gabarit garaže, izbjegavanjem unutrašnjih rampi koje povezuju pomenute etaže, kako ne bi previše duboko ulazili u teren sa iskopima. U pitanju je sekundarna saobraćajnica, koja je trenutno makadamski put. Visinska razlika saobraćajnice je cca 8m u dužini parcele (i postojeća i po planirana po LSL-u) , stoga je ona iskorištena kao rampa, što čini ovo rješenje racionalnijim uz sva pravila bezbjednog saobraćaja.

Ovo rješenje usklađeno je analizom visinskih kota i nivelacije terena prikazane u grafičkom dijelu LSL-a na karti nivelacije, kao i sa regulacijom saobraćajnice S2-2 prema LSL-u.

Saobraćajni priključak za Podrum na koti +121.10 m.n.v. predviđen je na sredini južne strane parcele, sa kote 121.50 m.n.v. pomenute saobraćajnice, čime se sem nivelisanja samog priključka (u okviru

predmetne lokacije) postiže da nije potrebna rampa za ulaz. Na ovoj etaži predviđeno je 33 parking mjesta, od čega se 16 nalazi na 8 pozicija sa predviđenim platformama za podizanje na makaze. Saobraćajni priključak za Suteran -1 na koti +124.60 m.n.v. predviđen je na jugoistočnoj strani parcele, sa kote +124.60 m.n.v. pomenute saobraćajnice, čime se sem nivelisanja samog priključka (u okviru predmetne lokacije) postiže da nije potrebna rampa za ulaz. Na ovoj etaži predviđeno je 33 parking mjesta, od čega se 12 nalazi na 6 pozicija sa predviđenim platformama za podizanje na makaze. 9 parking mjesta predviđeno je za osobe sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, čime se ispunjava uslov od minimalno 5%.

Pješački pristup

Pješački pristup objektu omogućen je sa južne strane parcele.

Etažama koje su namijenjene za garažiranje moguće je prići direktno preko garažnih vrata jer su omogućeni trotoari u dovoljnoj širini. Suteranu -1 lamele A koji je namijenjen za garažiranje moguće je prići i sa jugozapadne strane jer se na toj poziciji nalazi evakuacioni izlaz.

Glavni pješački ulaz za lamelu A je sa jugoistočne strane parcele na nivo Suterana 0, ali sadrži i evakuacioni izlaz sa jugozapadne strane parcele na istom nivou.

Glavni pješački ulaz za Lamelu B je sa jugoistočne strane parcele na nivo Prizemlja, takođe sa iste strane postoje evakuacioni izlazi na nivoima Suteran -2 i Suteran -1.

Lamela A povezana je stepeništem i liftom sa etažama namijenjenim za garažiranje, dok je lamela B povezana samo sa liftom sa prostorom za garažiranje.

Kotor, Oktobar 2025.

Odgovorni projektant

Nikola Novaković, dipl.ing.arh.

ENFORMA | 1 | KOTOR



D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE,
INŽENJERING I KONSALTING

0.A.2 PROJEKTNİ ZADATAK

E\NFORMA



PROJEKTNII ZADATAK

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE ZA OBJEKAT APARTMANSKOG STANOVANJA - APARTMANI ZA PRODAJU

LOKACIJA: UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu
LSL-a „Seoce“, Opština Budva

INVESTITOR: „NARD“ doo - Budva, izvršni direktor: Bojan Krivokapić

PROJEKTANT: „ENFORMA“ DOO – Kotor

1. UVOD

Na predmetnoj lokaciji koju čini katastarska parcela 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15 potrebno je isprojektovati stambeni objekat u svemu prema pribavljenim urbanističko tehničkim uslovima br 06-061/680/3- od 24.06.2019. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, kao i sa važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

2. CILJ I SVRHA

Cilj je izraditi tehničku dokumentaciju za Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju; u skladu sa važećim zakonom kako bi se ista dostavila gradskom arhitekti na saglasnost, što je preduslov za dalji razvoj projekta i eventualnu gradnju.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

LOKACIJA

Lokacija se sastoji od katastarske parcele 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-u Seoce, opština Budva. Na predmetnoj lokaciji nema postojećih objekata. Predmetna lokacija predstavlja dio UP 4.5, i njena površina iznosi 3061 m². Predmetna lokacija proteže se pravcem sjever – jug i predstavlja teren u nagibu.

Kolski pristup i parkiranje

Planskim dokumentom planirati pristup lokaciji sa južne strane, sa saobraćajnice S2-2 koja predstavlja saobraćajnicu sekundarnog ranga. Zbog velikog nagiba same lokacije, planirati 2 saobraćajna priključka, po jedan za svaku etažu u kojoj treba organizovati garažiranje (podrum i suteran -1). Ulaze u garaže obezbjediti iz saobraćajnice S2-2. Jedan saobraćajni priključak za podrum predvidjeti na sredini južne strane parcele, po mogućnosti bez rampe. Obezbjediti oko 30 parking mjesta na podrumskoj etaži, od čega bi određeni dio bio sa predviđenim platformama za podizanje na makazice. Saobraćajni priključak za suteran planirati na jugoistočnoj strani parcele, takođe pokušati obezbjediti i ovaj priključak bez rampe, planirati oko 30 parking mjesta na suterenskoj etaži, od čega bi određeni dio bio sa predviđenim platformama za podizanje na makazice. Bar 9 parking mjesta namjeniti za osobe sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, čime bi se ispunio uslov od minimalno 5%.

Pješački pristup

Pješački pristup objektu obezbjediti sa južne strane parcele. Etažama namjenjenim za garažiranje planirati pješački pristup direktno preko garažnih vrata putem trotoara, kao i još jedan pješački pristup koji bi služio i kao evakuacioni izlaz. Lameli A obezbjediti glavni pješački pristup sa jugoistočne strane parcele, kao i evakuacioni izlaz, dok Lameli B treba obezbjediti pješački pristup sa iste strane samo na drugom nivou, kao i evakuacioni izlaz.

Kada je u pitanju veza garaže i Lamele A, planirati je stepeništem i liftom, dok vezu Lamele B i garaže planirati samo liftom. Pješački pristup licima sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom omogućiti direktno sa trotoara na nivoe garažiranja sa kojih bi se dalje kretali liftovima.

OBJEKAT

LAMELA A

Lamelu A projektovati tako da ima jednu podrumsku etažu, jednu suterensku i 4 nadzemne etaže. Podrumsku garažu planirati za garažiranje sa oko 30 parking mjesta. Kao toplu vezu sa ostalim etažama planirati stepenište i lift. U podzemnim etažama obezbjediti ostavu za bicikla, ostavu za higijeničarku i tehničke prostorije. Na prvoj korisnoj etaži (suteran) obezbjediti ulazni lobi, 6 garsonjera, 2 jednosobna i 1 jednoiposoban apartman, kao i jednu veću tehničku prostoriju. Na prizemlju obezbjediti 5 jednosobnih apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Na prvom spratu obezbjediti 5 jednosobnih apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Prvi sprat Lamele A

projektovati tako da bude na istoj koti kao i suteran -2 lamele B. Na drugom spratu obezbjediti 5 jednosobnih apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Na trećem spratu obezbjediti 2 jednosobna apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Na ovoj etaži planirati vezu sa lamelom B u vidu hodnika (vezu sa prizemljem lamele B). Krovnu etažu planirati kao zelenu površinu.

LAMELA B

Lamelu B projektovati da bude povezana liftom sa podrumom i suteranom lamele A gdje treba planirati garažiranje. Ovaj lift neka bude panoramski od prizemlja lamele B ka ostalim nadzemnim etažama. U suteranu -2 i -1 planirati tehničke prostorije koje se mogu izdijeliti u više manjih. Prizemlje planirati kao prvu korisnu etažu, na prizemlju obezbjediti glavni ulaz, servisnu prostoriju, 2 jednosobna, 1 jednoiposoban i 1 dvosoban apartman, sem toga na prizemlju obezbjediti vezu sa lamelom A putem hodnika. Na prvom spratu obezbjediti dnevni boravak za stanare, tj zajedničku prostoriju za interna okupljanja stanovnika objekta, 2 jednosobna i 2 dvosobna apartmana. Na drugom spratu obezbjediti dva jednosobna, jedan dvosobni i jedan trosobni apartman. Na trećem spratu obezbjediti dva jednosobna, jedan dvosobni i jedan trosobni apartman.

ARHITEKTURA

Cjelokupni pristup arhitektonskom dizajnu na predmetnoj lokaciji uslovljen je nagibom postojećeg terena, ali i prirodnom karakteru lokaliteta, blizini mora, arhitektonskom i kulturnom naslijeđu regije. Nakon analize predmetne lokacije, imati namjeru pozicionirati objekat u najvećoj mogućoj mjeri na južnom dijelu parcele, zbog velikog nagiba na sjevernom dijelu. Uz to, cilj je napraviti objekat čiji volumen djeluje segmentisano kako bi se vizuelno bolje uklopio u kontekst i urbanu matricu, koja je na ovom zahvatu neodređena jer je sastavljena od objekata različitih struktura (od tri do deset etaža u susjedstvu).

UREĐENJE TERENA

Pješački pristup objektu omogućiti sa južne strane parcele. Etažama koje su namjenjene za garažiranje obezbjediti pristup direktno preko garažnih vrata i/ili evakuacionim izlazima. Glavni pješački ulaz za lamelu A planirati sa jugoistočne strane parcele na nivo Suterana 0. Glavni pješački ulaz za Lamelu B omogućiti sa jugoistočne strane parcele na nivo Prizemlja. Na južnom dijelu parcele i u neposrednoj blizini objekta, planirati zasađivanje mediteranskih biljnih vrsta teži se repliciranju makijske vegetacije, u grupacijama koje formiraju mikroambijente kreirajući jedinstven identitet mjesta. Na sjevernom

dijelu parcele, težati ka očuvanju postojeće vegetacije gariga, koja se uz mjere sadnje i održavanja usmjerava na viši sastojinski nivo. Oblik, boja, i tekstura odabranih žbunastih vrsta u žardinjerama oko objekata ali i na samim objektima raditi sa ciljem da se oplemeni prostor i ublaži strogoću projektovanih fasada.

KONSTRUKCIJA

Objekat u konstruktivnom smisli riješiti u skladu sa zahtjevima IX seizimičke zone. Sva opterećenja objekta prenijeti na tlo preko AB trakastih temelja ili temeljnih AB ploča na odgovarajućoj hidroizolaciji i sitnozernom betonu. Međuspratne tavanice projektovati kao monolitne AB ploče potrebne debljine livene na licu mjesta. Krovnu konstrukciju predvidjeti kao punu kosu i ravnu AB krovnu ploču na koju su postavljeni drveni rogovi. Svi ukopani betonski i AB elementi moraju se projektovati od vodonepropusnog betona koji sadrži hemijske aditive predviđene za ovu svrhu. Krovnu konstrukciju dijela lamele A i lamele B planirati kao kombinaciju drvene kose i ravne armirano-betonske krovne ploče na kojima bi se postavili rogovi; dok zeleni krov na lameli A predvidjeti kao ravnu AB krovnu ploču proračunatu za opterećenje $H > 1\text{m}$ humusa. Stepeništa u objektima su riješena armirano - betonskim pločama.

Svi ukopani betonski i armirano betonski elementi predviđeni su od vodonepropusnog betona koji sadrži hemijske aditive predviđene za ovu svrhu.

MATERIJALIZACIJA

Spoljne zidove u objektima projektovati kao zidane ili armirano betonske. Sa unutrašnje strane fasadne zidove gletovati i obojiti završnim disperzivnim bojama ili obložiti keramikom.

Pregradni zidovi projektovati od bloka $d=10\text{cm}$ obloženi sa cementnim malterom, gletom i bojom.

Pregradni zidovi instalacionih kanala projektovati od gipskartonskih ploča na odgovarajućoj potkonstrukciji.

Zidovi između apartmana, $d \text{ min. } 25\text{cm}$ projektovati od giter blok zidarije.

Hidroizolacija predvidjeti u podovima na tlu i mokrim čvorovima, terasama, kao i na vertikalnim ukopanim zidovima i betonskoj krovnoj ploči, u svemu prema detaljima proizvođača.

Podovi u objektima obraditi keramikom na ljepilu i odgovarajućem cementnom estrihu kao i zvučnom izolacijom 2cm .

Na objektu su planirati kovane ograde h=110cm, u boji antracit siva, RAL 7016.

Fasadnu bravariju raditi u boji antracit siva, RAL 7016.

Škure na objektu raditi u plavoj i zeleno-plavoj boji, RAL 6004, RAL 5012.

Na dijelu lamele A koristiti tende u plavo-bijeloj boji.

Kada se škure i tende ne koriste kao element zasjenčenja fasadnih otvora, koristiti roletne.

Na fasadi koristiti lokalni kamen, dva tipa pločastog kamena u finoj obradi i dva tipa kamena u gruboj obradi. Ostale boje na fasadi da budu neutralne, bijela, siva i antracit, RAL 9002, RAL 7035, RAL 7016.

INSTALACIJE

Objekat je predviđeno opremiti svim potrebnim elektro, vodovodnim i kanizacionim instalacijama, kao i termotehničkom opremom za hlađenje i grijanje svih prostorija. U kombinaciji sa predviđenim građevinskim materijalima izbor opreme instalacija dovodi do visoke energetske efikasnosti objekta u budućoj eksploataciji. Zbog lakše montaže i pristupa planirani su vertikalni instalacioni kanali po svim etažama. Svi vertikalni i horizontalni prodori instalacija moraju biti zadihtovani odgovarajućim materijalima.

O, ali sadrži i evakuacioni izlaz sa jugozapadne strane parcele na istom nivou.

Glavni pješački ulaz za Lamelu B je sa jugoistočne strane parcele na nivo Prizemlja, takođe sa iste strane postoje evakuacioni izlazi na nivoima Suteran -2 i Suteran -1.

S obzirom da je teren u nagibu, sem predviđenih pješačkih komunikacija, nisu predviđene intervencije na ostatku parcele koji nije pod objektom.

Kotor, oktobar 2025.

Investitor

„NARD“ doo - Budva,

izvršni direktor: Bojan Krivokapić

Bojan Krivokapić



SADRŽAJ

IDEJNO RJEŠENJE

Br. elaborata: 024-25-IR

OBJEKAT: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B

LOKACIJA: UP 4.5, katastarske parcele 347/14,343,342/6,342/2,347/15, KO Prijevor I, u zahvatu LSL-u Seoce

INVESTITOR: NARD doo, Budva



1.A PROJEKAT ARHITEKTURE

E\NFORMA



SADRŽAJ

1.A.1 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Tehnički opis objekta

1.A.2 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Geodezija R 1:250
- Šira situacija R 1:500
- Uža situacija R 1:200
- Osnova podruma A R 1:100
- Osnova suterena -1 A R 1:100
- Osnova suterena 0- prva korisna etaža A R 1:100
- Osnova prizemlja A R 1:100
- Osnova 1. sprata A- Osnova Suterena -2 B R 1:100
- Osnova 2. sprata A- Osnova Suterena -1 B R 1:100
- Osnova 3. sprata A- Osnova prizemlja B R 1:100
- Osnova 1. sprata B R 1:100
- Osnova 2. sprata B R 1:100
- Osnova 3. sprata B R 1:100
- Osnova krovne ravni R 1:100
- Presjek 1-1 R 1:100
- Presjek 2-2 R 1:100
- Izgled 1 južna fasada R 1:100
- Izgled 2 zapadna fasada R 1:100
- Izgled 3 sjeverna fasada R 1:100
- Izgled 4 istočna fasada R 1:100
- 3d prikazi



1.A.1. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

E\NFORMA



TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE ZA OBJEKAT APARTMANSKOG STANOVANJA - APARTMANI ZA PRODAJU, LAMELE A I B

LOKACIJA: UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a „Seoce“, Opština Budva

INVESTITOR: „NARD“ doo - Budva, izvršni direktor: Bojan Krivokapić

PROJEKTANT: „ENFORMA“ DOO – Kotor

1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU

Seoce pripada opštini Budva, šira lokacija planiranog objekta nalazi se između Budve i Kotora. Sa južne strane širu lokaciju tangira magistralni put Kotor- Budva, a sa sjeverne Jaz- Budva. Predmetna lokacija nalazi se u središnjem dijelu ovog zahvata i ne tangiraju je pomenuti magistralni putevi.

Na dijelu UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15, projektovan je Objekat apartmanskog stanovanja – apartmani za prodaju, Lamele A (spratnosti Po+2Su+P+3) i B (spratnosti 2Su+P+3).

Objekat je projektovan na osnovu zahtijeva investitora i u skladu je sa urbanističko-tehničkim uslovima br 06-061-680/3 od 24.06.2019. godine, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, kao i sa važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

2. LOKACIJA

Predmetna lokacija čini dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a „Seoce“, Opština Budva.

Predmetna lokacija proteže se pravcem sjever – jug i predstavlja teren u nagibu. Najsjevernija tačka na parceli je na cca 163 m.n.v. dok je najjužnija na cca 119.50 m.n.v.

Planskim dokumentom predviđen je pristup lokaciji sa južne strane, sa saobraćajnice S2-2 koja predstavlja saobraćajnicu sekundarnog ranga.

Na predmetnoj lokaciji nema postojećih objekata.

Predmetna lokacija predstavlja dio UP 4.5, i njena površina iznosi 3061 m² po Elaboratu parcelacije kojim je formirana UP4.5 prema koordinatama iz LSL-a. Predmetna lokacija u potpunosti odgovara kat. parcelama 342/2, 342/6, 343, 347/14 i 347/15, KO Prijevor I, prema navedenom Elaboratu parcelacije, izrađenom od strane „GEO IN“ doo iz Budve, i predatom u katastru br: 913-104-1699 od 27.06.2019. godine.

SAOBRAĆAJ UP4.5

Kolski pristup i parkiranje

Planskim dokumentom predviđen je pristup lokaciji sa južne strane, sa saobraćajnice S2-2 koja predstavlja saobraćajnicu sekundarnog ranga.

Zbog velikog nagiba same lokacije ali i saobraćajnice (postojeće, po planskom dokumentu) sa koje se pristupa parceli, projektovana su 2 saobraćajna priključka, po jedan za svaku etažu u kojoj je planirano garažiranje (podrum i suteran -1). Ovo je urađeno iz razloga da se maksimalno smanji gabarit garaže, izbjegavanjem unutrašnjih rampi koje povezuju pomenute etaže, kako ne bi previše duboko ulazili u teren sa iskopima. U pitanju je sekundarna saobraćajnica, koja je trenutno makadamski put. Visinska razlika saobraćajnice je cca 8m u dužini parcele (i postojeća i po planirana po LSL-u) , stoga je ona iskorištena kao rampa, što čini ovo rješenje racionalnijim uz sva pravila bezbjednog saobraćaja.

Ovo rješenje usklađeno je analizom visinskih kota i nivelacije terena prikazane u grafičkom dijelu LSL-a na karti nivelacije, kao i sa regulacijom saobraćajnice S2-2 prema LSL-u. Važno je naglasiti da postojeća i planirana saobraćajnica imaju približno iste kote, tako da ovo rješenje neće uticati na susjede koji već koriste postojeću.

Saobraćajni priključak za Podrum na koti +121.10 m.n.v. predviđen je na sredini južne strane parcele, sa kote 121.50 m.n.v. pomenute saobraćajnice, čime se sem nivelisanja samog priključka (u okviru predmetne lokacije) postiže da nije potrebna rampa za ulaz. Na ovoj etaži predviđeno je 33 parking mjesta, od čega se 16 nalazi na 8 pozicija sa predviđenim platformama za podizanje na makaze.

Saobraćajni priključak za Suteran -1 na koti +124.60 m.n.v. predviđen je na jugoistočnoj strani parcele, sa kote +124.60 m.n.v. pomenute saobraćajnice, čime se sem nivelisanja samog priključka (u okviru

predmetne lokacije) postiže da nije potrebna rampa za ulaz. Na ovoj etaži predviđeno je 33 parking mjesta, od čega se 12 nalazi na 6 pozicija sa predviđenim platformama za podizanje na makaze.

9 parking mjesta predviđeno je za osobe sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom, čime se ispunjava uslov od minimalno 5%.

Zahtijevani broj parking mjesta rađen je po sledećem proračunu:

-Minimalni broj parking mjesta za stanovanje je $12\text{pm}/1000\text{m}^2$. Obračunski BRGP objekta je 5503.72m^2 , br apartmana je 62, što iznosi da je potreban minimum od 66pm. Zaključak je da je projektom obezbijeđen minimalni br parking mjesta. Takođe projektom je obezbijeđen i minimalni broj parking mjesta za osobe sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom.

Pješački pristup

Pješački pristup objektu omogućen je sa južne strane parcele.

Etažama koje su namijenjene za garažiranje moguće je prići direktno preko garažnih vrata jer su omogućeni trotoari u dovoljnoj širini. Suterenu -1 lamele A koji je namijenjen za garažiranje moguće je prići i sa jugozapadne strane jer se na toj poziciji nalazi evakuacioni izlaz.

Glavni pješački ulaz za lamelu A je sa jugoistočne strane parcele na nivo Suterena 0, ali sadrži i evakuacioni izlaz sa jugozapadne strane parcele na istom nivou.

Glavni pješački ulaz za Lamelu B je sa jugoistočne strane parcele na nivo Prizemlja, takođe sa iste strane postoje evakuacioni izlazi na nivoima Suteran -2 i Suteran -1.

Lamela A povezana je stepeništem i liftom sa etažama namijenjenim za garažiranje, dok je lamela B povezana samo sa liftom sa prostorom za garažiranje.

Pješački pristup licima sa smanjenom pokretljivošću i lica sa invaliditetom omogućeno je direktno sa trotoara na nivoe Podruma i Suterena -1 lamele A, koje su dalje liftovima (evakuacionim, pod natpritiskom) vezana za ostale etaže lamela A i B.

3. KONCEPT I FUNKCIJA

OBRAZLOŽENJE KONCEPTA

Namjena objekta je **Apartmansko stanovanje- apartmani za prodaju**. Ova namjena dozvoljena je planskim dokumentom – *tekstualni dio LSL „Seoce“ – I faza, Poglavlje 6.3.1. Formiranje programa sadržaja, str. 129.*

Cjelokupni pristup arhitektonskom dizajnu na predmetnoj lokaciji uslovljen je nagibom postojećeg terena, ali i prirodnom karakteru lokaliteta, blizini mora, arhitektonskom i kulturnom naslijeđu regije.

Analizom predmetne lokacije, projektantska namjera bila je pozicionirati objekat u najvećoj mogućoj mjeri na južnom dijelu parcele, zbog velikog nagiba na sjevernom dijelu. Uz to, cilj je napraviti objekat čiji volumen djeluje segmentisano kako bi se vizuelno bolje uklopio u kontekst i urbanu matricu, koja je na ovom zahvatu neodređena jer je sastavljena od objekata različitih struktura (od tri do deset etaža u susjedstvu).

Zbog velikog nagiba terena bilo je potrebno formirati podrum i dvije suterenske etaže, stoga je spratnost objekta Lamela A Po+2Su+P+3 i Lamela B 2Su+P+3. Formiranje više suterenskih etaža dozvoljeno je planskim dokumentom - *tekstualni dio LSL „Seoce“ – I faza, Poglavlje 5.3, str 102.*

Oblikovnost predmetnog objekta, uslovljena smjernicama iz planskog dokumenta, željama investitora i ambijentalnom sredinom, uklapa se u prostor postojeće urbane matrice.

Prepoznatljivi elementi tradicionalne arhitekture na primorju (škure, krovovi i sl) i materijali (boja fasada, kamen, crijep i sl) primijenjeni su i na ovom objektu. Arhitektura objekta predviđena je u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja, kao i tradicionalnom pristupu organizacije spoljnog i unutrašnjeg prostora, i tradicionalne estetike, karakteristične za obalno područje.

Važno je naglasiti da su oblik, boja, i tekstura odabranih žbunastih vrsta u žardinjerama oko objekata ali i na samim objektima, rađeni sa ciljem da se oplemeni prostor i ublaži strogoća projektovanih fasada.

Savremeniji pristup iskorišten je kada je volumetrija objekta u pitanju. Iako se radi o jednoj cjelini, objekat je vizuelno segmentisan u tri dijela i razuđen, kako bi se stvorio privid 3 cjeline, povezane zajedničkim postamentom.

Jedan od koncepta oblikovanja objekata je i upotreba lokalnog materijala i boja karakterističnih za mediteransko područje. Predviđeno je akcentovanje određenih djelova objekata (prizemlja ili lođa itd) oblaganjem kamenim pločama.

Zasjenčenja fasadnih otvora predstavljaju kombinaciju tradicionalnih elemenata-škura i pergola. U slučaju kada radi estetskog izgleda fasade otvor nema ni jedno ni drugo, zasjenčenje se rješava uvođenjem roletni.

S obzirom da je u pitanju apartmansko stanovanje, projekat je u svemu urađen prema sledećim propisima:

- *Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu ("Službeni list Crne Gore", br. 066/23 od 30.06.2023, 113/23 od 15.12.2023).*

- *Zakon o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/2015 od 04.03.2025.)*

- *Pravilnik o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta od 29.05.2025.*

kao i sa ostalim važećim tehničkim propisima i normativima za pojedine namjene.

LAMELA A

Lamela A je spratnosti Po+2Su+P+3.

Koncept podrumске etaže i suterena -1 bio je da se predvidi garažiranje koje je maksimalno približeno ulici u mjeri u kojoj je to propisima dozvoljeno, kao i da zadovolje kapacitet parking mjesta traženih UT uslovima ali da gabarit samih etaža bude što manji, a sve u cilju kako bi se smanjila količina iskopa.

Podrumskoj etaži prilazi se sa na sredini južnog dijela parcele. Ova etaža nalazi se na apsolutnoj koti +121.10. Sadrži ostavu za bicikla, ostavu za higijeničarku i dvije tehničke prostorije. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele A, i samo lift kao vezu sa lamelom B. Kapacitet ove etaže je 33 parking mjesta, od čega se 16 nalazi na 8 pozicija sa predviđenim platformama za podizanje na makaze. Spratna visina ove etaže je 350cm kako bi tehnički bilo omogućeno funkcionisanje platforme. Podrumска etaža u potpunosti je ukopana. Evakuacija sa ove etaže vrši se putem ulaznih vrata garaže na južnoj strani koja se automatski otvaraju u slučaju požara.

Suterenu -1 prilazi se sa jugoistočne strane parcele. Ova etaža nalazi se na apsolutnoj koti +124.60. Sadrži 2 tehničke prostorije. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele A, i samo lift kao vezu sa lamelom B. Kao što je već navedeno, podrum i suterен -1 povezani su toplom vezom ali ove etaže su zasebne cjeline u funkcionalnom smislu jer imaju zasebne ulaze, puteve evakuacije i sl. Kapacitet ove etaže je 33 parking mjesta, od čega se 12 nalazi na 6 pozicija sa predviđenim platformama za podizanje na makaze. Spratna visina ove etaže je 350cm kako bi tehnički bilo omogućeno funkcionisanje platforme. Ova etaža ukopana je sa 3 strane, dok je sa prednje strane otvorena – predviđeno je da projektovani lukovi na ovoj etaži sadrže samo zaštitnu ogradu i zelenilo, kako bi se pored projektovane koristila i prirodna ventilacija. Evakuacija sa ove etaže vrši se putem

ulaznih vrata garaže na jugozapadnoj strani koja se automatski otvaraju u slučaju požara, kao i preko evakuacionih vrata sa jugoistočne strane.

Suteren 0 je prva korisna etaža lamele A i nalazi se na apsolutnoj koti 128.10. Sadrži ulazni lobi, 6 garsonjera, 2 jednosobna i 1 jednoiposoban apartman. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele A, a sa lamelom B nema direktnu unutrašnju komunikaciju. Ova etaža sadrži i veliku tehničku prostoriju u kojoj je planirano smjestiti sve tehnološke zahtjeve za objekat, s obzirom da su etaže podruma i suterena -1 maksimalno iskorištene za garažiranje pa nemaju dovoljan kapacitet za smještanje instalacija, postrojenja i opreme. Evakuacija sa ove etaže vrši se preko stepenišnog jezgra i lifta, preko glavnog ulaza ali i dodatnog evakuacionog izlaza na jugoistočnoj strani parcele.

Osnova prizemlja lamele A nalazi se na apsolutnoj koti 131.40. Sadrži 5 jednosobnih apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele A, a sa lamelom B nema direktnu unutrašnju komunikaciju

Osnova 1. sprata lamele A nalazi se na apsolutnoj koti +134.70. Sadrži 5 jednosobnih apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele A, a sa lamelom B nema direktnu unutrašnju komunikaciju. Na istoj koti nalazi se suteren -2 Lamele B.

Osnova 2. sprata lamele A nalazi se na apsolutnoj koti +138.0. Sadrži 5 jednosobnih apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele A, a sa lamelom B nema direktnu unutrašnju komunikaciju. Na istoj koti nalazi se suteren -1 Lamele B.

Osnova 3. sprata lamele A nalazi se na apsolutnoj koti 141.30. Sadrži 2 jednosobna apartmana, jedan jednoiposoban apartman i 4 garsonjere. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele A, a povezana je i hodničkim prostorom sa lamelom B. Na istoj koti nalazi se prizemlje Lamele B. Volumetrija ove etaže je projektovana tako da se ukinu prostori sa istočnog dijela, kako bi cjelokupna lamela vizuelno djelovala segmentisano i kaskadirano. Ostatak etaže predviđen je kao ravan neprohodan krov.

Krovna ravan iznad 3. etaže lamele A predviđena je kao zelena površina. Omogućena je dovoljna visina humusa za sadnju drveća.

LAMELA B

Lamela B je spratnosti 2Su+P+3.

Ova lamela povezana je liftom sa podrumom i suterenom -1 lamele A gdje je predviđeno garažiranje.

Ovaj lift je panoramski od prizemlja ka ostalim nadzemnim etažama.

Zbog atipičnog terena koji je u nagibu od sjevera ka jugu ali i od istoka ka zapadu, potrebno je spuštati temelje u veličini dvije spratne visine, pri čemu se javljaju dvije podzemne (suterenske) etaže koje investitor planira da iskoristi za smještaj neophodnih instalacija, uređaja i opreme objekta. Ove etaže su kaskadirane i manje su od gabarita nadzemnih etaža, na način da je njihova veličina uslovljena time koliko se spuštaju temelji na određenim djelovima.

Suteran -2 Lamele B nalazi se na apsolutnoj koti +134.70. Sem neophodnih komunikacija (lift i stepenište) ova etaža sadrži samo dvije tehničke prostorije koje će po potrebi biti izdijeljene u više manjih ukoliko to pri razradi Glavnog projekta bude neophodno. Takođe, sa jugoistočne strane sadrži evakuacioni izlaz.

Suteran -1 Lamele B nalazi se na apsolutnoj koti +138.00. Sem neophodnih komunikacija (lift i stepenište) ova etaža sadrži samo dvije tehničke prostorije koje će po potrebi biti izdijeljene u više manjih ukoliko to pri razradi Glavnog projekta bude neophodno. Takođe, sa jugoistočne strane sadrži evakuacioni izlaz.

Prizemlje je prva korisna etaža lamele B i nalazi se na apsolutnoj koti 141.30. Sa istočne strane ove parcele nalazi se glavni ulaz u objekat. Sadrži servisnu prostoriju, 2 jednosobna, 1 jednoiposoban i 1 dvosoban apartman. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele B, a povezana je i hodničkim prostorom sa lamelom A. Stanovi sa orijentacijom ka jugu nemaju pristup neprohodnom ravnom krovu lamele A.

Osnova 1. sprata Lamele B nalazi se na apsolutnoj koti +144.90. Sadrži dnevni boravak za stanare, tj zajedničku prostoriju za interna okupljanja stanovnika objekta, 2 jednosobna i 2 dvosobna apartmana. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele B. Iz zajedničke prostorije za stanare moguć je pristup zelenom krovu ali samo u cilju održavanja istog.

Osnova 2. sprata Lamele B nalazi se na apsolutnoj koti +148.20. Sadrži dva jednosobna, jedan dvosobni i jedan trosobni apartman. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele B.

Osnova 3. sprata Lamele B nalazi se na apsolutnoj koti +151.50. Sadrži dva jednosobna, jedan dvosobni i jedan trosobni apartman. Sem toga, sadrži stepenište i lift kao toplu vezu sa ostalim etažama lamele B.

4. ZADATI I OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

U nastavku je prikazana analiza parametara za dio urbanističke parcele UP4.5.

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br.4.c, dio UP 4.5 - PO ELABORATU PARCELACIJE	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5509.80 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1530.50 m ²
Maksimalna spratnost objekta <i>"Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)</i>	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 48.12% (21.42m ² /kor.)	1472.95 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br.4.c, dio UP 4.5	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5503.72 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1519.74 m ²
Maksimalna spratnost objekta <i>"Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)</i>	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 50%	50%- 1525.99 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUNSKU BRGP	
Površina podruma -2 A	1015.24 m ²
Površina suterena -1 A	1016.85 m ²
Površina suterena -2 B	347.60 m ²
Površina suterena -1 B	475.67 m ²
Površina teh. prostorije-Suteren 0 A	152.52 m ²
	3007.88m ²

OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI	
Površina podruma -2 A	0 m ²
Površina podruma -1 A	0 m ²
Površina suterena 0 A	657.51 m ²
Površina prizemlja A	758.90 m ²
Površina 1. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -2 B	0 m ²
Površina 2. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -1 B	0 m ²
Površina 3. sprata - A	499.03 m ²
Površina prizemlja B	516.54 m ²
Površina 1. sprata - B	520.42 m ²
Površina 2. sprata - B	520.42 m ²
Površina 3. sprata - B	494.98 m ²
	5503.72 m ²

UKUPNA OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI	5503.72 m ²
-oduzete površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP (sutereni, tehničke prostorije)	
UKUPNA STVARNA BRGP NA PARCELI	
površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP + obračunska BRGP na parceli	8.511,6m ²

UKUPNE NETO POVRŠINE	
Površina podruma -1 A	889.12 m ²
Površina suterena -1 A	930.68 m ²
Površina suterena 0 A	687.52 m ²
Površina prizemlja A	619.94 m ²
Površina 1. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -2 B	340.20 m ²
Površina 2. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -1 B	438.14 m ²
Površina 3. sprata - A	413.41 m ²
Površina prizemlja B	429.53 m ²
Površina 1. sprata - B	438.54 m ²
Površina 2. sprata - B	439.28 m ²
Površina 3. sprata - B	425.87 m ²
	7310.17 m ²

Zaključak je da ukupna izgrađenost i zauzetost objekata na dijelu UP4.5 ne premašuje parametre zadate UT uslovima.

Minimalni broj parking mjesta po UT uslovima je ostvaren.

Minimalni procenat zelenila je ostvaren.

5. KONSTRUKCIJA

U skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone, objekti su u konstruktivnom smislu riješeni kao sistem nosećih armirano - betonskih platana i odgovarajućih horizontalnih greda. Sva opterećenja objekata prenose se na tlo preko armirano - betonskih trakastih temelja i ab ploča, postavljenih na odgovarajućoj podlozi, i temeljnih zidova i veznih greda.

Međuspratne tavanice i podne ploče su monolitne AB ploče livene na licu mjesta.

Krovna konstrukcija dijela lamele A i lamele B je kombinacija drvene kose (22°) i ravne armirano - betonske krovne ploče na kojima su postavljeni drveni rogovi; dok je zeleni krov na dijelu lamele A predviđen kao ravna armirano-betonska krovna ploča proračunata za opterećenje $H > 1\text{m}$ humusa.

Stepeništa u objektima su riješena armirano - betonskim pločama.

Svi ukopani betonski i armirano betonski elementi predviđeni su od vodonepropusnog betona koji sadrži hemijske aditive predviđene za ovu svrhu.

Konstrukcija objekta će biti detaljno razrađena kroz Glavni projekat.

6. MATERIJALIZACIJA

Spoljni zidovi u objektima su projektovani kao zidani ili armirano betonski. Sa unutrašnje strane fasadni zidovi su gletovani i obojeni završnim disperzivnim bojama ili obloženi keramikom. Pregradni zidovi predviđeni su od bloka d=10cm obloženi sa cementnim malterom, gletom i bojom. Pregradni zidovi instalacionih kanala predviđeni su od gipskartonskih ploča na odgovarajućoj potkonstrukciji.

Zidovi između apartmana, d min. 25cm su projektovani od giter blok zidarije.

Hidroizolacija je predviđena u podovima na tlu i mokrim čvorovima, terasama, kao i na vertikalnim ukopanim zidovima i betonskoj krovnoj ploči, u svemu prema detaljima proizvođača.

Podovi u objektima obrađeni su keramikom na ljepilu i odgovarajućem cementnom estrihu kao i zvučnom izolacijom 2cm.

Na objektu su predviđene kovane ograde h=110cm, u boji antracit siva, RAL 7016.

Fasadna bravarija rađena je u boji antracit siva, RAL 7016.

Škure na objektu su rađene u plavoj i zeleno plavoj boji, RAL 6004, RAL 5012.

Na dijelu lamele A korištene su tende u plavo-bijeloj boji.

Kada se škure i tende ne koriste kao element zasjenčenja fasadnih otvora, koriste se roletne.

Na fasadi je korišten lokalni kamen, dva tipa pločastog kamena u finoj obradi i dva tipa kamena u gruboj obradi. Ostale boje na fasadi su neutralne, bijela, siva i antracit, RAL 9002, RAL 7035, RAL 7016.

U nastavku je detaljnija tabela korištenih materijala:

OBRADA FASADNIH ELEMENATA

	DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 9002
	DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7035
	DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7016
	ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 6004
	ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 5012
	BRAVARIJA ZAVRŠNE OBRADE U ANTRACIT SIVOJ BOJI RAL 7006
	LOKALNI KAMEN TIP1 - GRUBA OBRADA Visočica bunja
	LOKALNI KAMEN TIP2 - FINA OBRADA Visočica četkana
	LOKALNI KAMEN TIP3
	LOKALNI KAMEN TIP4 - LUŠTIČKI KAMEN
	MEDITERAN CRIJEP - NATUR CRVENA BOJA

7. INSTALACIJE

Objekat je predviđeno opremiti svim potrebnim elektro, vodovodnim i kanalizacionim instalacijama, kao i termotehničkom opremom za hlađenje i grijanje svih prostorija. U kombinaciji sa predviđenim građevinskim materijalima izbor opreme instalacija dovodi do visoke energetske efikasnosti objekta u budućoj eksploataciji. Zbog lakše montaže i pristupa planirani su vertikalni instalacioni kanali po svim etažama. Svi vertikalni i horizontalni prodori instalacija moraju biti zadihtovani odgovarajućim materijalima.

8. FAZNOST

Nije planirana fazna gradnja.

9. UREĐENJE TERENA

Pješački pristup objektu omogućen je sa južne strane parcele.

Etažama koje su namijenjene za garažiranje moguće je prići direktno preko garažnih vrata jer su omogućeni trotoari u dovoljnoj širini. Suterenu -1 lamele A koji je namijenjen za garažiranje moguće je prići i sa jugozapadne strane jer se na toj poziciji nalazi evakuacioni izlaz.

Glavni pješački ulaz za lamelu A je sa jugoistočne strane parcele na nivo Suterena 0, ali sadrži i evakuacioni izlaz sa jugozapadne strane parcele na istom nivou.

Glavni pješački ulaz za Lamelu B je sa jugoistočne strane parcele na nivo Prizemlja, takođe sa iste strane postoje evakuacioni izlazi na nivoima Suteran -2 i Suteran -1.

S obzirom da je teren u nagibu, sem predviđenih pješačkih komunikacija, nisu predviđene intervencije na ostatku parcele koji nije pod objektom.

Na južnom dijelu parcele i u neposrednoj blizini objekta, planirano je zasađivanje mediteranskih biljnih vrsta teži se repliciranju makijske vegetacije, u grupacijama koje formiraju mikroambijente kreirajući jedinstven identitet mjesta.

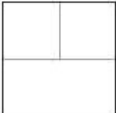
Na sjevernom dijelu parcele, teži se očuvanju postojeće vegetacije gariga, koja se uz mjere sadnje i održavanja usmjerava na viši sastojinski nivo.

Oblik, boja, i tekstura odabranih žbunastih vrsta u žardinjerama oko objekata ali i na samim objektima rađena je sa ciljem da se oplemeni prostor i ublaži strogoću projektovanih fasada.

U UT uslovima nije definisan minimalni procenat zelenila. Planskim dokumentom planirano je 48% zelenila na parceli, što je i ostvareno.

Detaljniji pregled ostvarenih površina u okviru uređenja terena predstavljen je u sledećoj tabeli:

LEGENDA MATERIJALA

	POPLOČANJE KAMEN
	UKUPNA POVRŠINA 204,27 m ²
	6%
	ZELENILO ŽARDINJERE
	UKUPNA POVRŠINA 321,51 m ²
	10%
	POSTOJEĆE ZELENILO
	UKUPNA POVRŠINA 1241,8 m ²
	40%

Kotor, oktobar 2025.

Odgovorni projektant
Nikola Novaković, dipl.ing.arh.

ENFORMA | 1 | KOTOR



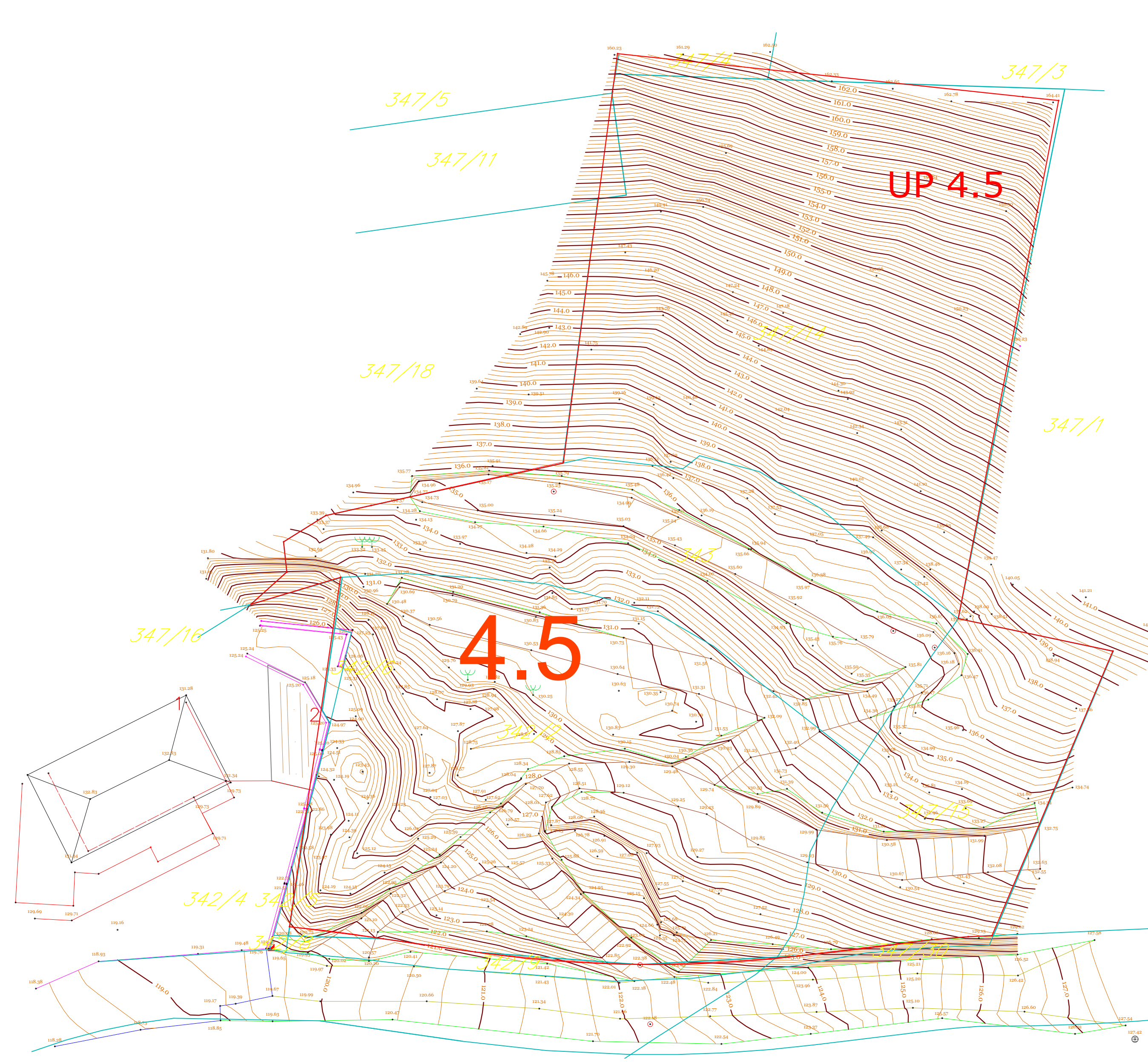
D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE,
INŽENJERING I KONSALTING



1.A.2. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

E\NFORMA





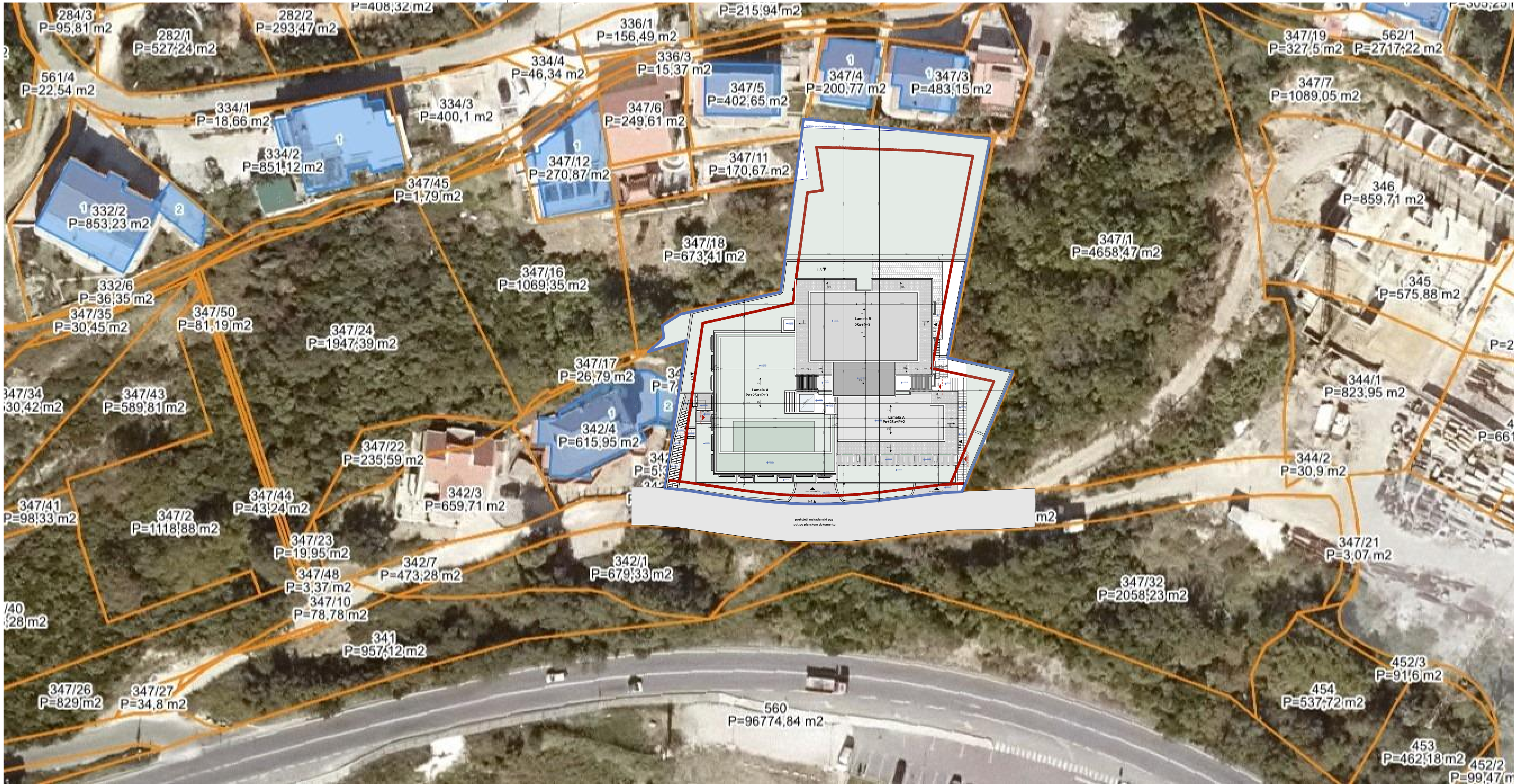
LEGENDA:

- granica kat. parcele
- granica urb. parcele
- asfalt
- makadam
- ograde i zidovi
- prelomi terena
- probijeni put
- objekti po katastru

SITUACIONI PLAN
KO PRIJEVOR I
LSL "Seoce" - faza I
R = 1 : 250
JUL 2025. godine
"NovaMax" d.o.o. Nikšić

Bojan Kandić
Bojan Kandić, spec.sci.geod.





ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br:4.c, dio UP 4.5
- PO ELABORATU PARCELACIJE

Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5509.80 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1530.50 m ²
Maksimalna spratnost objekta "Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 48.12% (21.42m ² /kor.)	1472.95 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66



PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:500	
Saradnik/ci:		Prilog: Šira situacija	Br.priloga 1.02
Datum izrade i M.P septembar 2025.		Datum revizije i M.P	
		Br.strane 1.02	



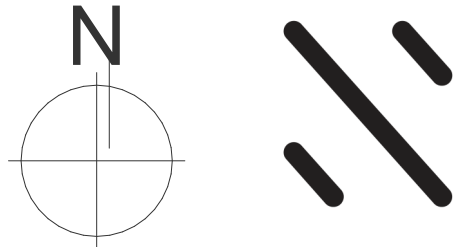
ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br:4.c, dio UP 4.5 - PO ELABORATU PARCELACIJE	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5509.80 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1530.50 m ²
Maksimalna spratnost objekta "Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 48.12% (21.42m ² /kor.)	1472.95 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br:4.c, dio UP 4.5	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5503.72 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1519.74 m ²
Maksimalna spratnost objekta "Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 50%	50%- 1525.99 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUNSKU BRGP	
Površina podruma -2 A	1015.24 m ²
Površina suterena -1 A	1016.85 m ²
Površina suterena -2 B	347.60 m ²
Površina suterena -1 B	475.67 m ²
Površina teh. prostorije-Suteren 0 A	152.52 m ²
	3007.88m ²

OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI	
Površina podruma -2 A	0 m ²
Površina podruma -1 A	0 m ²
Površina suterena 0 A	657.51 m ²
Površina prizemlja A	758.90 m ²
Površina 1. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -2 B	0 m ²
Površina 2. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -1 B	0 m ²
Površina 3. sprata - A	499.03 m ²
Površina prizemlja B	516.54 m ²
Površina 1. sprata - B	520.42 m ²
Površina 2. sprata - B	520.42 m ²
Površina 3. sprata - B	494.98 m ²
	5503.72 m ²

UKUPNA OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI	5503.72 m ²
-oduzete površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP (sutereni, tehničke prostorije)	
UKUPNA STVARNA BRGP NA PARCELI	
površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP + obračunska BRGP na parceli	8.511,6m ²



UKUPNE NETO POVRŠINE	
Površina podruma -1 A	889.12 m ²
Površina suterena -1 A	930.68 m ²
Površina suterena 0 A	687.52 m ²
Površina prizemlja A	619.94 m ²
Površina 1. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -2 B	340.20 m ²
Površina 2. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -1 B	438.14 m ²
Površina 3. sprata - A	413.41 m ²
Površina prizemlja B	429.53 m ²
Površina 1. sprata - B	438.54 m ²
Površina 2. sprata - B	439.28 m ²
Površina 3. sprata - B	425.87 m ²
	7310.17 m ²

LEGENDA MATERIJALA

POPLOČANJE KAMEN

UKUPNA POVRŠINA 204,27 m²

6%

ZELENILO ZARDINIJE

UKUPNA POVRŠINA 321,31 m²

13%

POSTOJEĆE ZELENILO

UKUPNA POVRŠINA 1241,8 m²

40%

GRANICA PARCELE

G.L.

GRAĐEVINSKA LINIJA

BOR

ČEMPRES

LISTOPADNO DRVO

LEGENDA:

ULAZ U GARAŽU

ULAZ U STAMBENI DIO OBJEKTA

PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva			
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B	Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijever I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva				
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.					
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.					
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.					
Saradnik/ci:	Prilog: Uža situacija		Br.priloga 103		
Datum izrade i MP septembar 2025.	Datum revizije i MP				
			Br.strane 103		



ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br:4.c, dio UP 4.5 - PO ELABORATU PARCELACIJE	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5509.80 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1530.50 m ²
Maksimalna spratnost objekta "Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 48.12% (21.42m ² /kor.)	1472.95 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI blok br:4.c, dio UP 4.5	
Površina parcele UP 4.5 u vlasništvu investitora: k.p. 342/2 (1029m ²), 342/6 (7m ²), 343 (536m ²), 347/14 (1109m ²), 347/15 (380m ²)	3061 m ²
Maksimalni indeks izgrađenosti dijela parc.	1.80
Maksimalna BRGP dijela parcele	5503.72 m ²
Maksimalni indeks zauzetost dijela parcele	0.50
Maksimalna površina zauzetosti dijela parc.	1519.74 m ²
Maksimalna spratnost objekta "Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže."(tekstualni dio LSL "Seoce" - I faza, Poglavlje 5.3 str.102)	P+3
Min.ozelenjenost parcele - 50%	50%- 1525.99 m ²
Min.br.parking mjesta - Stanovanje lok.uslovi 12pm/1000m ²	66

POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUNSKU BRGP	
Površina podruma -2 A	1015.24 m ²
Površina suterena -1 A	1016.85 m ²
Površina suterena -2 B	347.60 m ²
Površina suterena -1 B	475.67 m ²
Površina teh. prostorije-Suterena 0 A	152.52 m ²
	3007.88m ²

OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI	
Površina podruma -2 A	0 m ²
Površina podruma -1 A	0 m ²
Površina suterena 0 A	657.51 m ²
Površina prizemlja A	758.90 m ²
Površina 1. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -2 B	0 m ²
Površina 2. sprata - A	767.96 m ²
Površina suterena -1 B	0 m ²
Površina 3. sprata - A	499.03 m ²
Površina prizemlja B	516.54 m ²
Površina 1. sprata - B	520.42 m ²
Površina 2. sprata - B	520.42 m ²
Površina 3. sprata - B	494.98 m ²
	5503.72 m ²

UKUPNA OBRAČUNSKA BRGP NA PARCELI -oduzete površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP (sutereni, tehničke prostorije) UKUPNA STVARNA BRGP NA PARCELI površine koje ne ulaze u obračunsku BRGP + obračunska BRGP na parceli	5503.72 m ² 8.511,6m ²
--	---

UKUPNE NETO POVRŠINE	
Površina podruma -1 A	889.12 m ²
Površina suterena -1 A	930.68 m ²
Površina suterena 0 A	687.52 m ²
Površina prizemlja A	619.94 m ²
Površina 1. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -2 B	340.20 m ²
Površina 2. sprata - A	628.97 m ²
Površina suterena -1 B	438.14 m ²
Površina 3. sprata - A	413.41 m ²
Površina prizemlja B	429.53 m ²
Površina 1. sprata - B	438.54 m ²
Površina 2. sprata - B	439.28 m ²
Površina 3. sprata - B	425.87 m ²
	7310.17 m ²

LEGENDA MATERIJALA

POPLOČANJE KAMEN

UKUPNA POVRŠINA 204,27 m²

6%

ZELENILO ZARDINIJE

UKUPNA POVRŠINA 321,31 m²

10%

POSTOJEĆE ZELENILO

UKUPNA POVRŠINA 1241,8 m²

40%

GRANICA PARCELE

G.L. GRADEVINSKA LINIJA

BOR

ČEMPRES

LISTOPADNO DRVO

LEGENDA:

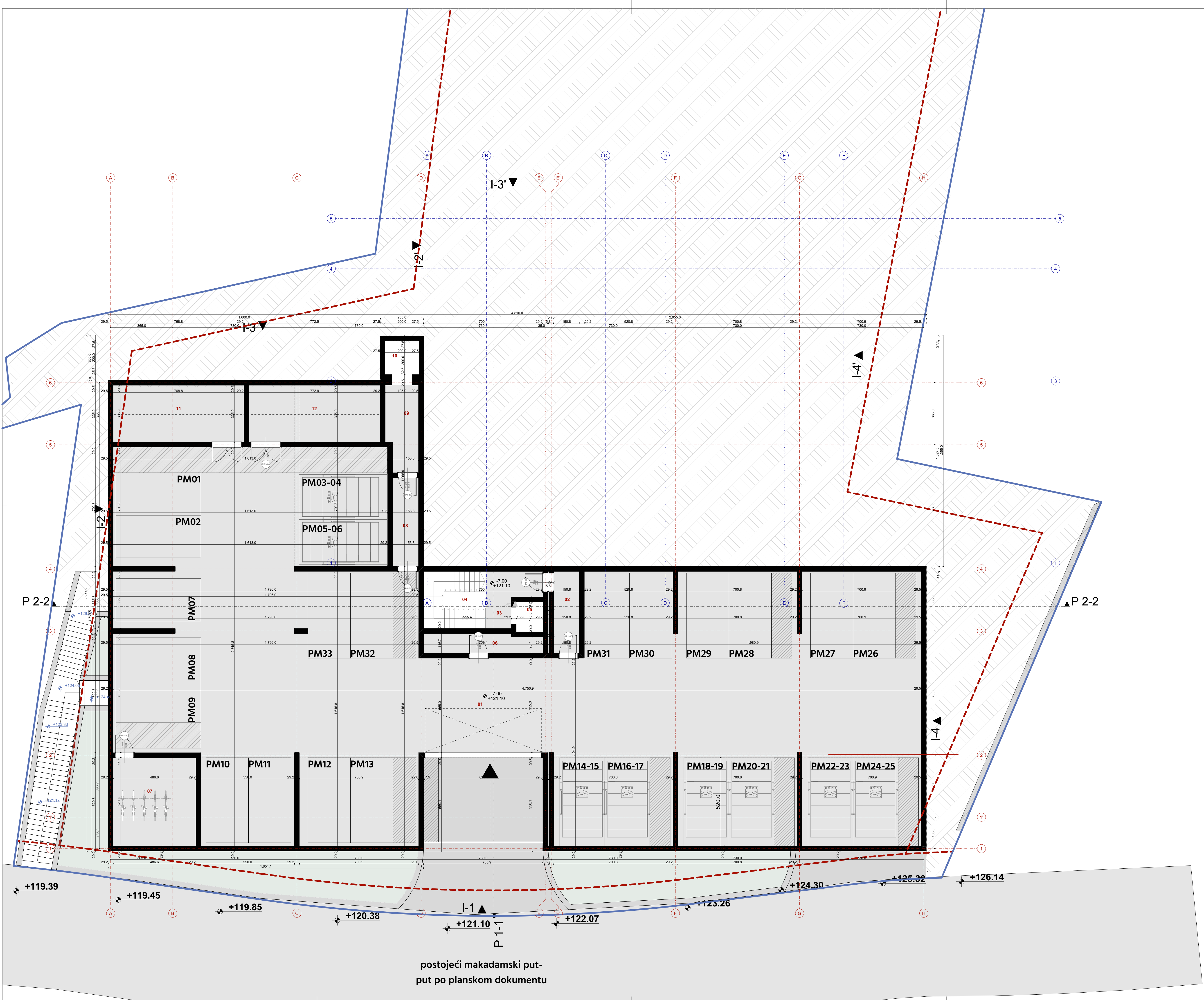
ULAZ U GARAŽU

ULAZ U STAMBENI DIO OBJEKTA

0 2 4 6 8 10

NAPOMENA: OBZIROM DA JE KONTAKTNA ZONA UREĐENJA TERENA I PRISTUPA NA RAZLIČITIM ETAŽAMA, NA OVOM PRILOGU NIJE PRIKAZANA ODREĐENA OSNOVA VEĆ SITUACIJA NA KOJOJ JE PARTER ADEKVATNO PRIKAZAN I OPISAN.

PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijever i, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:200	
Saradnik/ci:		Prilog: Situacija sa parternim uređenjem.	Br.priloga 1/04
Datum izrade i MP septembar 2025.		Datum revizije i MP	



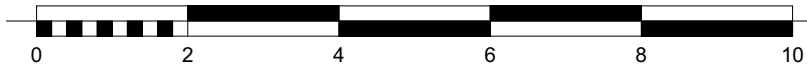
Neto površine podruma A		
#	Prostorija	P
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA A		
01	Garaža	752.69
02	Tampon zona	7.27
03	Hodnik	7.85
04	Stepenište	12.26
05	Lift	2.74
06	Tehnička prostorija	7.81
07	Ostava za bicikla	25.35
08	Tampon zona	8.03
09	Hodnik	9.34
10	Lift- veza garaže sa lamelom B	4.00
11	Tehnička prostorija- dizel agregat	25.82
12	Tehnička prostorija- sprinkler stanica	25.96
		889.12 m²

- ZEMLJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA

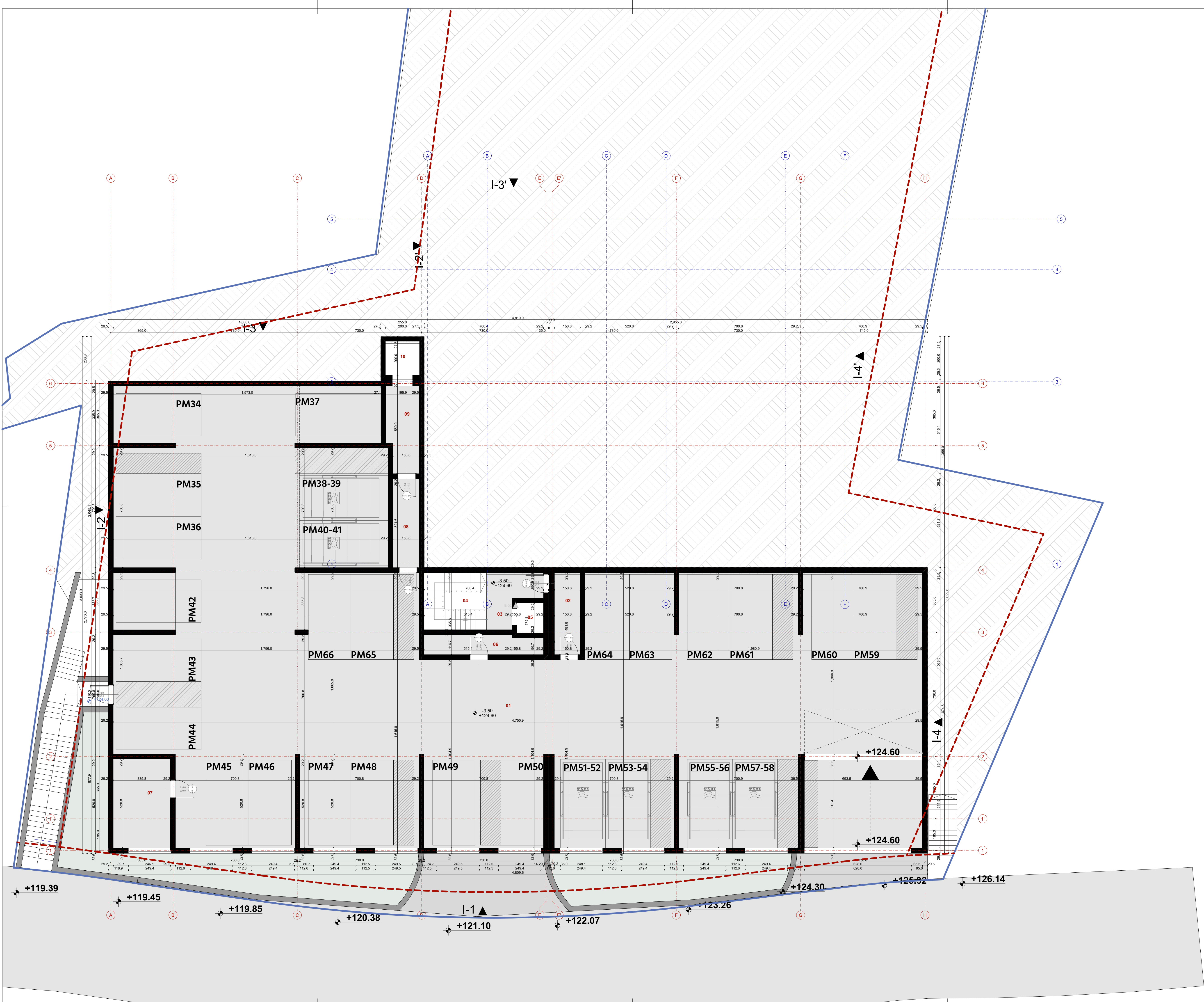
OBRČUNSKA BRGP PODRUMA A= 0m²

POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUN BRGP PODRUMA A= 1015.24m²

UKUPNA BRGP PODRUMA A= 1015.24m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, kp. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova podruma A	Br.priloga 1.05
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Datum revizije i M.P.	



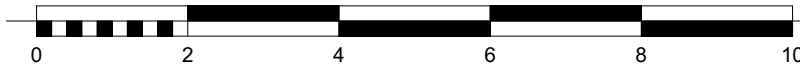
Neto površine suterena -1 A		
#	Prostorija	P
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA A		
01	Garaža	853.93
02	Tampon zona	7.25
03	Hodnik	7.85
04	Stepenište	12.26
05	Lift	2.74
06	Tehnička prostorija	7.81
07	Tehnička prostorija	17.48
08	Tampon zona	8.02
09	Hodnik	9.34
10	Lift- veza garaže sa lamelom B	4.00
		930.68 m²

ZEMLJA

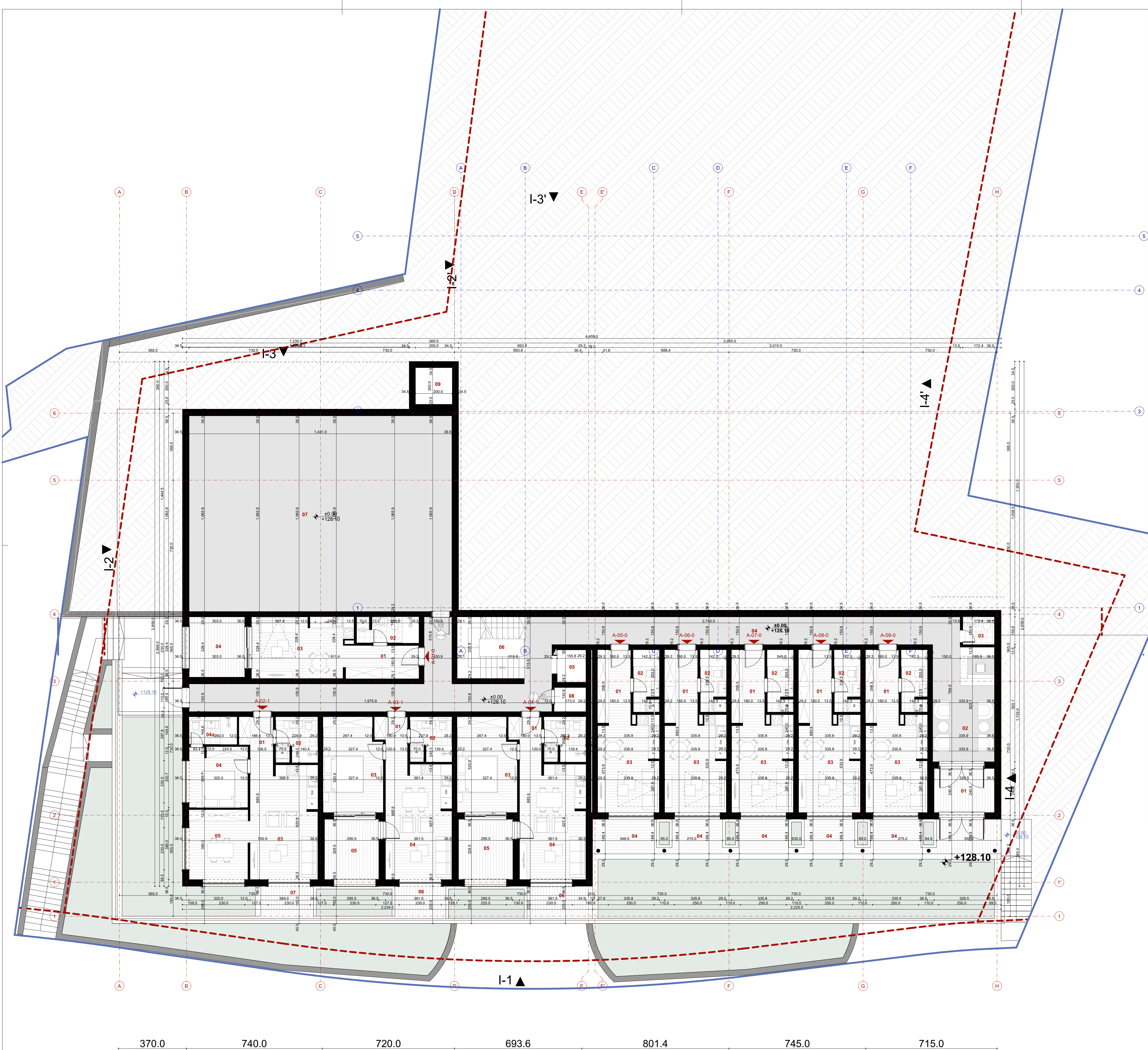
GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

OBRAČUNSKA BRGP SUTERENA -1 A= 0m²
POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUN BRGP SUTERENA -1 A= 1016.85m²

UKUPNA BRGP SUTEREN -1 A= 1016.85m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, kp. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Saradnik/ci:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Prilog: Osnova suterena -1 A	
		Br.priloga 106	
		Br.strane 106	
Datum revizije i M.P.			



Neto površine suterena 0 A		
#	Prostorija	P
A-01-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	4.87
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.88
04	Terasa	9.95
		39.42 m²
A-02-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	3.58
02	Kupatilo	5.57
03	Dnevna soba i kuhinja	23.49
04	Soba	10.51
04a	Kupatilo	3.89
05	Trpezarija	12.30
07	Dvorište	4.68
		64.02 m²
A-03-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.21
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	24.14
05	Terasa	10.53
06	Dvorište	4.52
		63.10 m²
A-04-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.21
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	24.14
05	Terasa	10.53
06	Dvorište	5.82
		64.40 m²
A-05-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	4.59
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.31
04	Terasa	6.56
		35.18 m²
A-06-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	4.59
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.31
04	Terasa	5.18
		33.80 m²
A-07-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	4.59
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.31
04	Terasa	5.18
		33.80 m²
A-08-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	4.59
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.31
04	Terasa	5.18
		33.80 m²
A-09-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	4.59
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.31
04	Terasa	5.18
		33.80 m²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA A		
01	Ulazni plato i vjetrobran	15.41
02	Recepcija/ bar	23.46
03	Toalet za zaposlene	2.60
04	Hodnik	72.11
05	Lift	2.74
06	Stepenište	12.26
07	Tehnička prostorija	152.52
08	Prostor za instalacije	2.26
09	Lift- veza garaže sa lamelom B	4.00
		287.36 m²
		688.68 m²

ZEMLJA

GRANICA PARCELE

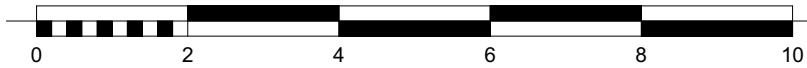
GRAĐEVINSKA LINIJA

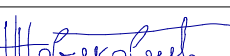
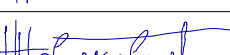
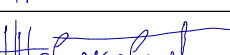
BROJ JEDINICA SUTEREN 0 A = 9

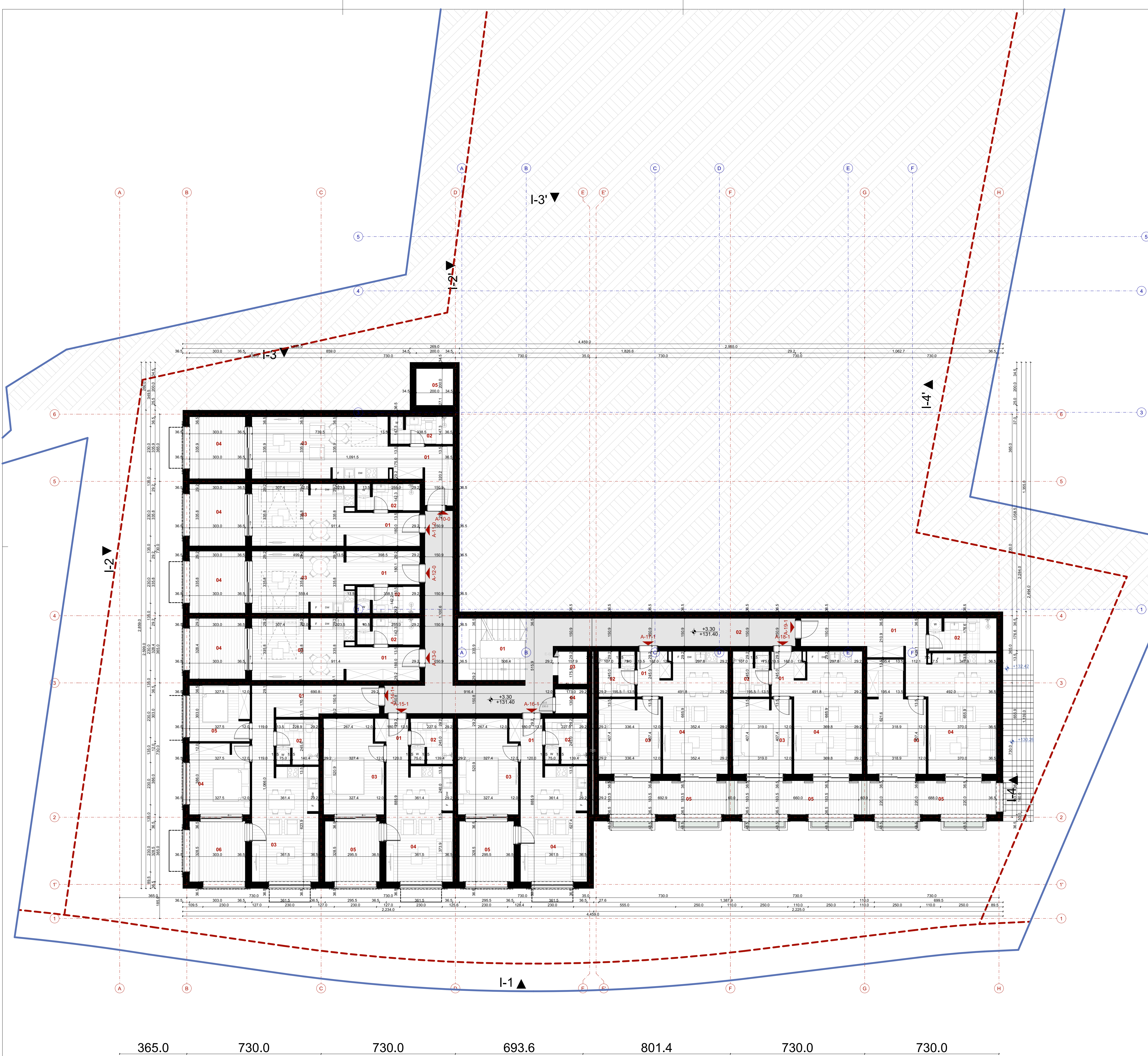
OBRAČUNSKA BRGP SUTERENA 0 A= 657.51 m²

POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUN BRGP SUTERENA 0 A= 152.52m² (teh. prostorija)

UKUPNA BRGP SUTEREN 0 A= 810.03m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B	Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevo I u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva		
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Saradnik/ci:	Prilog: Osnova suterena 0- Prva korisna etaža A		Br.priloga 107
Datum izrade i M.P septembar 2025.	Datum revizije i M.P		Br.strane 107

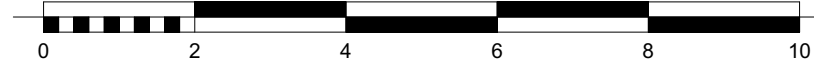


Neto površine prizemlja A		
#	Prostorija	P
A-10-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	8.09
02	Kupatilo	4.89
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	24.77
04	Terasa	10.18
		47.93 m ²
A-11-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.48
02	Kupatilo	4.73
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	10.17
		39.65 m ²
A-12-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.49
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	10.17
		39.65 m ²
A-13-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.48
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.24
04	Terasa	9.95
		39.39 m ²
A-14-1+		
01	Ulazni hodnik i garderober	10.38
02	Kupatilo	5.49
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	26.29
04	Soba	12.57
05	Soba za jednu osobu	9.84
06	Terasa	9.95
		74.52 m ²
A-15-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.48
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.87
05	Terasa	9.71
		57.76 m ²
A-16-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.48
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.87
05	Terasa	9.71
		57.76 m ²
A-17-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.66
02	Kupatilo	4.67
03	Soba	13.62
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.84
05	Terasa	12.71
		57.50 m ²
A-18-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	3.74
02	Kupatilo	4.67
03	Soba	12.91
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.50
05	Terasa	12.11
		56.93 m ²
A-19-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	11.92
02	Kupatilo	6.37
03	Soba	17.10
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	26.94
05	Terasa	12.62
		74.95 m ²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA A		
01	Stepenište	12.26
02	Hodnik	53.54
03	Lift	2.74
04	Prostor za instalacije	2.26
05	Lift- veza garaže sa lamelom B	4.00
		74.80 m ²
		620.84 m ²

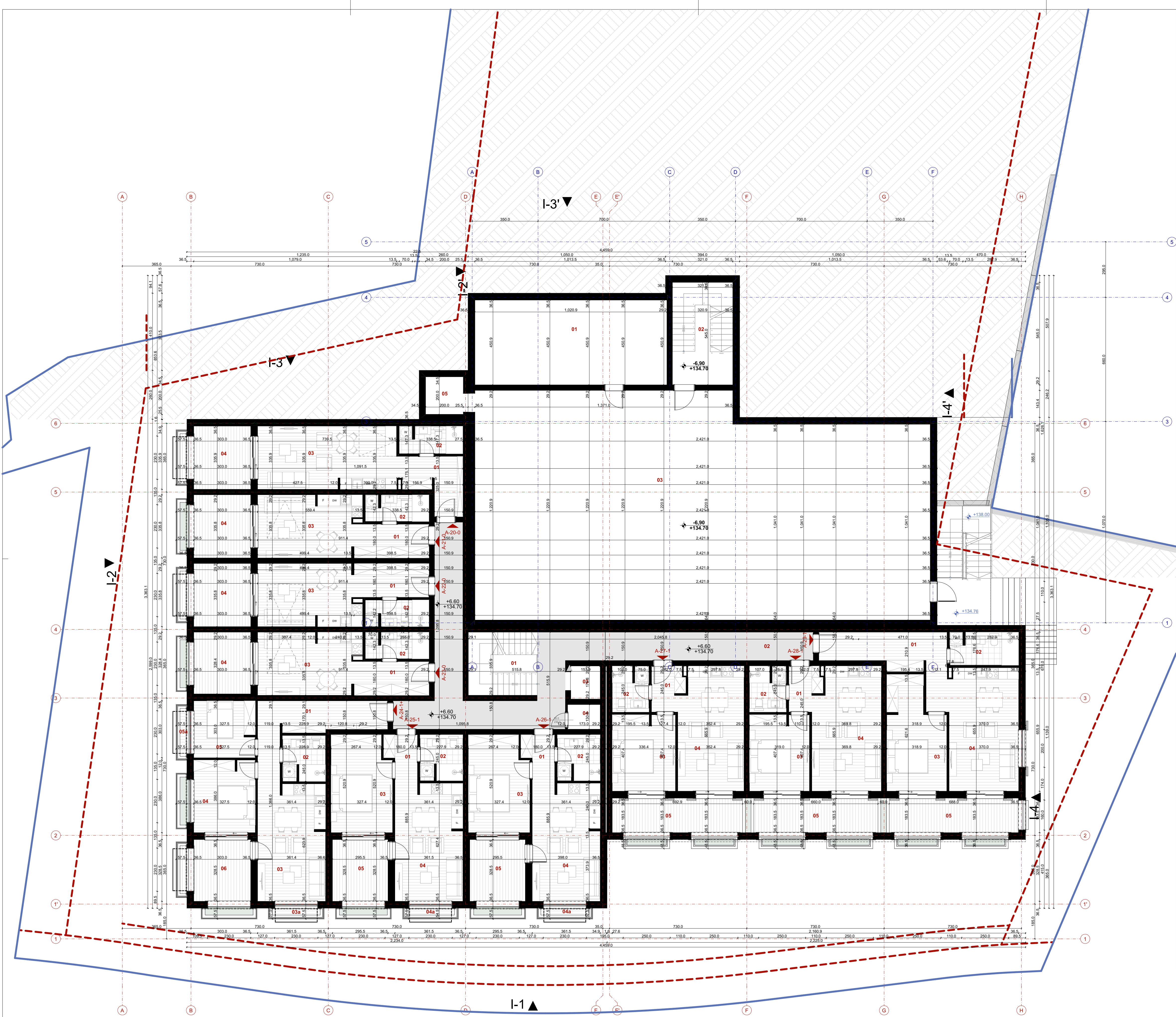
ZEMLJA

GRANICA PARCELE
GRAĐEVINSKA LINIJA

BRJ JEDINICA PRIZEMLJE A= 10
OBRAČUNSKA BRGP PRIZEMLJA A= 758.90m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B	Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva		
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Prilog: Osnova prizemlja A		Br.priloga 1.08
Saradnik/ci:			Br.strane 1.08
Datum izrade i M.P septembar 2025.		Datum revizije i M.P	



Neto površine 1. sprata A		
#	Prostorija	P
A-20-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	8.10
02	Kupatilo	4.89
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	24.77
04	Terasa	11.93
		49.69 m ²
A-21-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.48
02	Kupatilo	4.73
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	10.17
		39.65 m ²
A-22-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.48
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	11.93
		41.40 m ²
A-23-0		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.48
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	9.95
		39.42 m ²
A-24-1+		
01	Ulazni hodnik i garderober	10.37
02	Kupatilo	5.49
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	26.30
03a	Terasa	0.93
04	Soba	12.57
05	Soba za jednu osobu	9.85
05a	Terasa	0.93
06	Terasa	11.71
		78.15 m ²
A-25-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.48
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.87
04a	Terasa	0.93
05	Terasa	9.71
		58.69 m ²
A-26-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.48
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.87
04a	Terasa	0.93
05	Terasa	9.71
		58.69 m ²
A-27-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.66
02	Kupatilo	4.67
03	Soba	13.62
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.85
05	Terasa	12.71
		57.51 m ²
A-28-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	2.66
02	Kupatilo	4.67
03	Soba	12.91
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	24.57
05	Terasa	12.11
		56.92 m ²
A-29-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	11.92
02	Kupatilo	6.37
03	Soba	17.10
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	26.94
05	Terasa	12.62
		74.95 m ²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA A		
01	Stepenište	12.26
02	Hodnik	53.52
03	Lift	2.74
04	Prostor za instalacije	2.26
05	Lift- veza garaže sa lamelom B	4.00
		74.78 m ²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA B		
01	Tehnička prostorija	46.03
02	Stepenišno jezgro	17.49
03	Tehnička prostorija	276.68
		340.20 m ²
		970.05 m ²

ZEMLJA

GRANICA PARCELE

GRAĐEVINSKA LINIJA

BROJ JEDINICA 1. SPRAT A= 10

OBRAČUNSKA BRGP 1. SPRATA A= 767.96m²

BROJ JEDINICA SUTEREN -2 B=0

OBRAČUNSKA BRGP SUTERENA -2 B= 0m²

POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUN BRGP SUTERENA -2 B=

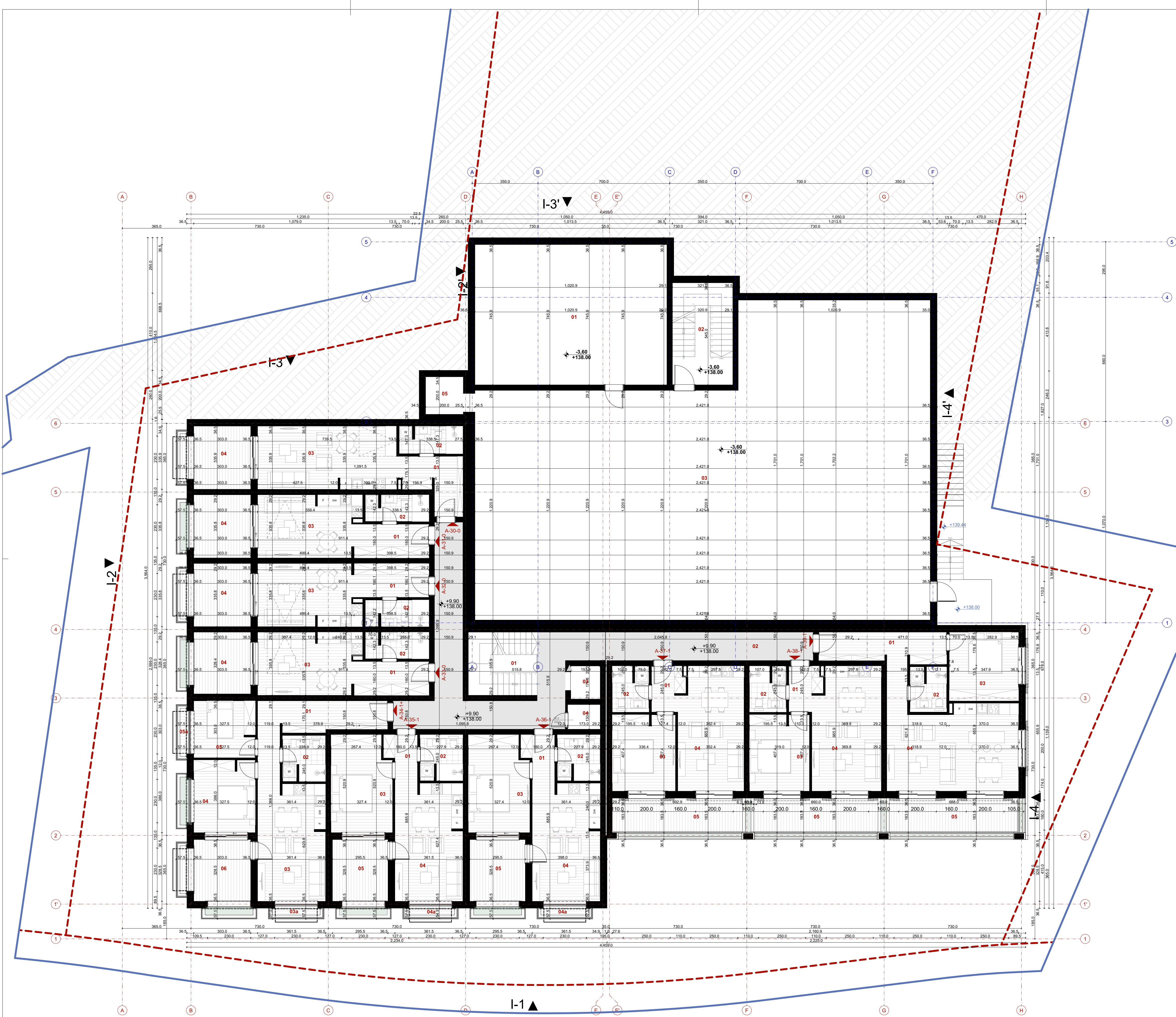
347.60 m²

UKUPNA BRGP SUTERENA -2 B= 347.60 m²

LEGENDA:

0 2 4 6 8 10

PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, kp. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova 1. sprata A- Osnova Suterena -2 B	
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Br.priloga 1.09	
		Br.strane 1.09	



Neto površine 2. sprata A		
#	Prostorija	P
A-30-0		
01	Ulazni hodnik i garderob	8.10
02	Kupatilo	4.89
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	24.77
04	Terasa	11.93
		49.69 m ²
A-31-0		
01	Ulazni hodnik i garderob	5.48
02	Kupatilo	4.73
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	10.17
		39.65 m ²
A-32-0		
01	Ulazni hodnik i garderob	5.48
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	11.93
		41.40 m ²
A-33-0		
01	Ulazni hodnik i garderob	5.48
02	Kupatilo	4.72
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	19.27
04	Terasa	9.95
		39.42 m ²
A-34-1+		
01	Ulazni hodnik i garderob	10.37
02	Kupatilo	5.49
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	26.30
03a	Terasa	0.93
04	Soba	12.57
05	Soba za jednu osobu	9.84
05a	Terasa	0.93
06	Terasa	11.71
		78.14 m ²
A-35-1		
01	Ulazni hodnik i garderob	2.48
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.87
04a	Terasa	0.93
05	Terasa	9.71
		58.69 m ²
A-36-1		
01	Ulazni hodnik i garderob	2.48
02	Kupatilo	5.46
03	Soba	16.24
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.87
04a	Terasa	0.93
05	Terasa	9.71
		58.69 m ²
A-37-1		
01	Ulazni hodnik i garderob	2.66
02	Kupatilo	4.67
03	Soba	13.62
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.84
05	Terasa	12.71
		57.50 m ²
A-38-1		
01	Ulazni hodnik i garderob	2.66
02	Kupatilo	4.67
03	Soba	12.91
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	24.57
05	Terasa	12.11
		56.92 m ²
A-39-1		
01	Ulazni hodnik i garderob	13.74
02	Kupatilo	4.57
03	Soba	13.47
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	30.62
05	Terasa	12.62
		75.02 m ²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA A		
01	Stepenište	12.26
02	Hodnik	53.53
03	Lift	2.74
04	Prostor za instalacije	2.26
05	Lift - veza garaže sa lamelom B	4.00
		74.79 m ²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA B		
01	Tehnička prostorija	76.15
02	Stepenišno jezgro	17.40
03	Tehnička prostorija	344.59
		438.14 m ²
		1,068.05 m ²

- ZEMLJA
- GRANICA PARCELE
- GRAĐEVINSKA LINIJA

BROJ JEDINICA 2. SPRAT A= 10

OBRAČUNSKA BRGP 2. SPRAT A= 767.96m²

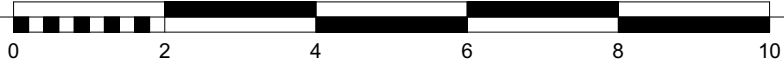
BROJ JEDINICA SUTEREN -1 B=0

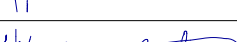
OBRAČUNSKA BRGP SUTERENA -1 B= 0m²

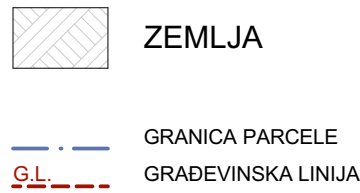
POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUN BRGP SUTERENA -1 B=

475.67m²

UKUPNA BRGP SUTERENA -1 B= 475.67m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B	Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevo I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva		
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.			
Saradnik/ci:			
Datum izrade i M.P. septembar 2025.	Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
	Prilog: Osnova 2. sprata A- Osnova Suterena -1 B	Br.priloga 1/10	Br.strane 1/10
	Datum revizije i M.P.		



BROJ JEDINICA 3. SPRAT A= 7

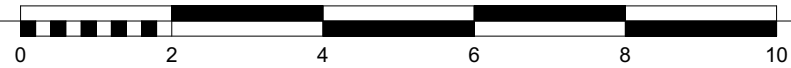
OBRAČUNSKA BRGP 3. SPRATA A= 499.03m²

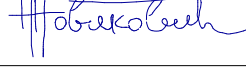
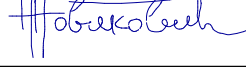
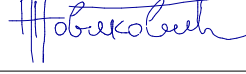
BROJ JEDINICA PRIZEMLJE B=4

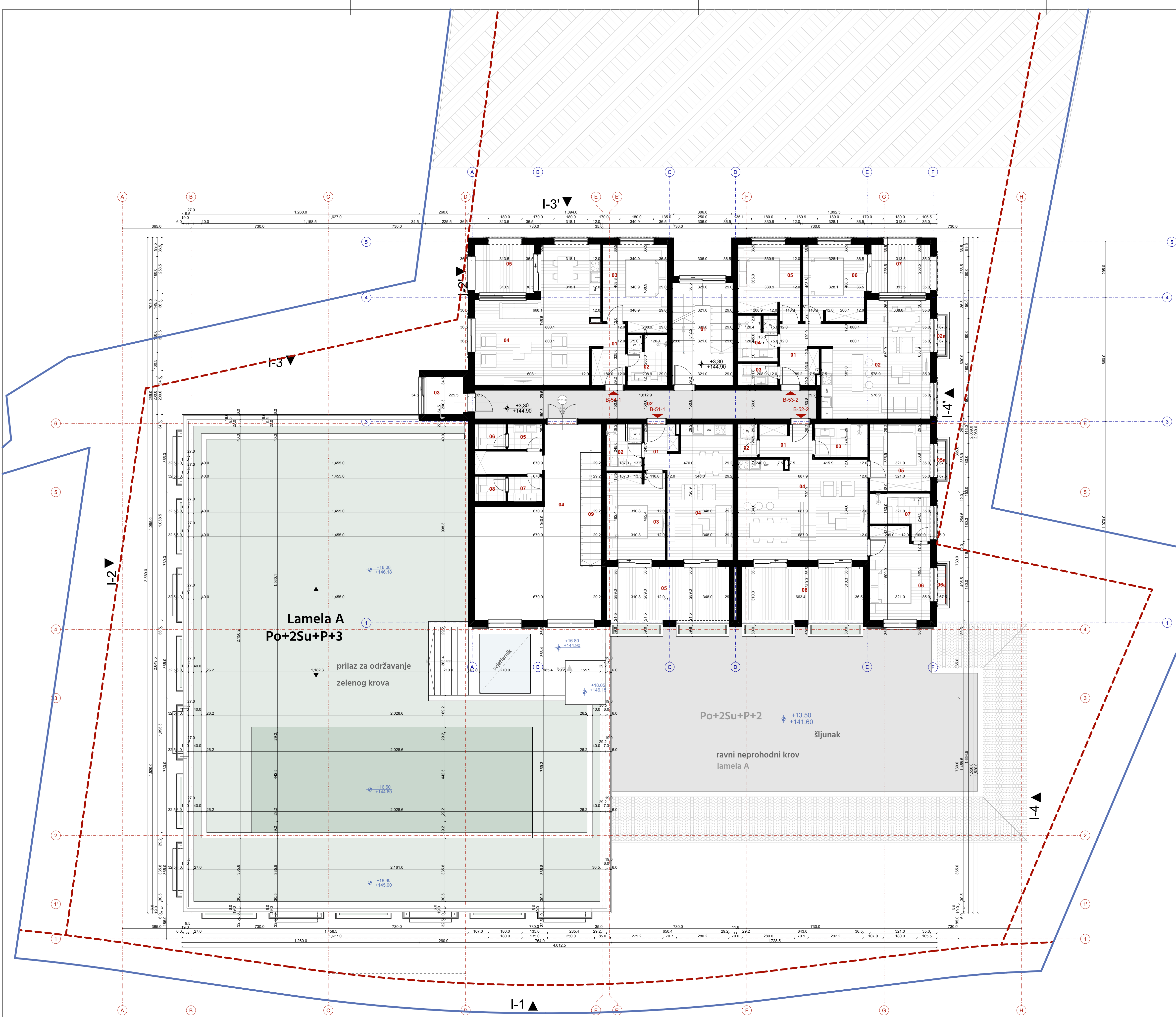
OBRAČUNSKA BRGP PRIZEMLJE B= 516.54m²

POVRŠINE KOJE NE ULAZE U OBRAČUN BRGP PRIZEMLJA B= 0m²

UKUPNA BRGP PRIZEMLJA B= 516.54m²



PROJEKTANT: EN FORMA doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	INVESTITOR: "Nard" doo Budva		
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B	Lokacija: dio UP 4.5, blok 4C, kp. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevo I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva		
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE		
Vodiči projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 	Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE ARHITEKTURE		
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 	RAZMJERA: 1:100		
Saradnik/ci:	Prilog: Osnova 3. sprata A- Osnova Prizemlja B	Br.priloga 1.11	Br.strane 1.11
Datum izrade i M.P septembar 2025.	Datum revizije i M.P		



Neto površine 1. sprat B		
#	Prostorija	P
B-51-1		
01	Ulazni hodnik i garderob	3.74
02	Kupatilo	4.47
03	Soba	14.29
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.96
05	Terasa	18.44
		64.90 m²
B-52-2		
01	Ulazni hodnik i garderob	5.02
02	Vešeraj	1.75
03	Kupatilo	4.91
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	36.55
05	Soba	11.46
05a	Terasa	0.90
06	Master soba	14.99
06a	Terasa	0.90
07	Kupatilo	6.08
08	Terasa	18.23
		100.79 m²
B-53-2		
01	Ulazni hodnik i garderob	6.75
02	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	33.41
02a	Terasa	0.90
03	Toalet	2.34
04	Kupatilo	4.99
05	Soba	12.49
06	Soba	13.34
07	Terasa	8.10
		82.32 m²
B-54-1		
01	Ulazni hodnik i garderob	5.92
02	Kupatilo	5.41
03	Soba	15.19
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	37.34
05	Terasa	8.10
		71.96 m²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA B		
01	Stepenišno jezgro	17.40
02	Hodnik	27.34
03	Lift	4.00
04	Dnevnik boravak za stanare	51.48
05	Toalet-pretprostor M	2.40
06	Toalet M	2.17
07	Toalet-pretprostor Ž	2.40
08	Toalet Ž	2.17
09	Stepenište	6.61
		115.97 m²
		435.94 m²

- ZEMLJA
- GRANICA PARCELE
- GL

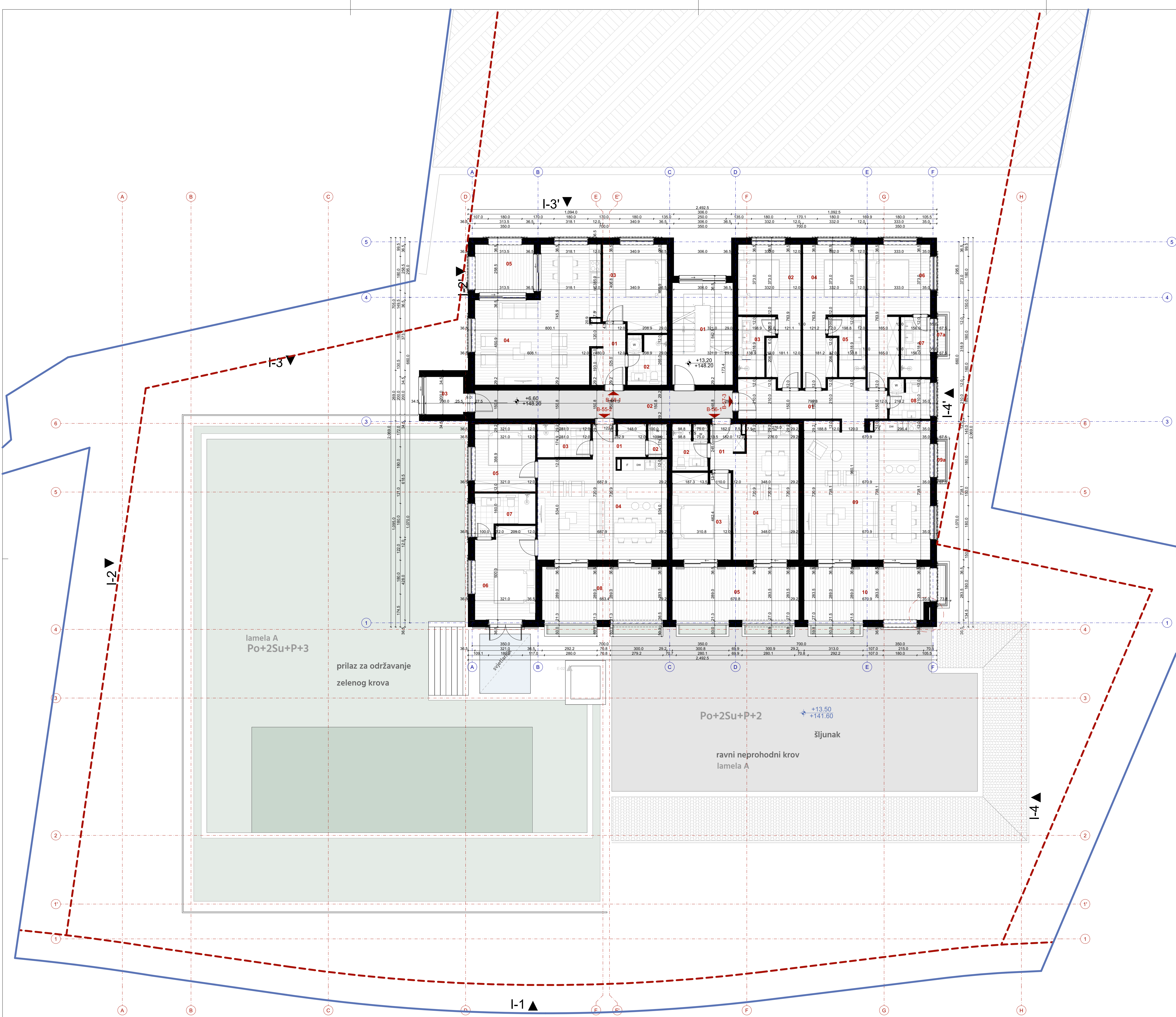
GRADEVINSKA LINIJA

BROJ JEDINICA 1. SPRAT B=4

OBRAČUNSKA BRGP 1. SPRAT B= 520.42m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova 1. sprata B	Br.priloga 112
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Datum revizije i M.P.	
		Br.strane 112	



Neto površine 2. sprat B		
#	Prostorija	P
B-55-2		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.02
02	Vešeraj	1.75
03	Kupatilo	4.91
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	36.55
05	Soba	11.46
06	Master soba	15.24
07	Kupatilo	5.86
08	Terasa	18.79
		99.58 m ²
B-56-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	3.74
02	Kupatilo	4.47
03	Soba	14.29
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.96
05	Terasa	19.04
		65.50 m ²
B-57-3		
01	Ulazni hodnik i garderober	14.28
02	Master soba 1	18.36
03	Kupatilo master sobe 1	5.03
04	Master soba 2	18.36
05	Kupatilo master sobe 2	5.03
06	Master soba 3	18.40
07	Kupatilo master sobe 3	4.94
07a	Terasa	0.90
08	Toalet i vešeraj	4.46
09	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	49.27
09a	Terasa	0.90
10	Terasa	20.22
		160.15 m ²
B-58-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.92
02	Kupatilo	5.41
03	Soba	15.19
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	37.34
05	Terasa	8.10
		71.96 m ²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA B		
01	Stepenišno jezgro	17.40
02	Hodnik	20.67
03	Lift- veza garaže sa lamelom B	4.00
		42.07 m ²
		439.26 m ²

ZEMLJA

GRANICA PARCELE

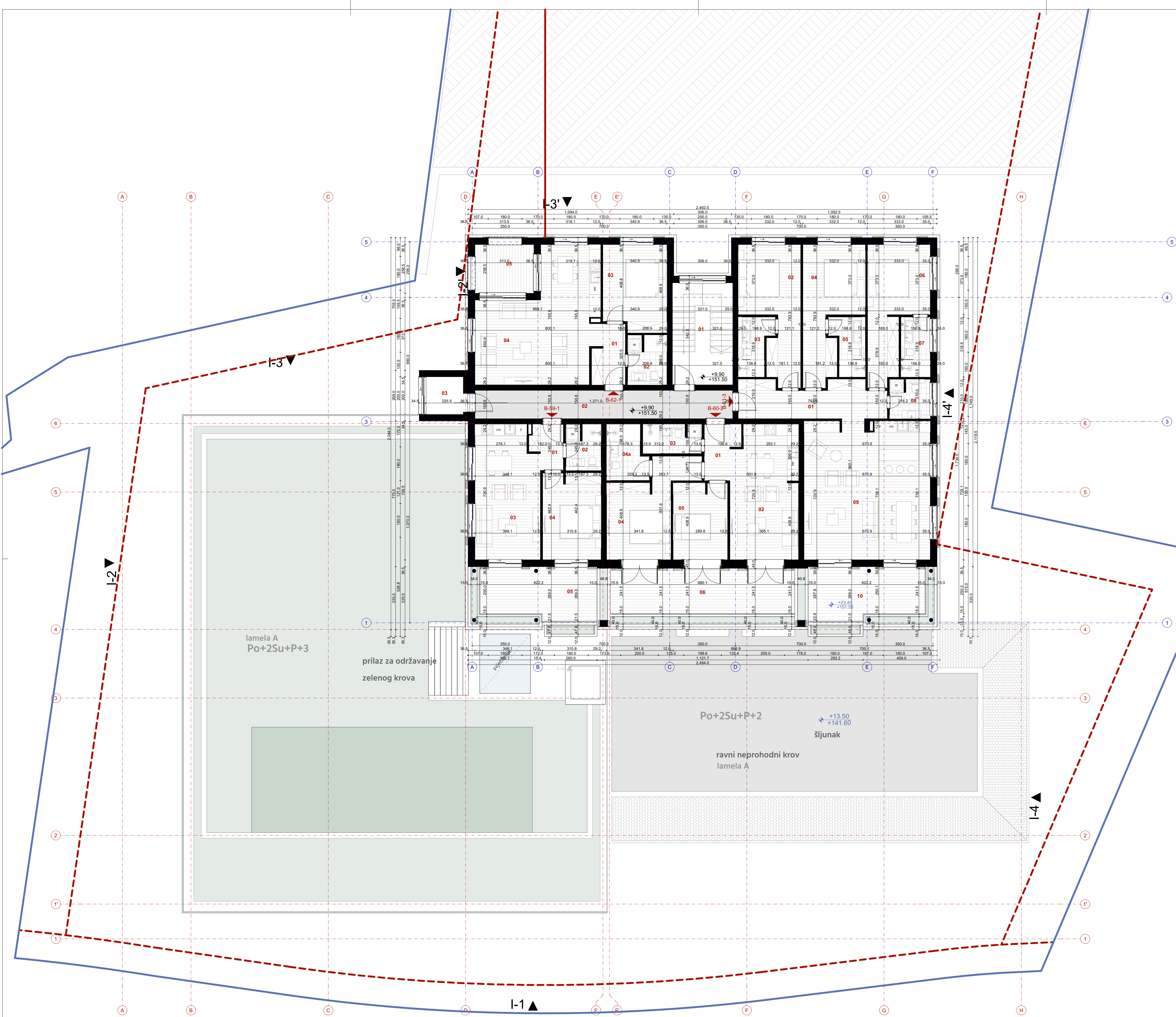
GRAĐEVINSKA LINIJA

BROJ JEDINICA 2. SPRAT B=5

OBRČUNSKA BRGP 2. SPRAT B= 520.42m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova 2. sprata objekta B	Br.priloga 113
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Datum revizije i M.P.	



Neto površine 3. sprat B		
#	Prostorija	P
B-59-2		
01	Ulazni hodnik i garderober	3.74
02	Kupatilo	4.47
03	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	23.97
04	Soba	14.29
05	Terasa	16.69
		63.16 m²
B-60-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	3.57
02	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	26.55
03	Kupatilo	4.77
04	Soba	17.49
04a	Kupatilo	5.96
05	Soba	11.78
06	Terasa	23.67
		93.79 m²
B-61-3		
01	Ulazni hodnik i garderober	14.28
02	Master soba 1	18.36
03	Kupatilo master sobe 1	5.03
04	Master soba 2	18.36
05	Kupatilo master sobe 2	5.03
06	Master soba 3	18.43
07	Kupatilo master sobe 3	4.97
08	Toalet i vešeraj	4.46
09	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	49.27
10	Terasa	16.69
		154.88 m²
B-62-1		
01	Ulazni hodnik i garderober	5.92
02	Kupatilo	5.41
03	Soba	15.19
04	Dnevna soba, kuhinja i trpezarija	37.34
05	Terasa	8.10
		71.96 m²
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE LAMELA B		
01	Stepenišno jezgro	17.40
02	Hodnik	20.68
03	Lift- veza garaže sa lamelom B	4.00
		42.08 m²
		425.87 m²

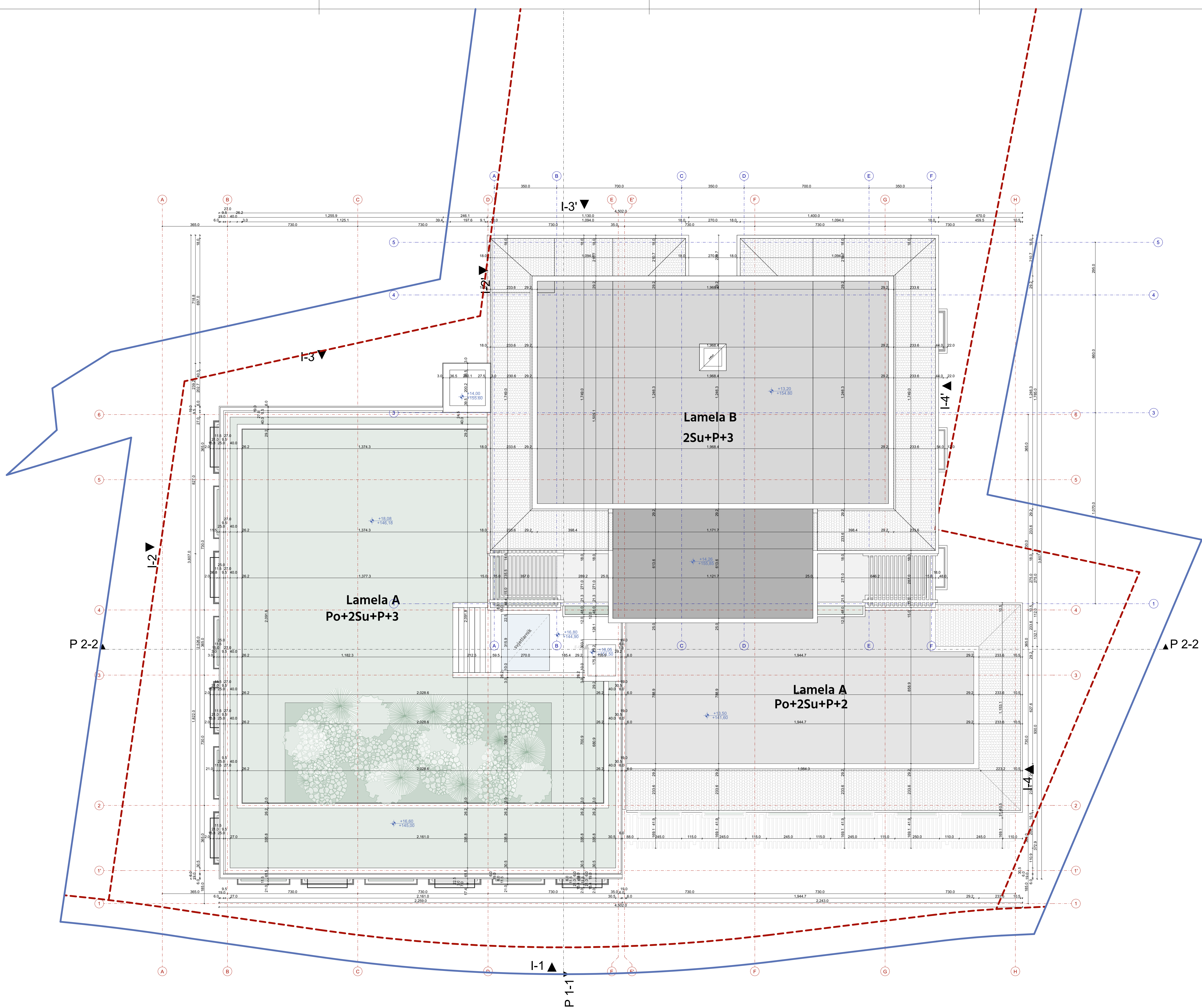
-
- ZEMLJA
-
- GRANICA PARCELE
-
- GRAĐEVINSKA LINIJA

BROJ JEDINICA 3. SPRAT B=4

OBRAČUNSKA BRGP 3. SPRAT B= 494.98m²



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova 3. sprata objekta B	Br.priloga 1/14
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Datum revizije i M.P.	
		Br.strane 1/14	

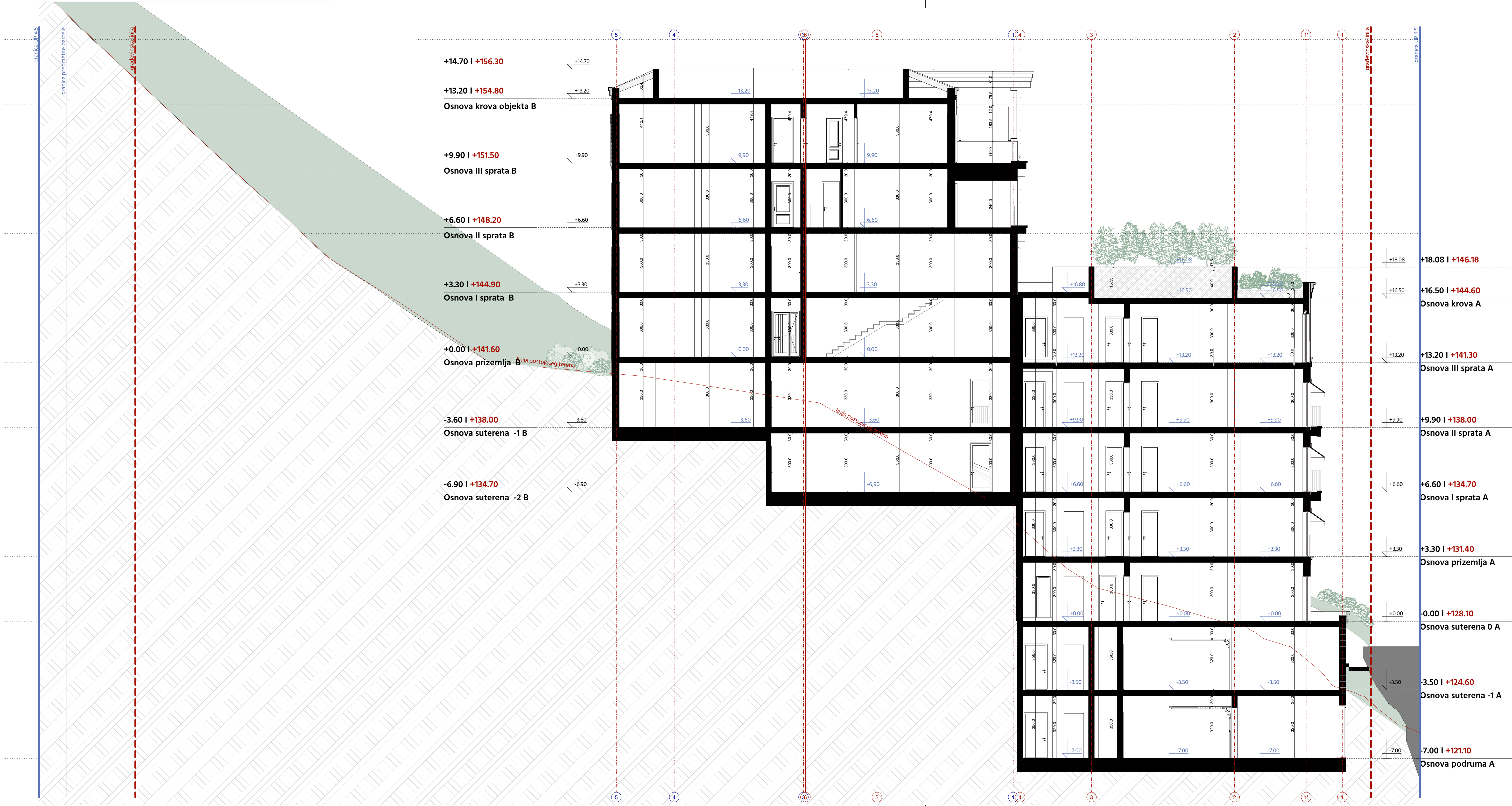


ZEMLJA

GRANICA PARCELE
GRADEVINSKA LINIJA

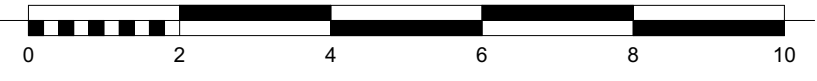


PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Osnova krovne ravni	Br.priloga 1/15
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Datum revizije i M.P.	



ZEMLJA

GRANICA PARCELE
GRADEVINSKA LINIJA



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio LP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijevor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Presjek 1-1	Br.priloga 1/6
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Datum revizije i M.P.	
		Br.strane 1/6	

+18.08 I +146.18

+16.50 I +144.60

Osnova krova A

+13.20 I +141.30

Osnova III sprata A

+9.90 I +138.00

Osnova II sprata A

+6.60 I +134.70

Osnova I sprata A

+3.30 I +131.40

Osnova prizemlja A

-0.00 I +128.10

Osnova suterena 0 A

-3.50 I +124.60

Osnova suterena -1 A

-7.00 I +121.10

Osnova podruma A

+14.70 I +156.30

+13.20 I +154.80

Osnova krova objekta

+9.90 I +151.50

Osnova III sprata B

+6.60 I +148.20

Osnova II sprata B

+3.30 I +144.90

Osnova I sprata B

+0.00 I +141.60

Osnova prizemlja B

-3.60 I +138.00

Osnova suterena -1 B

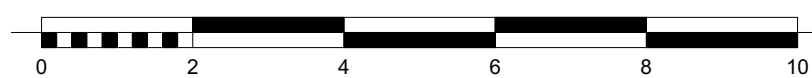
-6.90 I +134.70

Osnova suterena -2 B

ZEMLJA

GRANICA PARCELE

GRADEVINSKA LINIJA

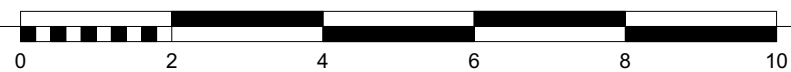


PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Presjek 2-2	Br.priloga 1.17
Datum izrade i M.P septembar 2025.		Datum revizije i M.P	



OBRADA FASADNIH ELEMENATA

- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 9002
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7035
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7016
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 6004
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 5012
- BRAVARIJA ZAVRŠNE OBRADE U ANTRACIT SIVOJ BOJI RAL 7006
- LOKALNI KAMEN TIP1 - GRUBA OBRADA Visočica bunja
- LOKALNI KAMEN TIP2 - FINA OBRADA Visočica četkana
- LOKALNI KAMEN TIP3
- LOKALNI KAMEN TIP4 - LUŠTIČKI KAMEN
- MEDITERAN CRIJEP - NATUR CRVENA BOJA



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. <i>N. Novaković</i>		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. <i>N. Novaković</i>		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. <i>N. Novaković</i>		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Izgled 1 - južna fasada	Br.priloga 1.18
Datum izrade i M.P. septembar 2025.		Datum revizije i M.P.	

+18.08 I +146.18

+16.50 I +144.60

Osnova krova A

+13.20 I +141.30

Osnova III sprata A

+9.90 I +138.00

Osnova II sprata A

+6.60 I +134.70

Osnova I sprata A

+3.30 I +131.40

Osnova prizemlja A

-0.00 I +128.10

Osnova suterena 0 A

-3.50 I +124.60

Osnova suterena -1 A

-7.00 I +121.10

Osnova podruma A

+14.70 I +156.30

+13.20 I +154.80

Osnova krova objekta

+9.90 I +151.50

Osnova III sprata B

+6.60 I +148.20

Osnova II sprata B

+3.30 I +144.90

Osnova I sprata B

+14.70 | +156.30

+13.20 | +154.80

Osnova krova objekta B

+9.90 | +151.50

Osnova III sprata B

+6.60 | +148.20

Osnova II sprata B

+3.30 | +144.90

Osnova I sprata B

+0.00 | +141.60

Osnova prizemlja B

-3.60 | +138.00

Osnova suterena -1 B

-6.90 | +134.70

Osnova suterena -2 B

+18.08 | +146.18

+16.50 | +144.60

Osnova krova A

+13.20 | +141.30

Osnova III sprata A

+9.90 | +138.00

Osnova II sprata A

+6.60 | +134.70

Osnova I sprata A

+3.30 | +131.40

Osnova prizemlja A

-0.00 | +128.10

Osnova suterena 0 A

-3.50 | +124.60

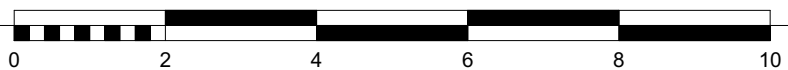
Osnova suterena -1 A

-7.00 | +121.10

Osnova podruma A

OBRADA FASADNIH ELEMENATA

- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 9002
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7035
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7016
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 6004
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 5012
- BRAVARIIJA ZAVRŠNE OBRADE U ANTRACIT SIVOJ BOJI RAL 7006
- LOKALNI KAMEN TIP1 - GRUBA OBRADA Visočica bunja
- LOKALNI KAMEN TIP2 - FINA OBRADA Visočica četkana
- LOKALNI KAMEN TIP3
- LOKALNI KAMEN TIP4 - LUŠTIČKI KAMEN
- MEDITERAN CRIJEP - NATUR CRVENA BOJA



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Izgled 2 - zapadna fasada	Br.priloga 119
Datum izrade i MP septembar 2025.		Datum revizije i MP	

+14.70 I +156.30

+13.20 I +154.80

Osnova krova objekta B

+9.90 I +151.50

Osnova III sprata B

+6.60 I +148.20

Osnova II sprata B

+3.30 I +144.90

Osnova I sprata B

+0.00 I +141.60

Osnova prizemlja B

-3.60 I +138.00

Osnova suterena -1 B

-6.90 I +134.70

Osnova suterena -2 B

+18.08 I +146.18

+16.50 I +144.60

Osnova krova A

+13.20 I +141.30

Osnova III sprata A

+9.90 I +138.00

Osnova II sprata A

+6.60 I +134.70

Osnova I sprata A

+3.30 I +131.40

Osnova prizemlja A

-0.00 I +128.10

Osnova suterena 0 A

-3.50 I +124.60

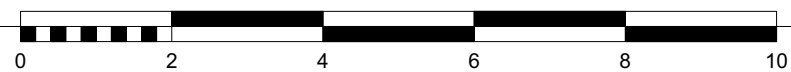
Osnova suterena -1 A

-7.00 I +121.10

Osnova podruma A

OBRADA FASADNIH ELEMENATA

- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 9002
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7035
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7016
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 6004
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 5012
- BRAVARIJA ZAVRŠNE OBRADE U ANTRACIT SIVOJ BOJI RAL 7006
- LOKALNI KAMEN TIP1 - GRUBA OBRADA Visočica bunja
- LOKALNI KAMEN TIP2 - FINA OBRADA Visočica četkana
- LOKALNI KAMEN TIP3
- LOKALNI KAMEN TIP4 - LUŠTIČKI KAMEN
- MEDITERAN CRIJEP - NATUR CRVENA BOJA

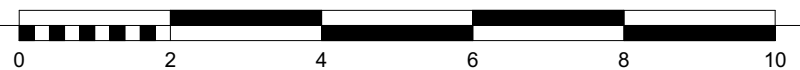


PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b. - 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Izgled 3 - sjeverna fasada	Br.priloga 1,20
Datum izrade i M.P septembar 2025.		Datum revizije i M.P	
		Br.strane 1,20	



OBRADA FASADNIH ELEMENATA

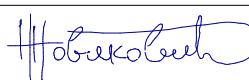
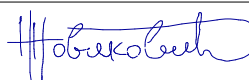
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 9002
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7035
- DEMIT FASADA ZAVRŠNE OBRADE RAL 7016
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 6004
- ALU ŠKURE ZAVRŠNE OBRADE U RAL 5012
- BRAVARIIJA ZAVRŠNE OBRADE U ANTRACIT SIVOJ BOJI RAL 7006
- LOKALNI KAMEN TIP1 - GRUBA OBRADA Visočica bunja
- LOKALNI KAMEN TIP2 - FINA OBRADA Visočica četkana
- LOKALNI KAMEN TIP3
- LOKALNI KAMEN TIP4 - LUŠTIČKI KAMEN
- MEDITERAN CRIJEP - NATUR CRVENA BOJA



PROJEKTANT: ENFORMA doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA: 1:100	
Saradnik/ci:		Prilog: Izgled 4 - istočna fasada	Br.priloga 121
Datum izrade i MP septembar 2025.		Datum revizije i MP	

linija preloma izgleda

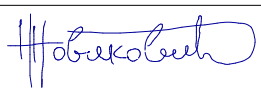
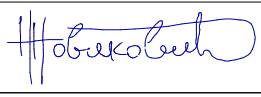
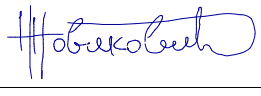


PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		RAZMJERA:	
Saradnik/ci:		Prilog: 3D PRIKAZ 01	Br.priloga 122
Datum izrade i MP septembar 2025.		Datum revizije i MP	

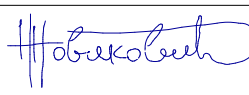
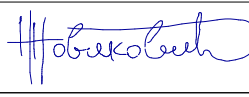
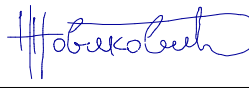


PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		RAZMJERA:	
Saradnik/ci:		Prilog: 3D PRIKAZ 02	Br.priloga 123
Datum izrade i MP septembar 2025.		Br.strane 123	
		Datum revizije i M.P	

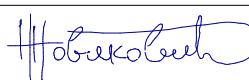
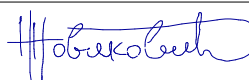


PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		RAZMJERA:	
Saradnik/ci:		Prilog: 3D PRIKAZ 03	Br.priloga 124
Datum izrade i MP septembar 2025.		Br.strane 124	
		Datum revizije i MP	

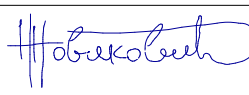
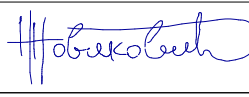
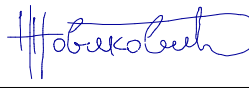


PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		RAZMJERA:	
Saradnik/ci:		Prilog: 3D PRIKAZ 04	Br.priloga 125
Datum izrade i MP septembar 2025.		Br.strane 125	
		Datum revizije i MP	



PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		RAZMJERA:	
Saradnik/ci:		Prilog: 3D PRIKAZ 05	Br.priloga 126
Datum izrade i MP septembar 2025.		Br.strane 126	
		Datum revizije i MP	



PROJEKTANT: E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR: "Nard" doo Budva	
Objekat: Objekat apartmanskog stanovanja - apartmani za prodaju, lamele A i B		Lokacija: dio UP 4.5, blok 4c, k.p. 342/2, 342/6, 343, 347/14, 347/15, KO Prijedor I, u zahvatu LSL-a "Seoce", Opština Budva	
Autor projekta: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Vodeći projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	
Odgovorni projektant: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 		RAZMJERA:	
Saradnik/ci:		Prilog: 3D PRIKAZ 06	Br.priloga 127
Datum izrade i MP septembar 2025.		Datum revizije i MP	