

IDEJNO RJEŠENJE STAMBENOG OBJEKTA



LOKACIJA: UP br. 70 iz LSL-a "Rijeka Reževići",
k.p. br. 1241 KO Reževići I

INVESTITOR: Orekhov Vitaly

Budva, mart 2020.

ELEKTRONSKI POTPIS PROJEKTANTA

**Tanja
Rađenović**

Digitally signed by Tanja Rađenović
DN: cn=Tanja Rađenović, c=me,
o=PostaCG ou=TIM Projekt doo
02318679
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2020-05-04 09:37+02:00

ELEKTRONSKI POTPIS REVIDENTA

INVESTITOR:

Orekhov Vitaly

OBJEKAT:

Stambeni objekat

LOKACIJA:

UP br. 70 iz LSL-a "Rijeka Reževići",
kat. parc. 1241, KO Reževići I

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

Idejno rješenje

PROJEKTANT:

"TIM PROJEKT" d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE:

Tanja Rađenović
dipl.ing.arh.

VODEĆI
PROJEKTANT:

Tanja Rađenović
dipl.ing.arh.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA:

- NASLOVNA STRANA - OBRAZAC 1
- SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- UGOVOR SA INVESTITOROM
- IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA ZA PRIVREDNO DRUŠTVO, PRAVNO LICE, ODNOSNO PREDUZETNIKA ZA IZRADU DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- LICENCA PRIVREDNOG DRUŠTVA, PRAVNOG LICA, ODNOSNO PREDUZETNIKA ZA IZRADU DIJELA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- POLISA OSIGURANJA OD ODGOVORNOSTI
- RJEŠENJE O IMENOVANJU VODEĆEG PROJEKTANTA
- LICENCA ODGOVORNOG PROJEKTANTA

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA:

- URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI
- PROJEKTNI ZADATAK
- TEHNIČKI OPIS

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA:

- 3D PRIKAZ
- GEODETSKA PODLOGA R 1:250
- SITUACIJA R 1:250
- OSNOVA SUTERENA R 1:50
- OSNOVA PRIZEMLJA R 1:50
- OSNOVA I SPRATA R 1:50
- OSNOVA KROVA R 1:50
- PRESJEK 1-1 R 1:50
- FASADA 1 R 1:50
- FASADA 2 R 1:50
- FASADA 3 R 1:50
- FASADA 4 R 1:50

U G O V O R

Za izradu projektno – tehničke dokumentacije

Zaključen između :

1 **Orekhov Vitalya** koga zastu^žel^žko Mitrović(u daljem tekstu "Naručilac")
i

2. Preduzeća "**TIM-projekt**" d.o.o. iz Budve koje zastupa direktor
Miroslav Rađenović dipl.ing. građ.(u daljem tekstu "Projektant")

I. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je izrada Idejnog i Glavnog projekta za stambeni objekat na U.P. 70 L.S.L. "Rijeka Reževića" na kp. 1241 K.o. Reževići I od cca 149,0 m².

Projektna dokumentacija bi sadržala sledeće faze:

- idejno rešenje
- arhitektonsko - građevinski glavni projekat sa predmjerom i predračunom radova, građevinsko – zanatskim detaljima.
- projekat konstrukcije sa detaljima i specifikacijom armature
- projekat unutrašnje instalacije vodovoda i kanalizacije
- projekat unutrašnje instalacije jake, slabe struje i gromobrana

Oni se rade u odgovarajućoj razmjeri i dostavljaju investitoru u jednom štampanom primjerku i 3 CD-a u digitalnoj formi.

Član 2.

Podloge za izradu tehničke dokumentacije predstavljaju:

- Urbanističko-tehnički uslovi
- Situacija terena 1:250 u ACad-u
- Geomehanički elaborat
- Elaborat o parcelaciji
- Projektni zadatak

Podloge za izradu projektno-tehničke dokumentacije obezbjeđuje
Naručilac.

Član 3.

Projektant se obavezuje da će projektno-tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog Ugovora u svemu uraditi u skladu sa Zakonom o finansiranju i izgradnji investicionih objekata (Sl. List RCG 51/2008), Pravilnikom o sadržaju tehničke dokumentacije, tehničkim propisima i standardima, podlogama iz člana 2 ovog ugovora i odgovarajućim projektantskim iskustvom.

II ROKOVI IZRADE

Član 4.

Rok za izradu Idejnog projekta je 15 dana od dana potpisivanja Ugovora ,odnosno uplate avansa a rok za izradu Glavnog projekta bio bi 30 dana od dana dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta na Idejni projekat,odnosno uplate ugovorenih rata.

III TEHNIČKA KONTROLA DOKUMENTACIJE

Član 5.

Tehničku kontrolu projektno-tehničke dokumentacije (reviziju) organizuje Naručilac u skladu sa Zakonom o izgradnji investicionih objekata.

Izvještaj o tehničkoj kontroli biće dostavljen projektantu najkasnije 10 dana po prijemu kompletne tehničke dokumentacije.

Troškove tehničke kontrole snosi Naručilac.

IV CIJENE I USLOVI PLAĆANJA

Član 7.

Cijena izrade Glavnog revidovanog projekta iznosi 4.000,00 € . U cijenu nije uključen PDV od 21%.

Cijena Idejnog rješenja je 30% od ukupne cijene.

Član 8.

Naručilac se obavezuje da će ugovorenu sumu iz član 7 ovog ugovora izmirivati na sledeći način i u sledećim rokovima:

- 50% avansa nakon potpisivanja Ugovora
- 50% prilikom predaje Glavnog projekta

V OSTALE ODREDBE

Član 10.

Ovaj Ugovor može biti raskinut sporazumno u slučaju kada se ocjeni da jedna od ugovornih strana ,iz objektivnih razloga ,nije u mogućnosti da izvrši ugovorene obaveze ,u slučaju više sile i slučaju da Naručilac odustane od dalje realizacije investicionog programa.

U slučaju sporazumnog raskida ugovora ,koji će se definisati u pisanoj formi ugovorne strane će izvršiti obračun međusobnih obaveza i potraživanja i način i rokove njihovog izmirivanja.

Član 11.

Ugovor može biti raskinut i na zahtjev jedne od ugovornih strana u slučaju kad druga ugovorna strana i pored pisanih upozorenja ne izvršava ili kasni sa izvršavanjem svojih ugovornih obaveza.

Jednostrani raskid ugovora mora biti najavljen u pismenoj formi najkasnije 15 dana unaprijed.

U slučaju raskida ugovora ,svu štetu koja zbog toga nastane snosi ugovorna strana čijom krivicom je došlo do raskida.

Član 12.

Ugovorne strane se obavezuju da će sva pitanja od značaja za ugovoreni posao a koja nisu obuhvaćena ovim ugovorom, uređivati u skladu sa važećim propisima.

Član 13.

Ugovorne strane se obavezuju da će sve eventualne sporove po ovom Ugovoru rješavati sporazumno i u duhu poslovnih običaja i poslovnog morala.

Eventualne sporove koje nebudu mogli riješiti sporazumom riješavaće nadležni sud .

Član 14.

Ovaj Ugovor je propisno potpisan od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana, sačinjen u 2(dva) istovjetna primjerka od kojih ugovorne strane dobijaju po jedan primjerak.

Prjektant:

"Tim – projekt" Budva

Miroslav Radenović



Naručilac:

Orekhov Vitaly

Željko Mitrović



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0122232/ 009
02318679

Datum promjene podataka: 31.05.2013

"TIM PROJEKT" D.O.O. BUDVA

Izvršene su sledeće promjene: statuta, usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti

Datum zaključivanja ugovora: 25.09.2000

Datum donošenja Statuta:

Datum izmjene Statuta: 30.05.2013

Adresa obavljanja djelatnosti: BABIN DO BB.

Mjesto: BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: BABIN DO BB.

Sjedište: BUDVA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala domaći strani mješoviti

Stari registarski broj: 1-19304-00

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

MIROSLAV RAĐENOVIĆ-3012952232028

Adresa:

UL. PREŠERNOVA BR.4 BUDVA CRNA GORA

Udio:

Uloga: Osnivač

Ime i prezime/Naziv:

TANJA RAĐENOVIĆ-2201969237019

Adresa:

MAINSKI PUT BB. BUDVA

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Miroslav Rađenović - 3012952232028

Adresa:

UL. PREŠERNOVA BR.4 BUDVA CRNA GORA

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Ime i prezime:

Tanja Rađenović - 2201969237019

Adresa:

MAINSKI PUT BB. BUDVA

Izvršni direktor - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izdato 01.08.2014.god.



Načelnik
Milo Rađenović

Strana 1 od 1

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE »TIM PROJEKT« D.O.O. Budva, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-2157/1 od 11.04.2018.godine, »TIM PROJEKT« D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2049/2 od 20.06.2018.godine, kojim je Rađenović Miroslavu, dipl. inženjeru građevinarstva, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2048/2 od 20.06.2018.godine, kojim je Rađenović Tanji, dipl. inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen između poslodavca »TIM PROJEKT« D.O.O. Budva i Rađenović Tanje, od 25.09.2000.godine, gdje je u čl. 2 Ugovora imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0122232/009 od 31.05.2013.godine.

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci, a

između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LIČE
Nikola Petrović



POLISA - RAČUN POL-00079036

Zastupnik:	Čučka Miodrag, 80-050		
Ugovarač			
Naziv	"TIM PROJEKT" D.O.O.	MB	02318679
Adresa	BABIN DO BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	069026332
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	18.09.2018 (24:00) - 18.09.2019 (24:00)	Period obračuna	18.09.2018 - 18.09.2019

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Projektovanje - visokogradnja

PS-ODPRK-1 - Osiguranje odgovornosti projekatanta za sve projekte

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	"TIM PROJEKT" D.O.O.	MB	02318679
Adresa	BABIN DO BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	069026332

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 Eur
----------	--

Obračun za predmet

Premija	350,00
Doplatak 48% za sumu osiguranja od 100.000 Eur	168,00
Popust 10% za isključenje rizika tehničkog nadzora i savjetovanja	-51,80
Popust 20% bez osiguranja garantnog roka	-93,24
Popust za jednokratno plaćanje premije	-37,30
Komercijalni popust po odluci regionalnog menadžera	-33,57
Ukupna premija bez poreza	302,09
Porez na premiju	27,19
Ukupna premija sa porezom	329,28

Osiguravajuće pokrće važi za područje Crne Gore

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćenja premija a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćenja (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCG br.47/08))

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su utvrđeni dana 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18).

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

Osiguranje bez pokrća garantnog roka

Rizik tehničkog savjetovanja i nadzora su isključeni iz osiguranja

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	302,09
Porez na premiju	27,19
Ukupna premija sa porezom	329,28
Način plaćanja	U cjelosti

Sva prava po ovoj polisi pripadaju osiguraniku.

Ukoliko ugovarač/osiguranik ne plaća premiju u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

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

POLISA: POL-00079036

Datum štampe: 18.09.2018 11:18

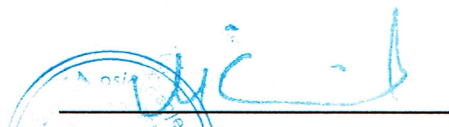
Strana 1 od 2

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici

Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju prilikom zaključivanja ugovora o osiguranju ukoliko se premija plaća u cjelosti, odnosno prvu ratu ukoliko je ugovoreno plaćanje premije na rate, a ostale rate u ugovorenim rokovima. Za slučaj docnje jedne rate duže od 30 dana, sve rate dospijevaju odjednom i u cjelosti.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.


M.P. Osiguravač:

M.P. Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)


1Regionalna služba prodaje Jug, BUDVA_GRAD, 18.09.2018

POLISA: POL-00079036

Datum štampe: 18.09.2018 11:18

Strana 2 od 2

Na osnovu odredbe Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata Sl.list RCG br. 51/08.) i Statuta preduzeća donosim :

RJEŠENJE

O imenovanju vodećeg projektanta

Za vodećeg projektanta Idejnog rješenja stambenog objekta na UP br. 70 iz LSL-a "Rijeka Reževići", kat. parc. 1241, KO Reževići I, investitora Orekhov Vitaly-ja imenujem Tanju Rađenović dipl.ing.arh.

OBRAZLOŽENJE

U dispozitivu ovog Rješenja je imenovan projektant koji je stalno zaposlen u ovoj radnoj organizaciji i ispunjavaju uslove o stručnoj spremi i iskustvu navedenog Zakona i posjeduju ovlašćenja i licenece i član je Inženjerske komore Crne Gore.

Mart, 2020 god.
Budva

Direktor:

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 2049/2

Podgorica, 20.06.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE RAĐENOVIĆ G. TANJI, dipl. inženjeru arhitekture – smjer projektantski, iz Budve, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7-2049/1 od 05.04.2018.godine, Rađenović Tanja, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Potvrdu o stečenom visokom obrazovanju, izdatu od strane Građevinsko - Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet u Prištini, broj 445 od 10.05.1993.godine;
- Rješenje br. 01-519/3 od 18.06.2013.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena, kao dijelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-519/4 od 18.06.2013.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture i radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije;
- Ovlašćenje za rukovođenje građenjem br. AR 02888 0191 od 15.10.2008.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima, unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera;
- Ovlašćenje za projektovanje br. AP 02888 0134 od 15.10.2008.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih prostora;
- Ovlašćenje za projektovanje br. AP 01133 0134 od 20.11.2003.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja terena, kao dijelova tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 1136/3
Budva, 16.09.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu OREKHOV VITALY iz Rusije 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 RIJEKA REŽEVIĆI (Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 70 koju čine

Katastarska parcela 1241 KO Reževići I

Dio katastarske parcele 1241 KO Reževići I ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrđuje se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1255 za KO Reževići I, od 05.09.2019.godine, na **katastarskoj parceli 1241** upisan je voćnjak 2. klase površine 35m², njiva 2.klase površine 369m² i ruševina pomoćne zgrade površine 29m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva - Orekhov Vitaly.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat

Individualno, porodično stanovanje se predlaže kao jedini tip, što ne isključuje mogućnost da se u starim, velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti nađe i veći broj stanova. Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smještajnog kapaciteta (apartmana, soba). (tekstualni dio LSL, poglavlje 3.1.1, strana 54)

Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena (tekstualni dio LSL, poglavlje 4.1, strana 63)

U okviru stambenih objekata mogu se javiti smještajni kapaciteti (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama". (tekstualni dio LSL poglavlje 3.1.4 strana 54)

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.

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 definisani su turistički apartmani. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme.

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 cjelina, 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.

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. (tekstualni dio DUP-a, strana 63)

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 lidejnog 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 obezbeđen 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

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim prilogima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom projektu je definisana u odnosu na saobraćajnice ili granicu katastarske parcele a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Građevinska linija

Građevinska linija u odnosu na regulacionu liniju je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između građevinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomoćnih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. (tekstualni dio LSL-a, strana 64)

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću (Grafički prilog: SPRATNOST OBJEKATA) na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija.

Kota prizemlja

Na osnovu snimka terena (parcele) treba tačno odrediti niveletu u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena i to tako da kota prizemlja bude maksimalno 0,60 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena za objekte sa suterenskim i podrumskim etažama, kota poda prizemlja može biti maksimalno 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 strana 63)

Podrum / suteran

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

Krovovi

Krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crijep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela moguća je primjena ravnih krovova.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (tekstualni dio LSL-a, strana 64)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 70	332	149	50	0.45	0.15	S+P+1

Objekti po potrebi mogu imati podrumске i/ili suterenske eteže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP (bruto građevinsku površinu) ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje. (tekstualni dio LSL-a, strana 64)

Nivelaciono rješenje definisano je u tabelama koje se nalaze u okviru tekstualnog dijela kao i na grafičkim prilogima (PLAN PARCELACIJE za planirane objekte i POSTOJEĆI KAPACITETI I POKAZATELJI za postojeće objekte). (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.2 str. 63)

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

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

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

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog 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

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom.

U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, 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.

Fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obrađene prirodnim, autohtonim kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke. Za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama". Isključuje se mogućnost rađenja balkona iznad prizemlja, sem lođe koja ne izlazi iz ravni fasade

više nego oluk (30 cm). Spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane. Poželjna je primena pergola "tremova". Ograde i podzide raditi od kamena. Ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa ili inox-a a nikako balustrade; (tekstualni dio LSL-a poglavlje 4.4.2. strana 65)

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

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju loza, kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Zelenilo individualnih parcela nalazi se neposredno uz i oko objekata. Doprinosi stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjava i dekorativno-estetske funkcije. Pošto ova kategorija služi za odmor samih stanovnika, preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oivičiti živom ogradom i to *myrtus communis* i *pittosporum tobira*. U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujući grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i pleglih četinara. (strana 61)

11. 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.

12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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.

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 najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SR CG", 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 geonasleđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

13. 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 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, 44/17), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

14. 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.

15. 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

16. 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.

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

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

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

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- stan - 1.1 parking mjesto / stanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje. (strana 64)

Minimalni bočni prilaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup vrši se na javnim površinama sela. Treba računati da jedno vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mjestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se urede i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

(tekstualni dio LSL-a strana 71)

19. 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.

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.

20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

je to moguće. Pri proračunu koeficijenta 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.

21. 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

22. 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.

23. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

„Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite prirodnih i kulturnih dobara.“ (PPPNOP, Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima - saobraćaj, iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela 1241 KO Reževići I se nalazi u trasu koridora saobraćajnica (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.“ (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove delove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima (hidrotehnička, elektroenergetska i elektronska komunikaciona mreža), zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat.parcela ne nalazi u navedenim trasama koridora infrastrukture u obuhvatu PPPNOP.

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu 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 članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

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

26. 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

Sekretar
Stevo Davidović



PROJEKTNII ZADATAK

uz Idejno rješenje stambenog objekta

LOKACIJA: UP br. 70 iz LSL-a "Rijeka Reževići",
k.p. br. 1241, KO Reževići I
INVESTITOR: Orekhov Vitaly

Arhitektonsko - građevinskim projektom treba projektovati stambeni objekat, spratnosti S+P+1 prema izdatim urbanističko - tehničkim uslovima br. 06-061-1136/3 od 16.09.2019. godine u Budvi. Planom predviđena spratnost je S+P+1. Namjena objekta je stambena. U suterenu, koji je u nivou terena, treba predvidjeti dnevni boravak, kuhinju, trpezariju, toalet I prateće sadržaje neophodne sa obavljanje planirane namjene. Dva parking mjesta predvidjeti ispred objekta u okviru parcele. Na prizemlju i spratu predvidjeti po jednu spavaću sobu sa svojim kupatilom i balkonom. Objekat je potrebno rješavati cjelovito, kako u funkcionalnom tako i u oblikovnom smislu.

Pristup objektu, kolski i pješački, obezbediti sa sjeverne strane, preko planirane kolsko - pješačke saobraćajnice. Prilikom projektovanja maksimalno koristiti orijentaciju prema moru, koje pružaju najbolju osunčanost, vizure i zaštitu od jakih vjetrova. Novoprojektovani prostor mora dobro da korespondira sa postojećim sadržajima i vanjskim okruženjem i da svojim funkcionalnim i estetskim karakteristikama zadovoljava visoke standarde modernog stanovanja. Na jugozapadnom dijelu parcele nalazi se ruševina starog mlina koju je potrebno sačuvati kao dio tradicionalnog ambijenta područja Rijeke Reževića.

Projekat konstrukcije , statički proračun za objekte treba raditi shodno izdatim uslovima i elaboratu o geološkim istraživanjima tla , odnosno projekte treba raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali.

Dokumentacijom treba predvidjeti izradu projekata termičke i zvučne izolacije, električne instalacije kao i instalacione mreže vodovoda i kanalizacije i to po svim važećim tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje , izgradnju i korištenje ove vrste objekata. Sve instalacione infastrukturalne priključke kvalitetno obezbjediti po svim važećim standardima i u skladu sa uslovima, izdatim od strane nadležnih službi u smislu kvalitetnog servisiranja objekta.

Projektovanjem ventilacionog i klimatizacionog sistema treba obezbjediti kvalitetan boravak svih korisnika ovog objekta.

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

što podrazumjeva najviši nivo mehaničkih, protiv – požarnih i zvučnih karakteristika primjenjenih materijala.

Poseban značaj treba posvetiti projektovanju objekata s obzirom uticaj na životnu sredinu i njenu zaštitu. Sva klimatizaciono - ventilaciona oprema, kao i vodovodno – kanalizacione instalacije ne smiju ugrožavati funkcionisanje objekata u okruženju.

I N V E S T I T O R :

TEHNIČKI OPIS

uz Idejno rješenje stambenog objekta

LOKACIJA: UP br. 70 iz LSL-a "Rijeka Reževići",
k.p. br. 1241, KO Reževići I
INVESTITOR: Orekhov Vitaly

UVOD

Urbanistička parcela broj 70 LSL-a "Rijeka Reževići", koju čini kat. parc. br. 1241, KO Reževići, nalazi se u naselju Rijeka Reževića na putu između Budve i Petrovca, ispod Jadranske magistrale. Uzimajući u obzir zadate urbanističko - tehničke uslove i izgrađenost susjednih parcela, objekat je izgrađen kao najoptimalnije rješenje projektnog programa investitora, pri čemu su uzete u obzir sve karakteristike same lokacije i smanjeni ograničavajući uslovi kao što su izgrađeni susjedni objekti u neposrednoj blizini. Planirani objekat ima stambenu namjenu.

Urbanističko-tehničkim uslovima broj 06-061-1136/3 od 16.09.2019. godine u Budvi, koje je izdao Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, precizirana je postojeća površina za UP 70 koja iznosi 332m² kao i svi parametri: indeks izgrađenosti 0.45, indeks zauzetosti 0.15, maksimalna BGRP je 149 m², a dozvoljena površina pod objektima je 50 m² i maksimalna spratnost/broj etaža S+P+1.

Planirani objekat zauzima ukupnu BGRP od 148.63 m² što zadovoljava maksimalnu dozvoljenu BRGP od 149 m² i ima Planom predviđenu spratnost S+P+1.

Planirani objekat ima isključivo stambenu namjenu. Urbanističko tehničkim uslovima propisan broj parking mjesta za stambeni objekat je 1.1 parking mjesto po stanu, a kako se radi o porodičnoj kući, tj o objektu u jednoj cjelini, potreban broj parking mjesta je 1. U skladu sa tim, van objekta, a u okviru parcele obezbijeđena su 2 parking mjesta.

Objekat se u arhitektonsko-funkcionalnom smislu potpuno otvara ka jugu i zapadu.

LOKACIJA

Naselje Rijeka Reževića zauzima jugo-istočni dio opštine Budva, na putu između Budve i Petrovca, ispod Jadranske magistrale, a između plaža Drobni pijesak i Perazića do. Naselje izlazi na more.

Predmetna parcela na kojoj se nalazi objekat, nalazi se na kotama od 41 do 47 m.n.v. na pretežno ravnom terenu sa dobrim vizurama prema zapadu i jugu. Kolski i pješački prilaz objektu moguć je sa planirane kolsko pješačke saobraćajnice.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Novoprojektovani objekat je spratnosti S+P+1. Sve etaže imaće stambenu namjenu. Planirani kolsko-pješački ulaz i prilaz objektu nalazi se sa sjeverne strane odakle se ulazi u suteran objekta, a unutrašnjim dvokrakim stepeništem se sve ostale etaže povezuju u jednu cjelinu. Time dvokrako stepenište na sjevernoj strani služi kao glavna vertikalna komunikacija za čitav objekat.

U suteranu se nalazi i dnevni boravak, kuhinja, trpezarija i toalet. Na prizemlju i prvom spratu nalazi se po jedna spavaća soba sa zasebnim kupatilom, garderoberom i balkonom. Glavni ulaz u objekat je na sjevernoj strani, preko planirane saobraćajnice. Pristup otvorenom parkingu je omogućen takođe preko planirane saobraćajnice na sjevernoj strani.

Rekapitulacija bruto površina

		NETO /m ²	BRUTO /m ²
1	Suteran	36,98	48,63
2	Prizemlje	39,54	50,00
3	Prvi sprat	30,92	50,00
	UKUPNO	107,44	148,63

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE

Projektovana arhitektura zgrade proizašla je iz funkcionalnog rješenja i karakteristika okolnog ambijenta samog naselja. Poseban naglasak je dat na očuvanju zatečenih uslova pa su i novoizgrađeni sadržaji u funkciji unapređenja postojećih, a pri tom prilagođeni primorskim klimatskim uslovima stanovanja. Novoformirani prozori riješeni su kao dvokrilni sa parapetom, balkonska vrata kao takođe kao dvokrilna. Od materijala koriste se uglavnom prirodni materijali tipični za Mediteran i uslove stanovanja na ovom području. Fasada je većim djelom malterisana -"demit" fasada sa

završnom obradom bavalitom dok je prizemlje pokriveno kamenim pločama. Ograde balkona su kovane sa zaštitnom bojom otpornom na uticaje morske soli i drugih atmosferalija. Na svim prozorima i balkonskim vratima, je predviđena zaštita od sunca u vidu rotirajućih škura. U neposrednoj blizini objekta, na predmetnoj urbanističkoj parceli nalazi se ruševina starog mlina koju je potrebno sačuvati kao dio karakteristične amnijentalne vrijednosti ovog područja.

Budva, mart 2020.g.

Projektant:

Tanja Rađenović, d.i.a.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



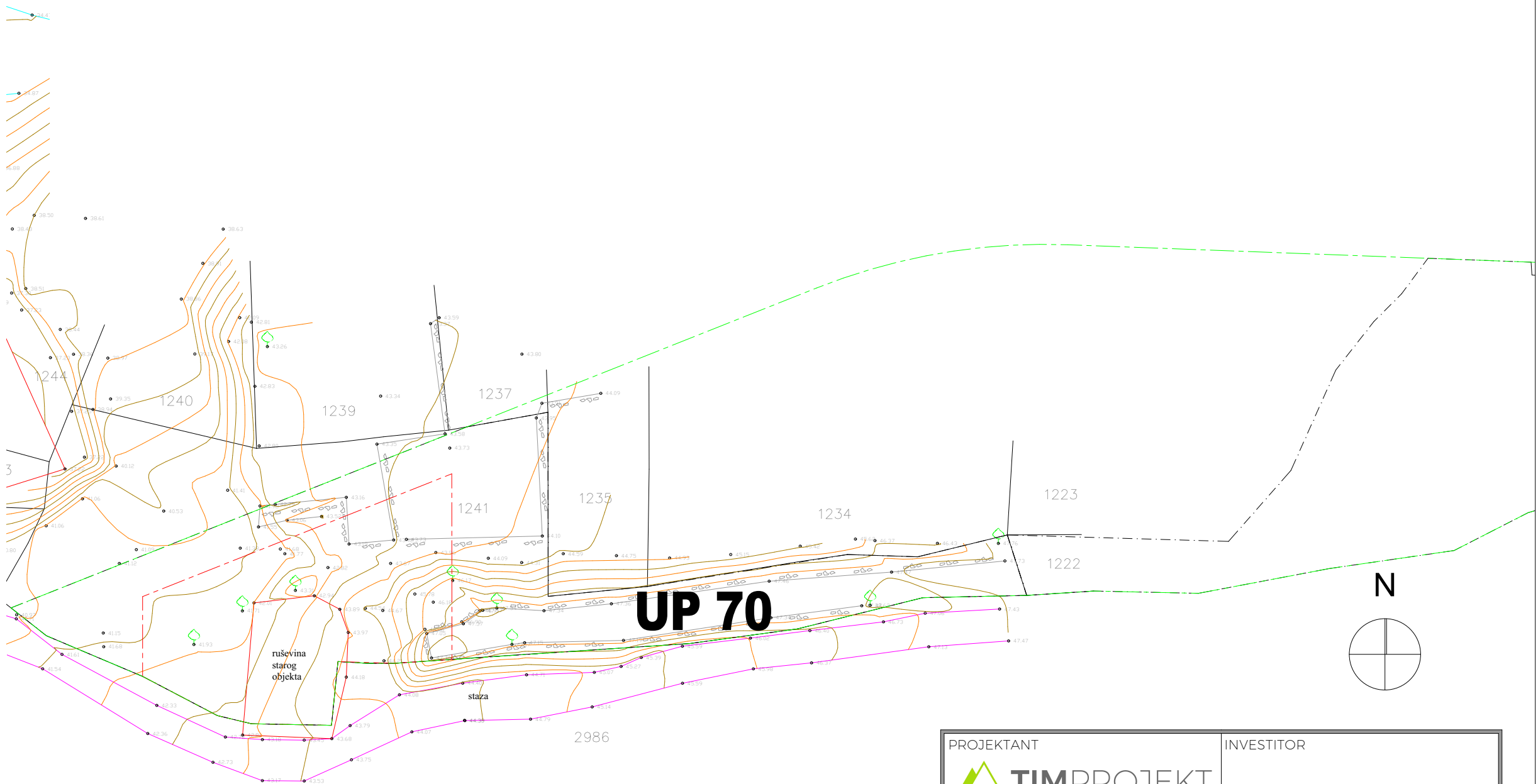
TRODIMENZIONALNI
PRIKAZ U PROSTORU



TRODIMENZIONALNI PRIKAZ 1



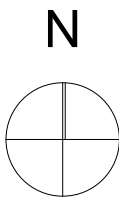
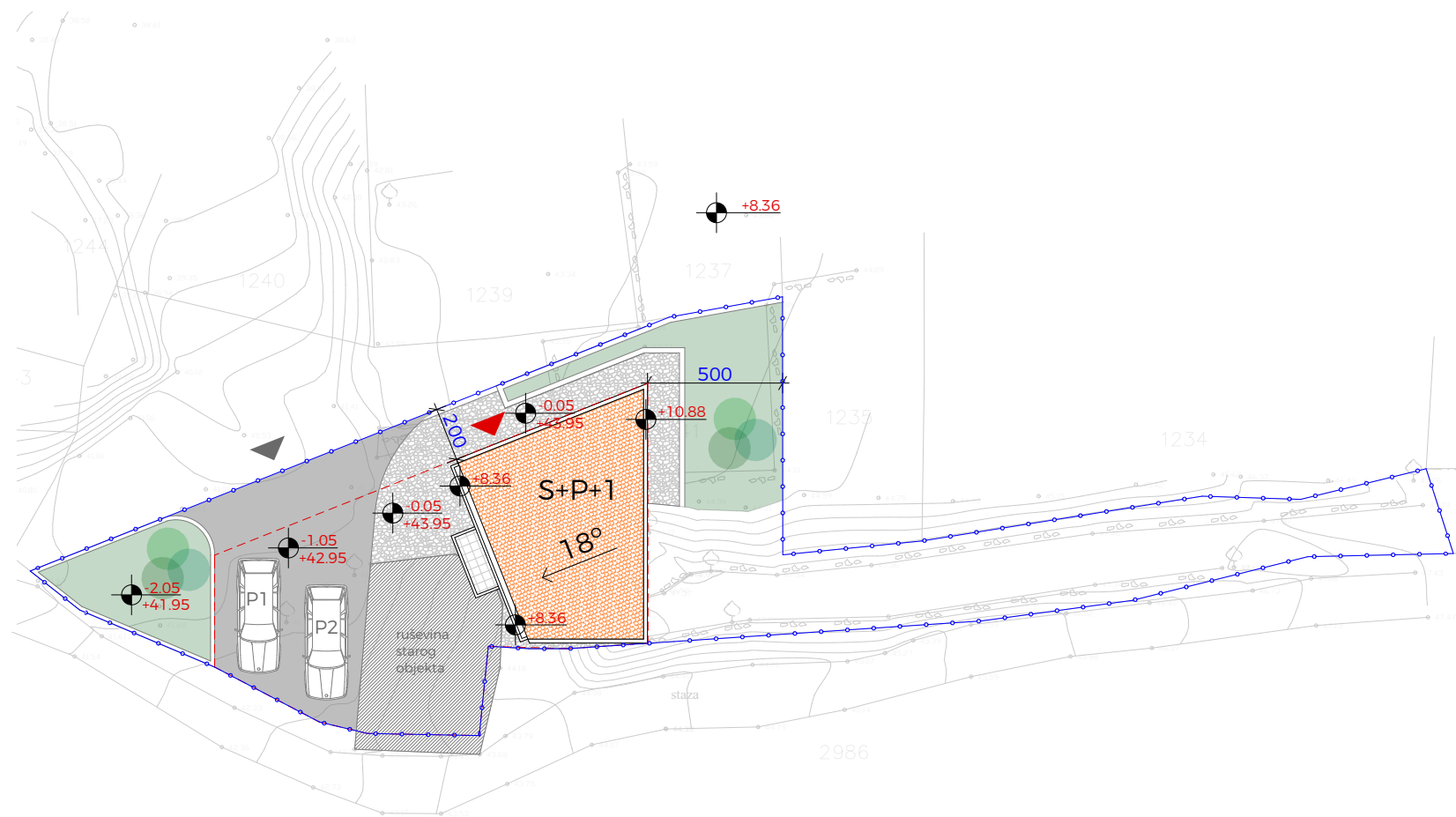
TRODIMENZIONALNI PRIKAZ 2



LEGENDA:

- granica parcele
- staza
- zid
- objekat
- rijeka

PROJEKTANT 		INVESTITOR Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževići", kat. parc. 1241, KO Reževići I		
Glavni inženjer:	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:250
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: geodetska podloga	Br. priloga 3	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		

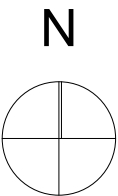
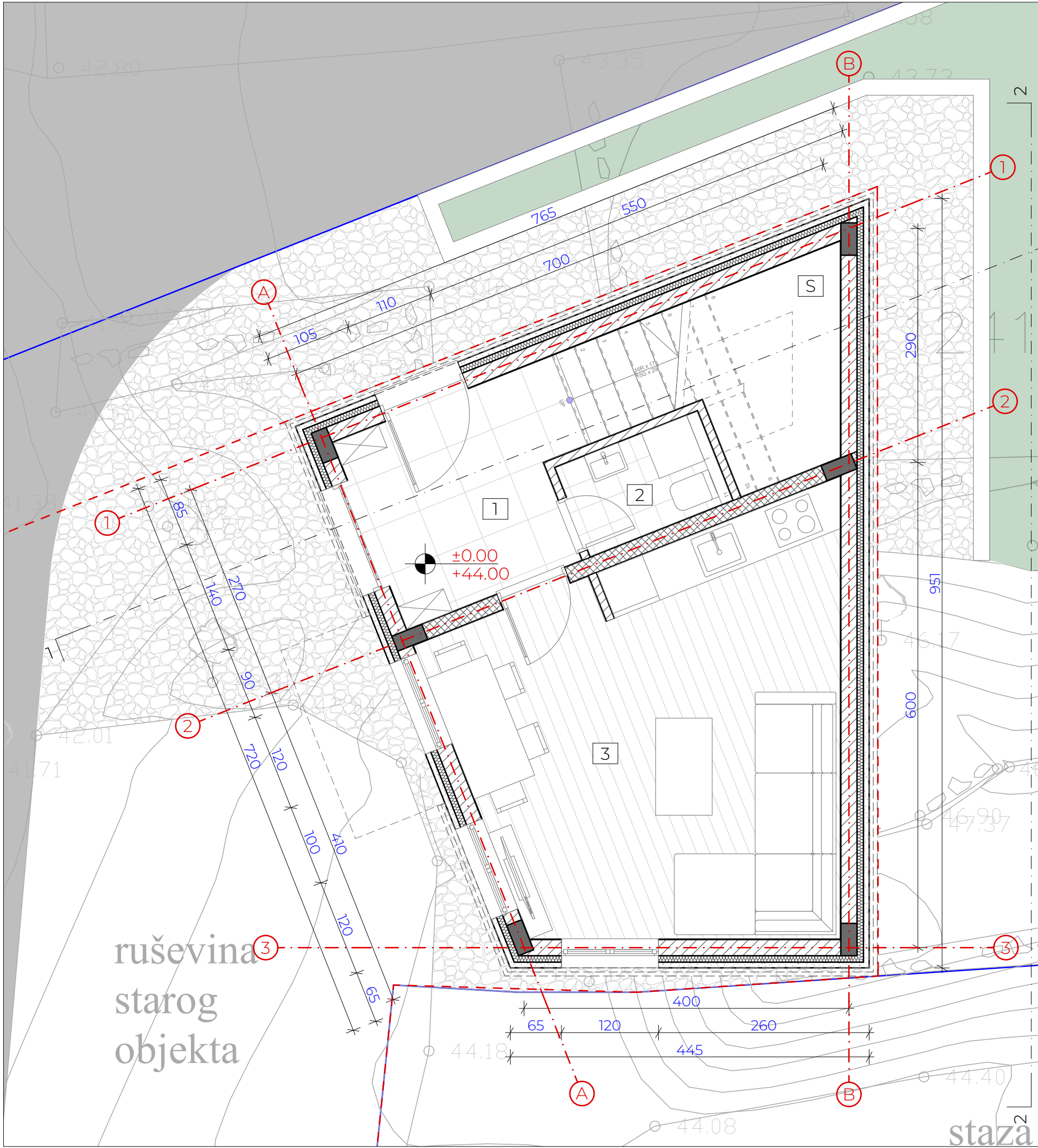


kat. parc. 1241
UP br. 70
KO Reževići I
± 0,00 = 44.00 mnv

- granica urbanističke i katastarske parcele
- građevinska linija
- asfalt
- ruševina starog mlina
- popločanje
- zelenilo
- nisko i visoko rastinje
- ulaz na parking
- ulaz u objekat

	P _{neto} (m ²)	P _{bruto} (m ²)
SUTEREN	36.98	48.63
PRIZEMLJE	39.54	50.00
I SPRAT	30.92	50.00
UKUPNO	107.44 m ²	148.63 m ²

PROJEKTANT 		INVESTITOR Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževići", kat. parc. 1241, KO Reževići I		
Glavni inženjer:	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Radenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:250	
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: situacioni plan	Br. priloga 4	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		



OSNOVA SUTERENA		
BR	PROSTORIJA	P (m ²)
S	stepenište	6.29
1	hodnik	6.45
2	toalet	2.23
3	dnevni boravak	22.01
UKUPNO NETO		36.98

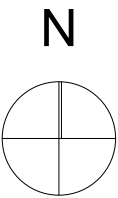
UKUPNO BRUTO	48.63
--------------	-------

LEGENDA

- Građevinska linija
- Granica urbanističke parcele
- Armirano-betonski stubovi
- ▨ Armirano-betonska platna
- ▤ Zidovi od blok opeke

- Sve mjere provjeriti na licu mjesta
- Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		Orekhov Vitaly	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževici", kat. parc. 1241, KO Reževici I	
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova suterena	Br. priloga 5
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	



OSNOVA PRIZEMLJA		
BR	PROSTORIJA	P (m ²)
S	stepenište	8.62
1	hodnik	6.89
2	spavaća soba	17.89
3	kupatilo	3.49
4	balkon	2.65
UKUPNO NETO		39.54

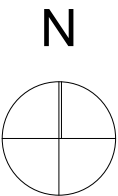
UKUPNO BRUTO	50.00
--------------	-------

LEGENDA

- Građevinska linija
- Granica urbanističke parcele
- Armirano-betonski stubovi
- ▨ Armirano-betonska platna
- ▧ Zidovi od blok opeke

- Sve mjere provjeriti na licu mjesta
- Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT 		INVESTITOR Orekhov Vitaly	
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževići", kat. parc. 1241, KO Reževići I	
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova prizemlja	Br. priloga 6 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	



OSNOVA I SPRATA		
BR	PROSTORIJA	P (m ²)
1	hodnik	6.89
2	spavaća soba	17.89
3	kupatilo	3.49
4	balkon	2.65
UKUPNO NETO		30.92

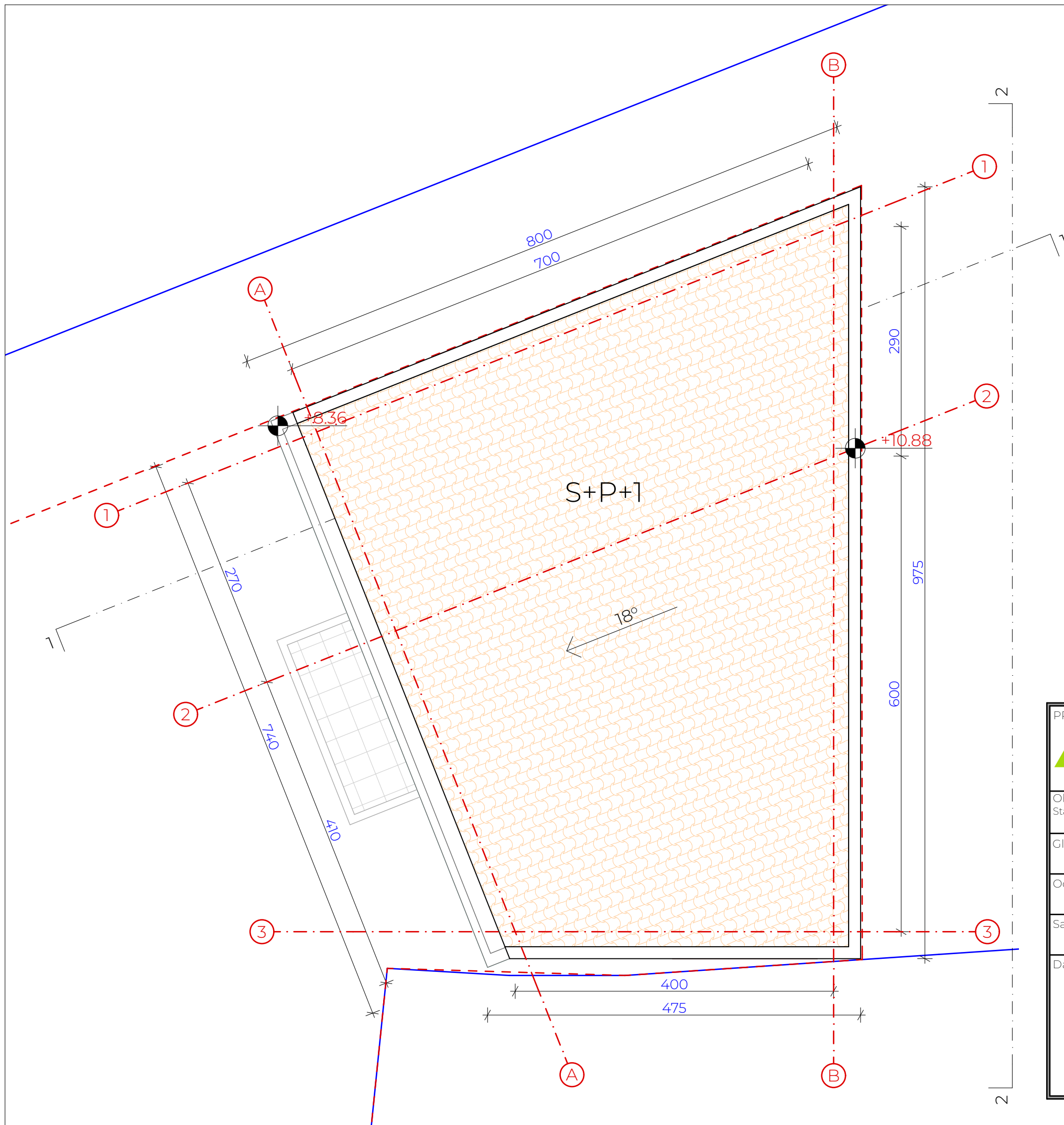
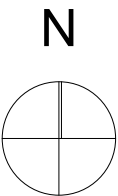
UKUPNO BRUTO	50.00
--------------	-------

LEGENDA

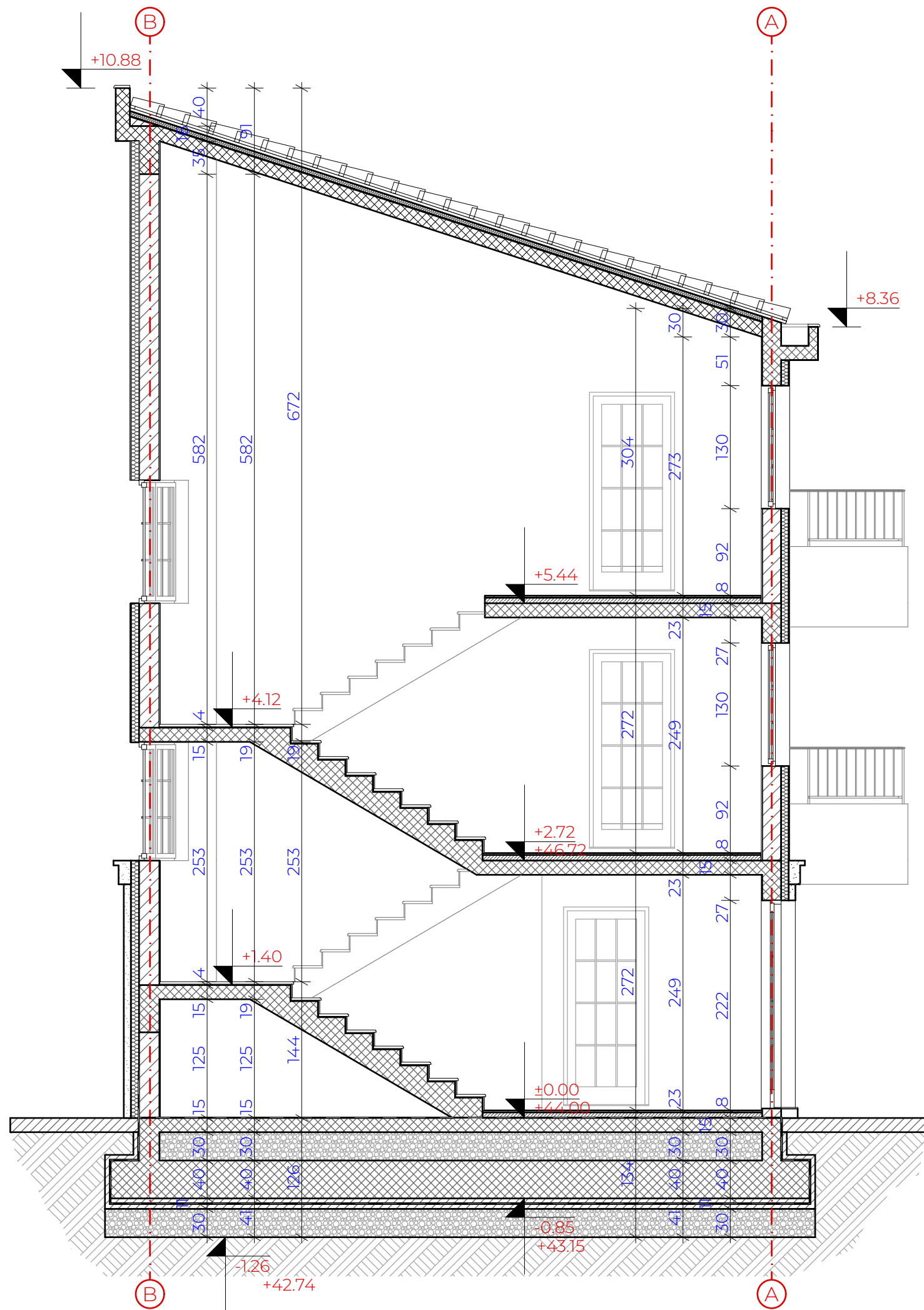
- Građevinska linija
- Granica urbanističke parcele
- Armirano-betonski stubovi
- Armirano-betonska platna
- Zidovi od blok opeke

- Sve mjere provjeriti na licu mjesta
- Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT		INVESTITOR		
 TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževići", kat. parc. 1241, KO Reževići I		
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog:	Br. priloga	Br. strane
		osnova I sprata	7	
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževiči", kat. parc. 1241, KO Reževiči I		
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: osnova krova	Br. priloga 8	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		

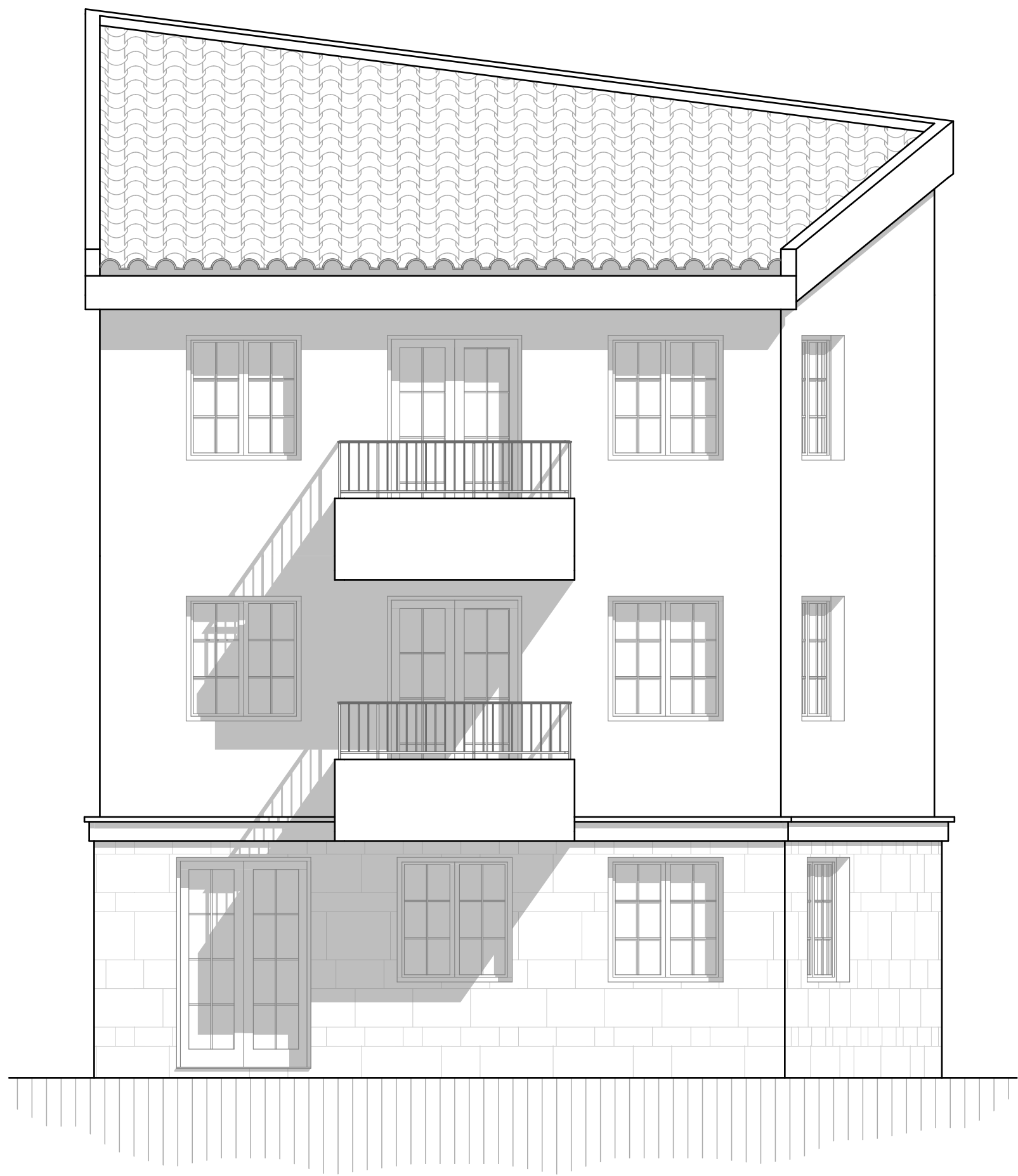


LEGENDA

- Armirano-betonski stubovi
- Armirano-betonska platna
- Zidovi od blok opeke

- Sve mjere provjeriti na licu mjesta
- Armirani beton prema projektu konstrukcije

PROJEKTANT		INVESTITOR		
		Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževiči", kat. parc. 1241, KO Reževiči I		
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: presjek 1-1	Br. priloga 9	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		



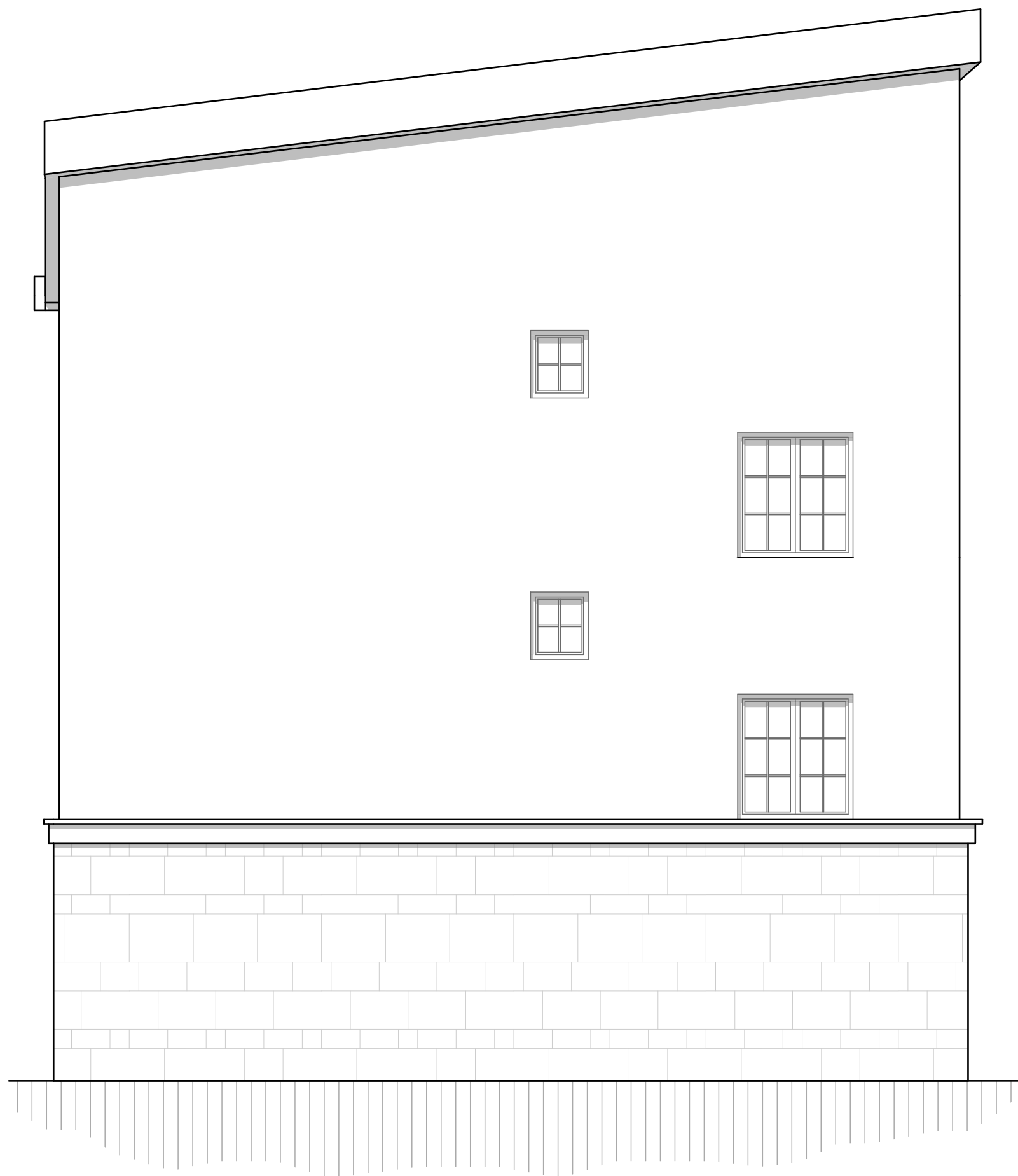
PROJEKTANT		INVESTITOR		
 TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževići", kat. parc. 1241, KO Reževići I		
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: zapadna fasada	Br. priloga 10	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT		INVESTITOR		
 TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževiči", kat. parc. 1241, KO Reževiči I		
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: južna fasada	Br. priloga 11	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT  TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		INVESTITOR Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževiči", kat. parc. 1241, KO Reževiči I		
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura		Razmjera: 1:50
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: sjeverna fasada	Br. priloga 12	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT		INVESTITOR		
 TIMPROJEKT ARCHITECTURE & CONSTRUCTION		Orekhov Vitaly		
Objekat: Stambeni objekat		Lokacija: UP br. 70, iz LSL-a "Rijeka Reževiči", kat. parc. 1241, KO Reževiči I		
Glavni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Tanja Rađenović, dipl. inž. arh.	Dio tehničke dokumentacije: Arhitektura	Razmjera: 1:50	
Saradnik/ci:	Darko Radulović, spec. sci. arh. Andrija Vuksanović, spec. sci. arh.	Prilog: istočna fasada	Br. priloga 13	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		