



Arhi Studio Dizajn d.o.o.
Trg Sunca 2 ☐ Budva

tel/fax +382 33 45 10 09
mob +382 68 76 45 66

Arhi Studio Dizajn d.o.o. je projektirala i izradila ovaj projekt.

IDEJNO RJEŠENJE STAMBENOG OBJEKAT

FAZNA GRADNJA

FAZA I – P+1

FAZA II – P+3+ugaono nadvišeni dio

Lokacija: UP 1, Blok 34 DUP Podkošljun
k.p. 372/9, KO Budva

Investitor: Lazović Neža

štamblj projektanta	štamblj revidenta
Tomislav Jović Digitally signed by Tomislav Jović Date: 2019.02.27 13:37:39 +01'00'	

INVESTITOR Lazović Neža
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT Stambeni objekat – fazna gradnja - Faza I i Faza II
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA UP 1, Blok 34 DUP Podkošljun; k.p. 372/9, KO Budva
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE
(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. održavanja dijela tehničke dokumentacije)

PROJEKTANT Arhi Studio Dizajn d.o.o. Trg Sunca 2, Budva
(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE Tomislav Jović d.i.a.
(ime dogovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

GLAVNI INŽENJER Tomislav Jović d.i.a. UPI 107/7-143/2
(ime i prezime glavnog inženjera, broj licence, potpis)

štamblj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole



Arhi Studio Dizajn d.o.o.
Trg Sunca 2 ☐ Budva

tel/fax +382 33 45 10 09
mob +382 68 76 45 66

Arhi Studio Dizajn d.o.o. Trg Sunca 2 ☐ Budva

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE
Objekat: Stambeni objekat – fazna gradnja - Faza I i Faza II
Lokacija: UP 1, Blok 34 DUP Podkošljun; k.p. 372/9, KO Budva
Investitor: Lazović Neža

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA
IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE



Arhi Studio Dizajn d.o.o.
Trg Sunca 2 ☐ Budva

tel/fax +382 33 45 10 09
mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: Stambeni objekat – fazna gradnja - Faza I i Faza II

Lokacija: UP 1, Blok 34 DUP Podkošljun; k.p. 372/9, KO Budva

Investitor: Lazović Neža

SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE:

- Obrazac 1
- Sadržaj tehničke dokumentacije
- Sadržaj pojedinih djelova tehničke dokumentacije
- Ugovor između investitora i projektanta
- Projektni zadatak
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat Parcelacije po DUP-u

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Lazović Neža
Adresa:

e mail
koga zastupa
u daljem tekstu Naručilac

i **ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.**
Adresa: Trg Sunca 2, Budva
PIB 02834731
e mail arhisgroup@gmail.com
koga zastupa Tomislav Jović, direktor
U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje** za Stambeni objekat – fazna gradnja Faza I i Faza II, na UP 1, Blok 34 DUP Podkošljun; k.p. 372/9, KO Budva, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da poseduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.

Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, elaborat o parcelaciji, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat i dr.)

Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čini:

1. Idejno rješenje – fazna gradnja Faza I i Faza II

Član 7.

Izvođač se obavezuje da naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora (npr. za projekat saobraćajne signalizacije, mašinske instalacije).

Naručilac se obavezuje da izvođaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvođaču dostavi potrebne podatke o obradivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Rokovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat stambenog objekta utvrđivaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca i Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju dostavlja Naručiocu u štampanom formatu (u dva primjerka) i elektronskim putem na CD-u.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m² bruto površine objekta.

Projekat uređenja terena se ne naplaćuje.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta uz redukciju površina u skladu sa posebnim obračunom redukovanih identičnih etaža, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvođaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugoora

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.

Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac

Izvođač



Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faze I i II
Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08)
koju čini K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva
Investitor: Lazović Neža

PROJEKTNII ZADATAK

Predvidjeti izgradnju u dvije faze:

- u prvoj stambeni objekat spratnosti P+1 sa 1 stambenom jedinicom;
- u drugoj fazi objekat spratnosti P+3+ ugani akcenat, koji nastaje dogradnjom i nadogradnjom objekta iz faze I i koji ima 8 stambenih jedinica. U fazi II predvidjeti da se prvi sprat formira kao zasebna stambena jedinica.

Objekat pozicionirati u sjevernom dijelu parcele sa prilazom iz pravca jugo-zapada. Parking prostore predvidjeti u zapadnom i južnom uglu parcele, i to kao otvoreni parking i parking natkriven zelenilom.

U centralnom dijelu dvorišta planirati bazen,.

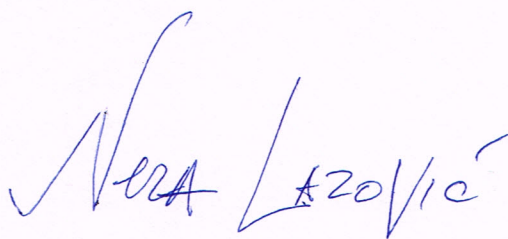
Dvorište popločati ili obraditi kao parternu zelenu zaravnjenu površinu u nivou prizemlja.

U fazi I na prizemlju planirati dnevni boravak, kuhinju, pomoćne prostorije, dvije spavaće sobe. Predvidjeti ostavu okoja se u fazi II može prenamijeniti u lift.

U fazi II na prizemlju predvidjeti zastakljeni ulaz, i natkrivene terase na tlu, na prvom spratu jednu stambenu jedinicu, na drugom i trećem spratu po tri stambene jedinice i na ugaonom nadvišenju jedna.

Sve sobe treba da imaju pogled prema jugu, kao vizuelno najatraktivnijoj strani

Konstrukciju predvideti kao armirano-beronsku. Fasadne i druge ispune raditi od bloka. Fasade obradivati u belom tonu i kao obložene kamenom. Predvidjeti sve potrebne pozicije termo i hidroizlacije. Spoljne ograde predvidjeti kao staklene.





CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 02.12.2013.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl. list CG", br. 20/11), na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 6/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 ... 40/11, člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u "ARHI STUDIO DIZAJN "D.O.O. BUDVA broj 206214 od 02.12.2013.god. podnosioca

Ime i prezime: Dr. Mileta Govedarica
JMBG ili br.pasoša: 0603948171526
Adresa: Babin Do Bb - Budva Crna Gora

dana 02.12.2013.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena: dopuna djelatnosti, statuta, usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti "ARHI STUDIO DIZAJN "D.O.O. BUDVA - registarski broj 5-0604180/ 002.

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi, za upis promjene podataka (dopuna djelatnosti, statuta, usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti) u privrednom društvu "ARHI STUDIO DIZAJN "D.O.O. BUDVA utvrdjeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG", br. 6/02 i "Sl. list CG", br. 17/07 ... 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br. 20/12), pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

Pravna pouka:
Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26 Administrativna taksa.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5-0604180/ 002
Matični broj 02834731

Datum promjene podataka: 02.12.2013

"ARHI STUDIO DIZAJN "D.O.O. BUDVA

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

Datum zaključenja ugovora: 29.04.2011 Datum izmjene Statuta: 30.11.2013
Datum donošenja Statuta: 29.04.2011 Mjesto: BUDVA
Adresa obavljanja djelatnosti: TRG SUNCA BR. 2 Središte: BUDVA
Adresa za prijem službene pošte: TRG SUNCA BR. 2
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

x da ne

Oblik svojine: bez oznake svojine društvena x privatna zadržna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala: bez oznake projekta kapitala x domaći strani mješoviti

Upisani kapital: 10.00€

(Novčani 10.00, nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv: BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ-008800782

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Adresa: OMLADINSKIH BRIGADA 166 BEOGRAD

Lica u društvu

Ime i prezime: BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ - 008800782

Ovlašteni zastupnik - neograničeno()

Pojedinačno- ()

Ime i prezime: Tomislav Jović - 008045829

Izvršni direktor - neograničeno()

Pojedinačno- ()

Adresa: OMLADINSKIH BRIGADA 166 BEOGRAD

Adresa: BUL. ZORANA ĐINĐIĆA 019 NIŠ

Ovlašteni zastupnik - neograničeno()

Pojedinačno- ()

Izdato 03.12.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

Strana 1 od 1

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Budva
BROJ: 81/31-03174-3
BUDVA, 31.5.2011. godine

Na osnovu člana 55. Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Sl. list RCG", broj 65/01... 04/06 i "Sl. list CG", broj 16/07) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, donosi

Rješenje o registraciji za PDV

Upisuje se u registar obveznika za PDV:

Naziv "ARHI STUDIO DIZAJN" D.O.O. BUDVA

BUDVA

PIB 02834731

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Obvezniku se dodjeljuje PDV registracioni broj: 81/31-03174-3.

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: 31.5.2011. godine.

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



SAVJETNIK DIREKTORA

Željko Marković



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Budva
Broj: 81-01-12080-6
BUDVA, 16.05.2011. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl. list RCG", br. 29/05 i "Sl. list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl. list RCG", br. 65/01 i 80/04) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br. 60/03) Poreska uprava, donosi

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "ARHI STUDIO DIZAJN" D.O.O. BUDVA

BUDVA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 02834731

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 16.05.2011. godine.

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

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26 Administrativna taksa.



SAVJETNIK DIREKTORA

Željko Marković

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-822/2

Podgorica, 25.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ARHI STUDIO DIZAJN« 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 » ARHI STUDIO DIZAJN« 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 107/7-822/1 od 26.02.2018.godine, » ARHI STUDIO DIZAJN« 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, broj UPI 107/7-143/2 od 20.02.2018.godine, kojim je Joviću Tomislavu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Niša, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » Arhi Studio Dizajn » D.O.O.Budva i zaposlenog: Jović Tomislava, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Budve, gdje je u članu 2 Ugovora, imenovani ovim Ugovorom zasnovao radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom od 8 časova; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0604180/002 od 20.02.2018.godine.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni

inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

»TOMISLAV JOVIĆ«

Bokeljskih brigada 7/21
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu zahtjevu JOVIĆ TOMISLAVA, dipl.inženjera arhitekture, iz Niša, 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 TOMISLAVU JOVIĆU, dipl.inženjeru arhitekture, iz Niša, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-143/1 od 23.01.2018.godine, TOMISLAVU JOVIĆU, dipl. Inženjer arhitekture, iz Niša, 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:

- Pasoš Republike Srbije (ovjerena fotokopija);
- Dozvola za privremeni boravak i rad (ovjerena fotokopija);
- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju za Tomislava Miroslav Jovića Univerzitet u Nišu Građevinsko-arhitektonski fakultet u Nišu br.1036 od 01.oktobra 2007.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma kojim se ovjerava Jović Tomislavu licenca za odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J538 10 od 09.12.2010.godine izdata od strane Inženjerske komore Srbije br.05-166/1 od 31.01.2011.godine (ovjerena fotokopija);;
- Licenca Inženjerske komore Srbije odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J53810 od 9.decembra 2010.godine (ovjerena fotokopija);
- Potvrda da je Tomislav Jović član Inženjerske komore Srbije br.12-02/289285 od 09.01.2018.godine;
- Uvjerjenje Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije da Jović Tomislav nije osuđivan, br.235-1/30 id 03.01.2018.godine (ovjerena fotokopija);
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1719/18-1 od 16.02.2018.godine, da u kazenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





OSIGURANJA IMOVINE

Ugovarač osiguranja **ARHI STUDIO DIZAJN DOO**

Matični broj **02834731**

Adresa **TRG SUNCA BR. 2**

Osiguranik **ARHI STUDIO DIZAJN DOO**

Matični broj **02834731**

Adresa **TRG SUNCA BR. 2**

1. Kratkoročno ☒ 2. Dugoročno ☐ 3. Višegodišnje ☐ na god.

Počev od: **22.06.2018 08:38**

Ovo osiguranje zaključeno je na osnovu Zakona o obligacionim odnosima i

Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)

koji su ugovaraču osiguranja uručeni uz ovu polisu (osim z.o.o.) i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

NAČIN OSIGURANJA:

Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

Rb	O S I G U R A V A S E :	Suma osiguranja (€)	Premija (€)
1	Projektantska odgovornost Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno je pokriće tokom garancije za period od jedne godine. Osiguranje se odnosi na predviđenu vrijednost projektnih radova u narednoj godini u iznosu od 20.000€. Prilog: Upitnik koji čini sastavni dio Ugovora o osiguranju. Godišnji agregat je 100,000.00€. Bez učešća u šteti Porez 9% 9 %	100,000.00	351.12
			31.60

NAPOMENA:

BRUTO PREMIJA:

PREMIJA ZA NAPLATU:

382.72

Trajanje osiguranja od: **22.06.2018 08:38** do **22.06.2019 08:38**

Broj osiguranih objekata:

Matični broj zastupnika _____, Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika.

OSIGURAVAČ

U _____, dana **22.06.**, 20**18.** god.

UGOVARAČ OSIGURANJA

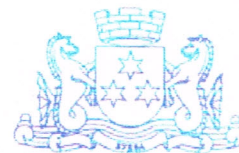
Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-1312/4

Budva, 05.02.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LAZOVIĆ NIKOLE 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 68/17), 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 DUP Podkošljun (Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. 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 zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.” (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

Katastarska parcela 372/9 KO Budva se ne nalazi u trasi infrastrukturnih koridora, u zonu zaštićenog područja i u neposrednom okruženju zaštićenog kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP.

2. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 34

Urbanistička parcela broj: 1, koju čini kp 372/9 KO Budva

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 3153 za KO Budva, od 15.01.2019.godine, na katastarskoj parceli 372/9 upisana je građevinska parcela površine 738m² sa pravom korišćenja upisanim na LAZOVIĆ NEŽA. Na kat.parceli nema upisanih objekata kao teret i ograničenje upisana je zabilješka postupka – sporazum.

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja izabere namjenu predmetnog objekta.

SS2-Stanovanje srednje gustine sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.9, strana 89)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biroi, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5, strana 76 i poglavlje 6.13 strana 99-100)

Turistički objekat – turistički apartman ili turistički apartmanski blok

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 6.9 (strana 89) predviđeno je da "Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana."

U skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a, poglavlje 6.1.2. tačka 14 strana 71, pod jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektom smatra se objekat sa određenim brojem stambenih jedinica pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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 19 i 20 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) 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.

5. 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.

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.

6. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju stambenih objekata srednje gustine (poglavljje 6.9 strana 89-91)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija određenih prema važećim minimalnim rastojanjima od granice susjednih parcela za namjenu SS2, shodno tekstualnom dijelu plana, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a.

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

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

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

Građevinska linija (GL)

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

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju 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 DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Bočna građevinska linija

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

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m ako je oblik parcele nepravilan i ukoliko je min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m.

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

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične unovoprojektovanim objektima.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenusaglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 89)
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novogobjekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.9. strana 78)

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m, a min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m.

Podzemna građevinska linija PGL

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

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

Kota prizemlja

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

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

Podzemne etaže

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

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

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

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

Krovovi

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

Potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije. Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

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

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

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

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

Visina vijenca iznosi: niski objekti – 10,5 m; P+2 = 10,5 m.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

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

Nivelacija urb.parcela

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

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 1	738	1255	314	1,70	0,43	G+P+3

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suteranskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BGRP suterena ulazi u ukupnu BGRP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.4 strana 76 i poglavlje 7 strana 115).

8. 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 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 $\beta > 20^\circ$, 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.

9. 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.

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova

objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

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

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

11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.9.5, strana 91)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8. 2. 4 strana 176)

13. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

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

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.20 strana 107)

14. 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 Cme 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, portimice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

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

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

15. 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 pribaviti dozvolu.

Za za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) 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. **Sjećenje 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, prorijedeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

U okviru predmetne lokacije i bližem okruženju 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

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

U okviru DUP-a / LSL-a / UP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili dijelove 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).

21. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

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

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

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). 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). Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11 strana 78, 79)

22. 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 pokrtljivosti 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.

23. 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. 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 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 stimulanja 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.

24. 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

25. 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.

26. 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 rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta i 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 i 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 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 rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

Idejno 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 primjerka u analognom i 7 primjeraka 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, **Arh. Tamara Goliš dipl.ing.**





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-491/2019

Datum: 16.01.2019

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu LAZOVIĆ NIKOLA, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3153 - 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
372	9		6 8/18	18/01/2018	LAZI	Gradjevinska parcela KUPOVINA		738	0.00
								738	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0907947237018	LAZOVIĆ IVANA NEŽA UL.IV PROLETERSKE BR.25.BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
372	9			1	Gradjevinska parcela	18/01/2018 9:9	Zabilježba postupka PO ZAHTEJU OPŠTINE BUDVA -SEKRETARIJATA ZA ZAŠTITU IMOVINE -SPORAZUMU BR.R.468/08.OD 3.02.2012.(IZUZIMA SE DIO OD 841 M2)

Taksa je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br.55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG" 29/07 i "Sl.list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i

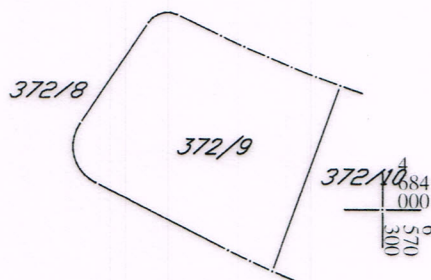
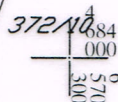
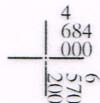
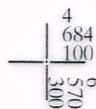
Načelnik:

Sonja Tomasević, dipl.ing. geodezije



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 34

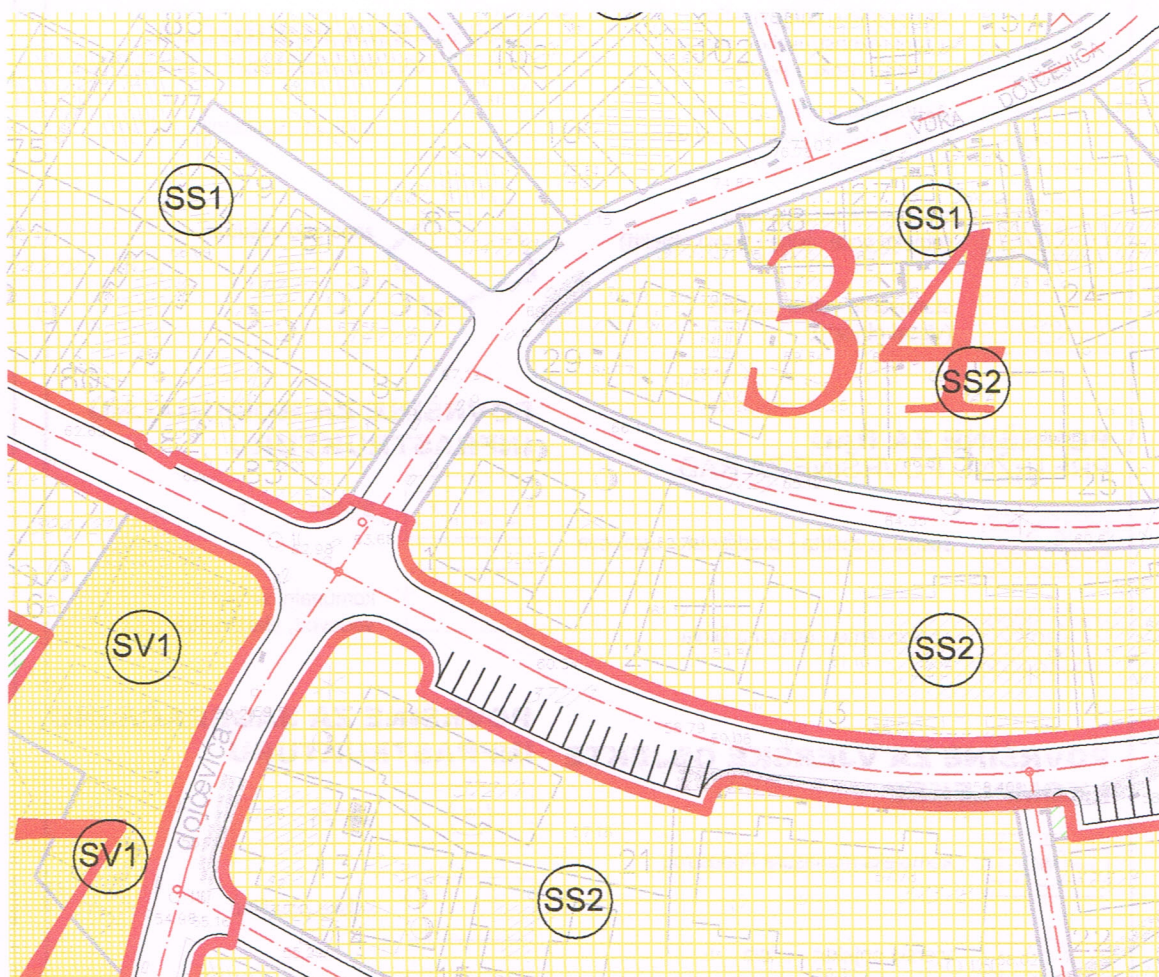
POSTOJEĆE

PLANIRANO

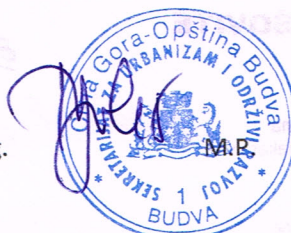
DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 34

Blok	POSTOJEĆE				PLANIRANO																							
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks zauzetosti	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA	MAKSIMALNO BRGP stanovanja (apartmana)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti	BRGP (tuzam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti - obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neto površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovnik)	NETO gustoća stanovanja (stha)					
34	1	738	0	0	0	0,00	0,00		SS2	314	1255 G+P+3	SS2	0,43	1,70					IZG	314	942	314	212	9	30	424	7,1	408
34	2	745	0	0	0	0,00	0,00		SS2	314	1255 G+P+3	SS2	0,42	1,69					IZG	314	942	314	216	9	30	432	7,2	402
34	3	820	496	1984 P+3		0,60	2,40		SS2	486	1984 P+3	SS2	0,60	2,40	1	00			IZG	486	1488	486	165	14	47	330	3,5	573
34	4	667	496	1983 P+3		0,74	2,97		SS2	486	1983 P+3	SS2	0,74	2,97	1	00			IZG	486	1487	486	165	14	47	330	3,5	573
34	5	757	0	0	0	0,00	0,00		SS2	462	1846 G+P+3	SS2	0,61	2,44					IZG	462	1385	462	148	13	44	296	3,4	582
34	6	167	86	257 P+2		0,51	1,54		SS1	86	257 Su+P+2	SS1	0,51	1,54	1	00			IZG	86	171	86	41	2	5	82	7,5	328
34	7	173	0	0	0	0,00	0,00		SS1	72	216 G+P+2	SS1	0,42	1,25					IZG	72	144	72	51	1	5	101	11,1	264
34	8	528	0	0	0	0,00	0,00		SS1	240	961 G+P+3	SS1	0,45	1,82					IZG	240	721	240	144	7	23	288	6,3	434
34	9	215	83	280 P+2		0,43	1,30		SS1	93	280 P+2	SS1	0,43	1,30	1	00			IZG	93	187	93	61	2	6	121	10,2	277
34	10	447	92	276 P+1+Pk		0,21	0,82		SS1	157	470 P+1+Pk	SS1	0,35	1,05	1	DOG			IZG	157	313	157	145	3	10	290	14,5	223
34	11	234	0	0	0	0,00	0,00		SS1	84	168 P+1	SS1	0,36	0,72					IZG	84	84	84	75	1	3	150	28,1	114
34	12	248	0	0	0	0,00	0,00		SS1	84	336 G+P+2+Pk	SS1	0,34	1,35					IZG	84	252	84	82	2	8	164	10,2	323
34	13	184	0	0	0	0,00	0,00		SS1	80	240 G+P+2+Pk	SS1	0,33	1,30					IZG	80	180	80	62	2	6	124	10,8	311
34	14	155	21	21 P		0,13	0,13		SS1	36	109 Su+P+1	SS1	0,23	0,70	0	00			IZG	36	73	36	59	1	2	119	25,6	149
34	15	273	101	202 P+1		0,37	0,74		SS1	101	202 P+1	SS1	0,37	0,74	1	00			00	101	101	101	86	1	3	172	26,8	118
34	16	308	84	188 P+1		0,31	0,61		SS1	84	188 P+1	SS1	0,31	0,61					00	84	84	84	107	1	3	214	35,6	97
34	17	283	97	97 P		0,34	0,34		SS1	97	280 P+1+Pk	SS1	0,34	1,03	1	NDG			NDG	97	194	97	93	2	6	186	15,1	218
34	18	130	30	30 P		0,23	0,23		SS1	60	120 P+1	SS1	0,46	0,92	0	00			IZG	60	60	60	35	1	2	70	18,4	147
34	19	366	51	102 P+1		0,14	0,29		SS1	120	480 G+P+2+Pk	SS1	0,34	1,35	0	00			IZG	120	360	120	118	3	11	236	10,3	322
34	21	770	135	135 P		0,18	0,18		SS1	247	988 G+P+3	SS1	0,32	1,28	0	00			IZG	247	741	247	261	7	24	523	11,1	306
34	22	559	271	950 P+2, Su+P+2		0,48	1,70		SS1	271	950 P+2, Su+P+2	SS1	0,48	1,70	1	00			IZG	271	679	271	144	6	22	289	6,7	387
34	23	1240	0	0	0	0,00	0,00		SS2	522	2300 G+P+3	SS2	0,42	1,85					IZG	522	1778	522	359	16	57	718	6,3	456
34	24	606	100	100 P		0,16	0,16		SS2	261	1100 G+P+3	SS2	0,43	1,81	0	00			IZG	261	839	261	173	8	27	348	6,5	440
34	25	950	0	0	0	0,00	0,00		SS2	336	1343 G+P+3	SS2	0,35	1,41					IZG	336	1008	336	307	9	32	614	9,6	337
34	26	204	9	9 P		0,05	0,05		SS1	72	144 G+P+1	SS1	0,35	0,71	0	00			IZG	72	72	72	66	1	2	132	28,6	112
34	27	204	75	137 P, Su+P		0,37	0,67		SS1	75	137 P, Su+P	SS1	0,37	0,67	1	00			00	62	75	64	64	1	2	129	32,7	97
34	28	169	66	132 Su+P		0,39	0,78		SS1	66	132 Su+P	SS1	0,39	0,78	1	00			00	66	66	66	52	1	2	104	24,7	124
34	29	959	20	20 P		0,02	0,02		SS2	314	1255 G+P+3	SS2	0,33	1,31	0	00			IZG	314	942	314	323	9	30	645	10,8	312
34	30	437	83	249 P+1+Pk		0,19	0,57		SS1	83	249 P+1+Pk	SS1	0,19	0,57	1	00			IZG	83	166	83	177	2	5	354	33,5	121
34	31	485	0	0	0	0,00	0,00		SS1	160	800 G+P+3+Pk	SS1	0,33	1,65					IZG	160	640	160	163	6	20	325	8,0	420
34	32	401	0	0	0	0,00	0,00		SS1	130	389 Su+P+1	SS1	0,32	0,97					IZG	130	259	130	135	2	8	271	16,4	206
34	33	359	142	341 P, P+1+Pk		0,40	0,95		SS1	142	427 P+1+Pk	SS1	0,40	1,19	1	NDG			NDG	142	284	142	109	3	9	217	12,0	252
34	34	280	167	670 P+3		0,60	2,39		SS3	107	670 P+3	SS3	0,60	2,39	1	00			00	502	502	107	56	5	16	112	3,5	572
34	35	342	0	0	0	0,00	0,00		SS1	80	240 Su+P+1	SS1	0,23	0,70					IZG	80	160	80	131	1	5	282	25,7	149
34	36	218	0	0	0	0,00	0,00		SS1	80	240 Su+P+1	SS1	0,37	1,10					IZG	80	160	80	89	1	5	138	13,5	234
34	37	230	0	0	0	0,00	0,00		SS1	84	252 G+P+1+Pk	SS1	0,37	1,10					IZG	84	168	84	73	2	5	146	13,6	233
34	38	202	45	45 P		0,22	0,22		SS1	72	144 P+1	SS1	0,36	0,71	0	00			IZG	72	72	72	65	1	2	130	28,4	113
34	39	226	25	25 P		0,11	0,11		SS1	79	317 G+P+2+Pk	SS1	0,35	1,41	0	00			IZG	79	238	79	73	2	8	146	9,7	335
34	40	261	0	0	0	0,00	0,00		SS1	100	301 Su+P+1	SS1	0,38	1,15					IZG	100	201	100	80	2	6	160	12,6	245
34	41	210	43	43 P		0,20	0,20		SS1	79	236 Su+P+1	SS1	0,37	1,12					IZG	79	157	79	66	1	5	132	13,2	238
34	42	354	210	447 P, P+1+Pk		0,59	1,26		SS1	210	447 P, P+1+Pk	SS1	0,59	1,26	1	00			00	237	210	72	72	2	8	145	9,6	213
34	43	368	194	1164 P+4+Pk		0,50	3,00		SS4	194	1164 P+4+Pk	SS4	0,50	3,00	1	00			00	970	194	97	97	9	31	184	3,1	795
34	44	330	0	0	0	0,00	0,00		SS1	108	323 G+P+2	SS1	0,33	0,88					IZG	108	215	108	111	2	7	223	16,3	207
34	45	306	0	0	0	0,00	0,00		SS1	103	310 G+P+2	SS1	0,34	1,02					IZG	103	207	103	101	2	7	202	15,4	215
34	46	341	0	0	0	0,00	0,00		SS1	112	446 G+P+2+Pk	SS1	0,33	1,31					IZG	112	335	112	115	3	11	230	10,8	312

PLANIRANA POKRIVENOST



Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 26.09.2018.godine

POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje manje gustine
(jednoporodično stanovanje)
-  stanovanje manje gustine
(višeporodično stanovanje
u gradskim vilama)
-  stanovanje manje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(višeporodično stanovanje-niski objekti)
-  stanovanje srednje gustine
(niski i srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine
(srednje visoki ili objekti veće visine
ili visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(objekti veće visine)
-  stanovanje veće gustine
(objekti veće visine i visoki objekti)
-  stanovanje velike gustine
(visoki objekti)

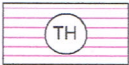
POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

-  socijalna zaštita - predškolska ustanova
-  obrazovanje - osnovna škola

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

-  kompleks manastira Podostrog
-  vjerski objekat - crkva

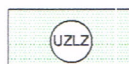
POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

-  površine za hotele i apart hotele

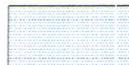
POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

-  mješovita namjena
(zona visokih objekata)
-  mješovita namjena
(zona srednje visokih objekata)

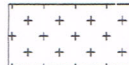
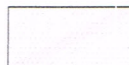
POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

-  gradske šume
-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo
-  površine za sport i rekreaciju
u okviru zelenila
-  maslinjaci

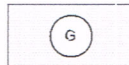
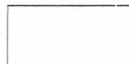
ZASTIĆENA PODRUČJA KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

-  područje spomenika kulture
-  zona pod zaštitom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  groblje
-  komunalni servisi -
vodovod, elektrodistribucija

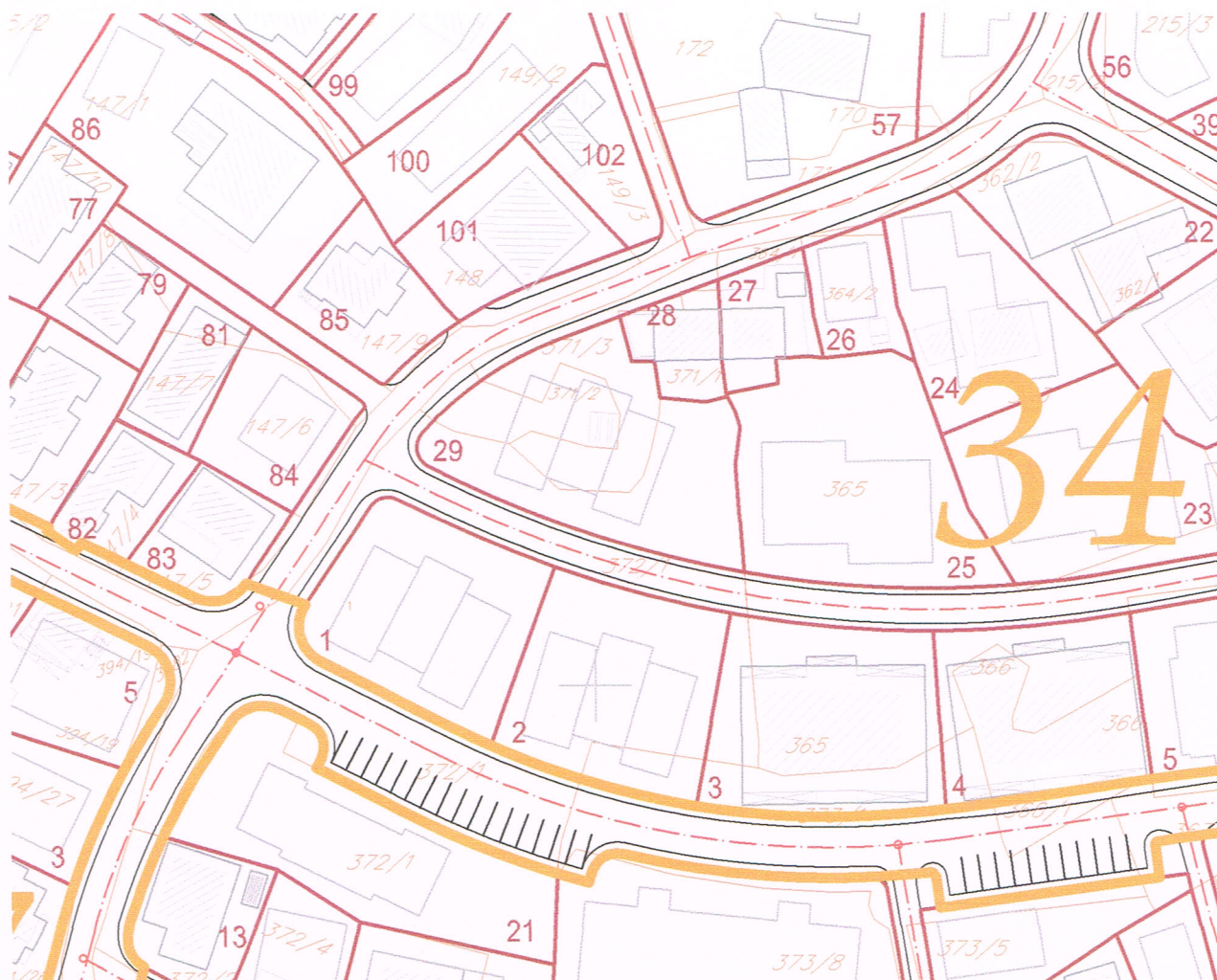
POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  garaža
-  kolske površine
-  pješačke površine
-  parking

VODNE POVRŠINE

-  regulisani vodotokovi
-  neregulisani vodotokovi

PAPIRNA 7A

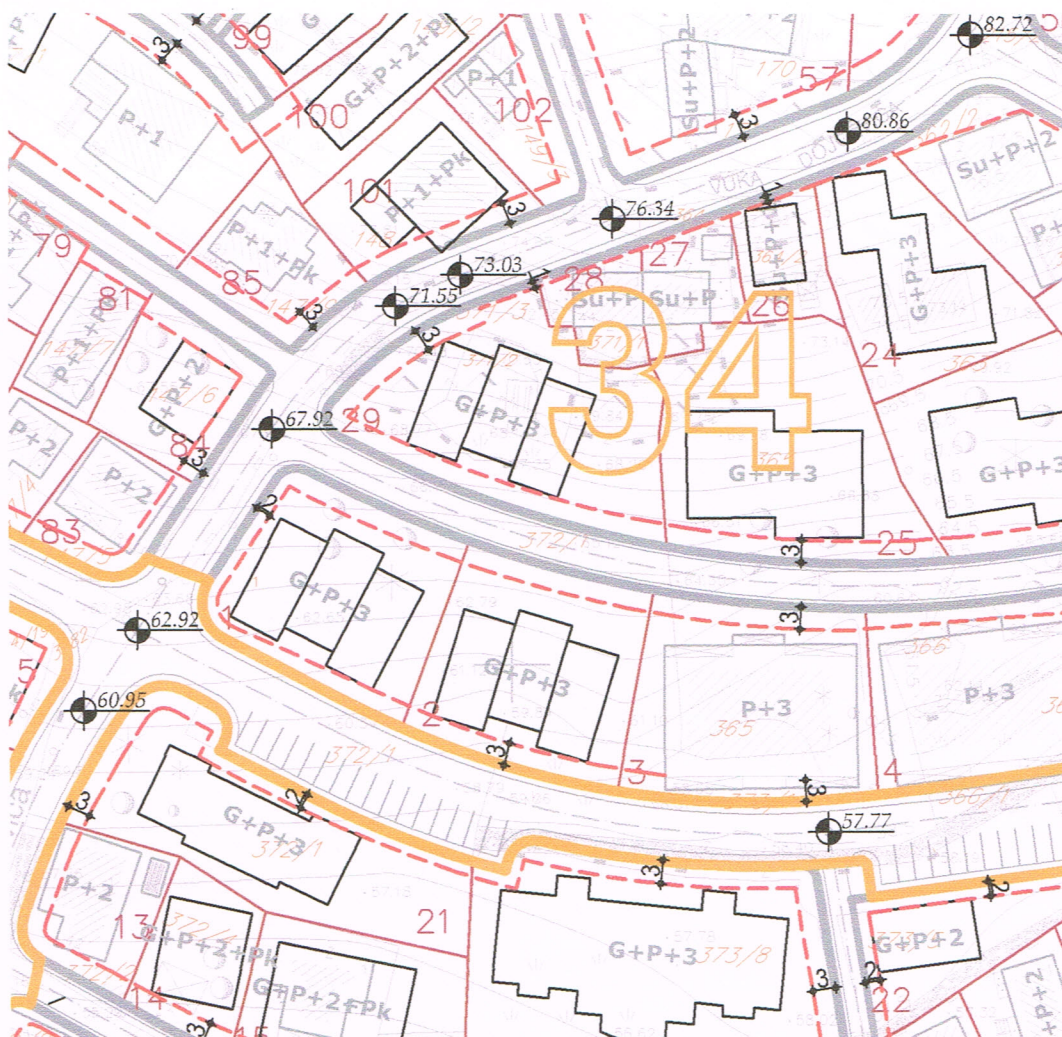


Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 26.09.2018.godine

REGULACIJA / NIVELACIJA

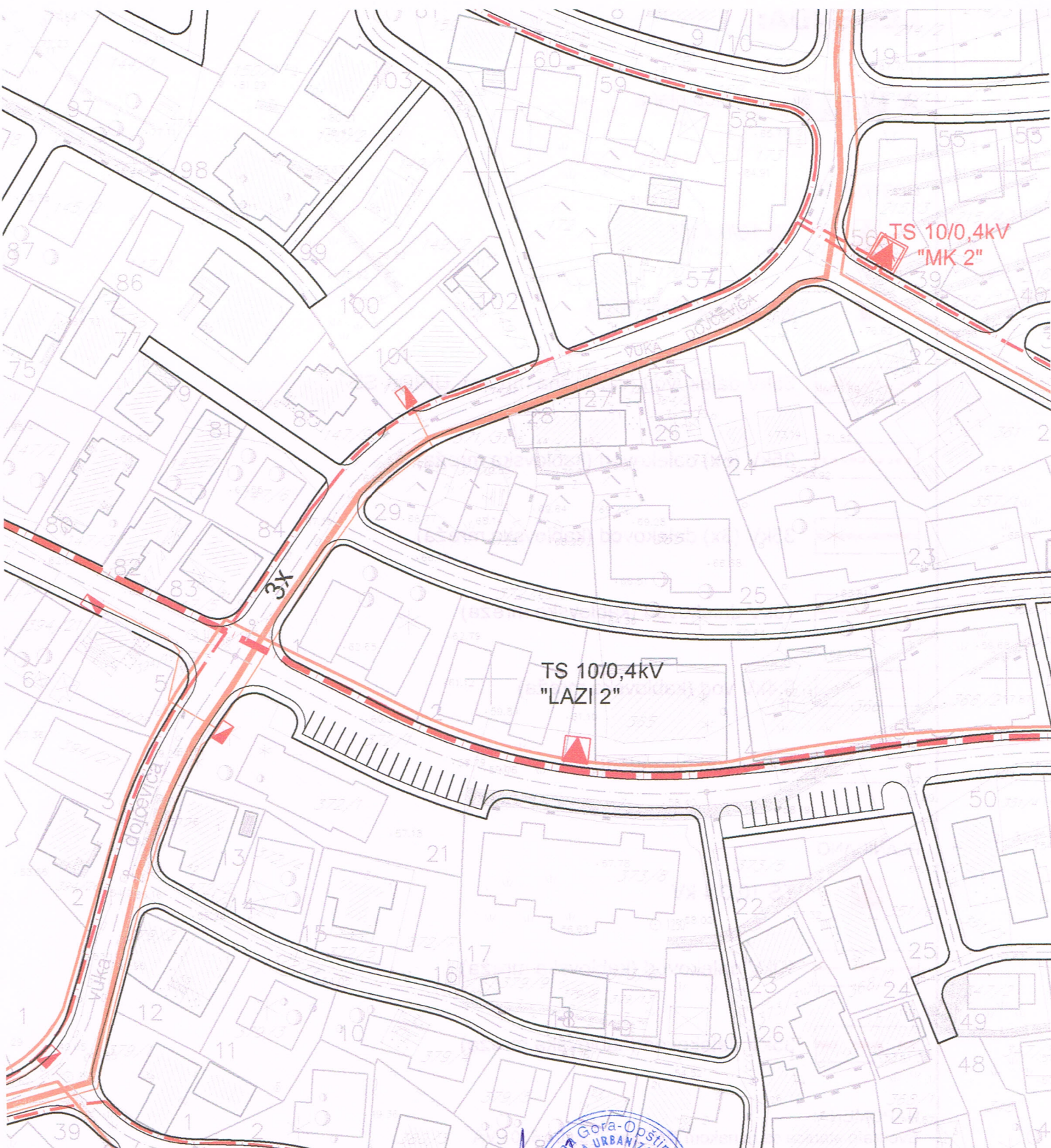


Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 26.09.2018.godine

Elektro mreža i objekti



Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 26.09.2018.godine

LEGENDA:

 granica plana

POSTOJEĆE



TS 10/0.4 kV



slobodnostojeći KRO



35kV dalekovod (vazдушna mreža)- UKIDA SE



35kV (6x) dalekovod (kablovska mreža)



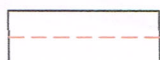
35kV (3x) dalekovod (kablovska mreža)



10kV dalekovod (kablovska mreža)



0.4kV vod (kablovska mreža)



0.4kV vod (vazdušni)

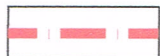
PLANIRANO



TS 10/0.4 kV



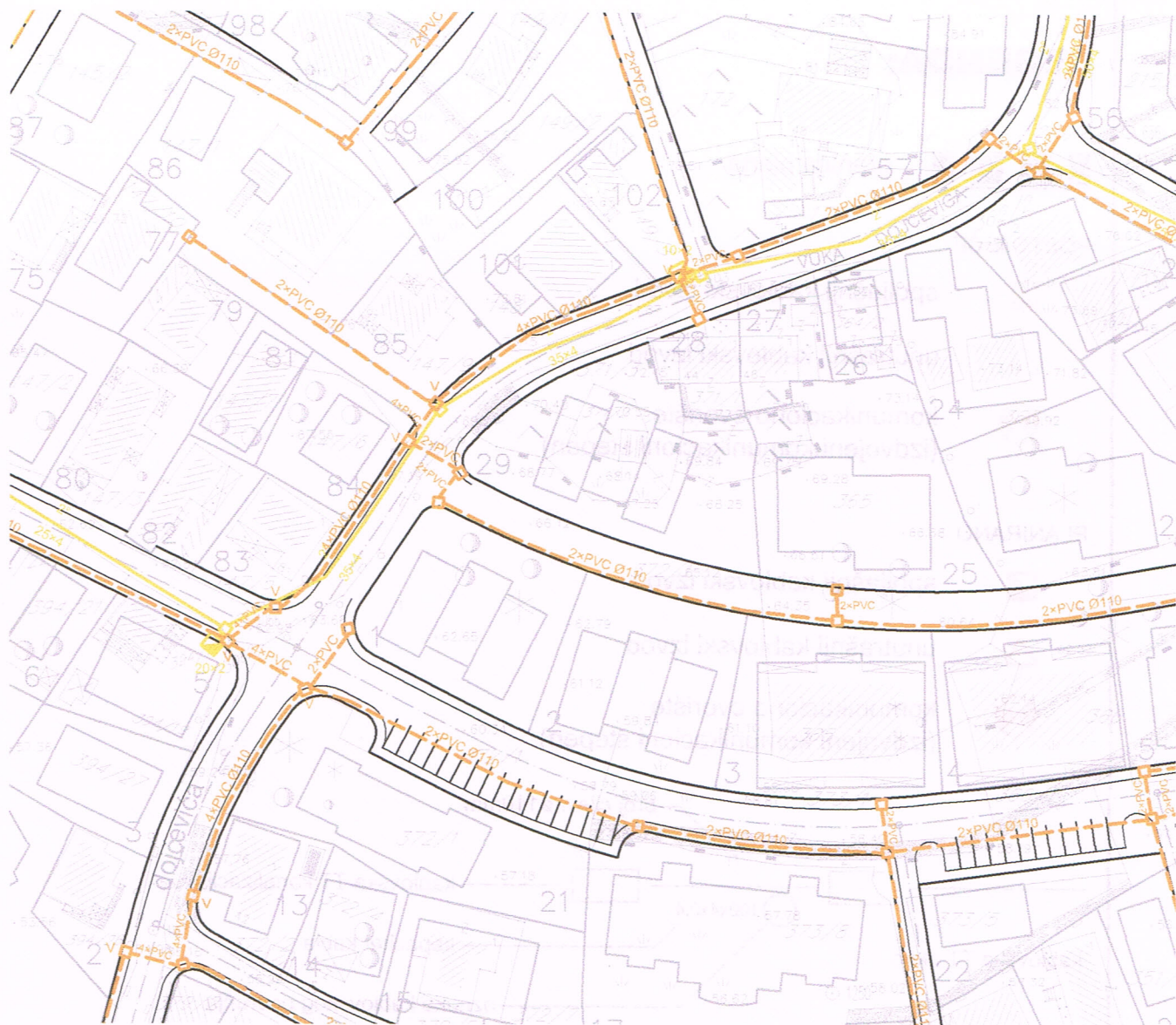
10kV dalekovod (kablovska mreža)



35kV dalekovod (kablovska mreža)

NAPOMENA:

Sve trafo stanice sa oznakom "MK (broj)" su 2x 630 kVA



Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 26.09.2018.godine

LEGENDA:

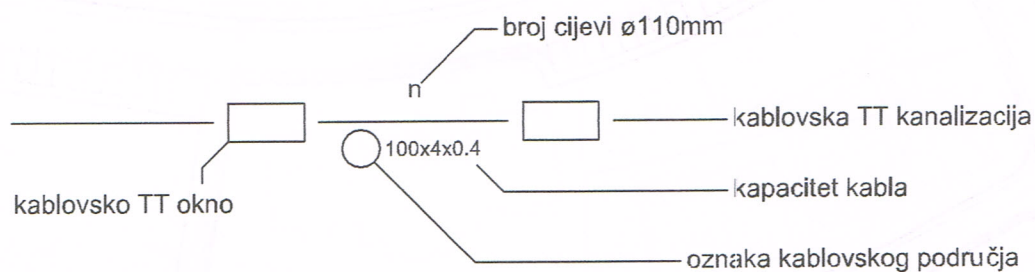
 granica plana

POSTOJEĆE

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište
(izdvojeni komunikacioni stepen)

PLANIRANO

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište
(izdvojeni komunikacioni stepen)



- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.8.2.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.8.2.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnice ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). Ova namjena je podijeljena na dva tipa:

- stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa niskim i srednje visokim objektima (SS1), spratnosti od G+P+1+Pk do G+P+3, u blokovima br. 17, 24, 25, 28, 30, 34, 35, 36 i 38;
- stanovanje srednje gustine sa višeporodičnim stanovanjem sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima (SS2), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+5, u blokovima br. 1, 8, 9, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 30, 34, 35, 36 i 38.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.9.1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11,00 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m²,

- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15,00 m, a može biti i manja,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10,00 m.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

6.9.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m
 - jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;
 - obostrano uzidani objekti - 0,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,50 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
 - za stanovanje srednje gustine sa niskim objektima (SS1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 1 sprat i potkrovlje - G+P+1+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 2 sprata - G+P+2, odnosno - tri korisne etaže,
 - za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - G+P+2+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 3 sprata - G+P+3, odnosno - četiri korisne etaže,
 - za stanovanje srednje gustine sa objektima veće visine (SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 spratova - G+P+4, odnosno -pet korisnih etaža,
 - za stanovanje srednje gustine sa visokim objektima (SS2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 4 sprata i potkrovlje - G+P+4+Pk ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova - G+P+5, odnosno - šest korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - za stanovanje srednje gustine sa niskim objektima (SS1): 9,0 – 10,5 m ($G+P+1+Pk = 9,0$ m, $G+P+2 = 10,5$ m), mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje srednje gustine sa srednje visokim objektima (SS1 i SS2): 12,0 – 13,5 m ($G+P+2+Pk = 10,50$ m, $G+P+3 = 13,5$ m), mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje srednje gustine sa objektima veće visine (SS2): 15,0 – 16,5 m ($G+P+3+Pk = 15,0$ m, $G+P+4 = 16,5$ m), mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje srednje gustine sa visokim objektima (SS2): 18,0 – 19,5 m ($G+P+4+Pk = 18,0$ m, $G+P+5 = 19,5$ m), mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i urednog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.9.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.9.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.9.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.



"GEOMONT" d.o.o.

BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela
Preduzeće za projektovanje i inženjering
Tel.fax: +38233/465-210
Mob.: 068-069/279-958
Djelovodni broj: 97/2017

"GEOMONT" D.O.O.

Broj: 97/2017

BUDVA, 25.05.2017

CRNA GORA
Ministarstvo finansija
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 28.06.2017
Org. jed. Broj. Prilog. Vrijednost.

953-104-1021/17

ELABORAT ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA NA TERENU

PARCELACIJA PO DUP-u
"DUP"PODKOŠLJUN"

CRNA GORA
Ministarstvo finansija
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 11.07.2017.

Org. jed. Broj. Prilog. Vrijednost.

953-104-1021/17-

Na katastarskim parcelama broj: 371/2, 371/3, 372/6,
371/1, 372/1, 373/1, 373/8

KO BUDVA
OPŠTINA BUDVA

CRNA GORA
Ministarstvo finansija
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 17.08.2017.

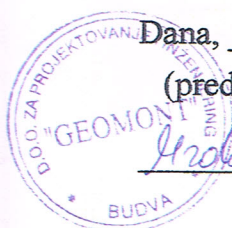
Org. jed. Broj. Pril.

953-104-1021/17-2.

Dana, _____

(predaja elaborata)

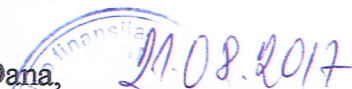
Arbica Gigana



Dana, 21.08.2017

(ovjera elaborata)

- [Signature]





"GEOMONT" d.o.o.

Adresa: Budva, Žrtava fašizma bb. zg. Nivela

E-mail: geomont@t-com.me

Tel. fax: +38233/465-210

Mobile: 068-069/279-958

"GEOMONT" D.O.O.

PROJ. 97/2017

BUDVA, 25.05.2017.

Prilog 2

MEMORANDUM FIRME

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA - BUDVA

U skladu sa Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik LAZOVIĆ I. NEŽA

adresa / telefon _____

u ime Firme "Geomont" d.o.o. iz Budve (licenca br. 02-2826/2) podnosi:

PRIJAVU

PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarske parcele: 371/2, 371/3, 372/6, 371/1, 372/1,

KO Budva

373/1, 373/8

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u „PODKOŠLJUN“
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. _____

Molimo vas da nam po članu 161 tačka 1. Zakona, iz službene evidencije dostavite:

1. Kopiju katastarskog plana
2. Prepis Listova nepkretnosti
3. Koordinate geodetske mreže
4. Koordinate graničnih tačaka parcela br. _____
5. _____

Prilažemo uplate:

1. Naknada za pregled i ovjeru: na račun Uprave za nekretnine br. 832-1081-585.00€
2. RAT: na račun br. 832-1082-55.....5.00€

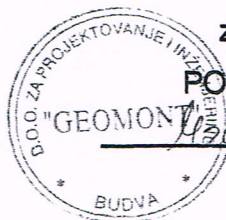
PRIMIO:

Potpisuje katastar

Dana: __.__.20__god.

za "Geomont" d.o.o.

PODNOŠILAC PRIJAVE



Biljana



"GEOMONT" d.o.o.

Adresa: Budva, Žrtava fašizma bb. zg. Nivela;
E-mail: geomont@t-com.me;
Tel.fax: +38233/465-210;
Mob.: 068-069/279-958

"GEOMONT" d.o.o.

BROJ, 97 / 2017.
BUDVA, 25.05.2017.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik LAZOVIĆ I. NEŽA
adresa / telefon 067-648-648

OVLAŠĆUJE

Firmu "GEOMONT" d.o.o. iz Budve

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 371/2, 371/3, 372/6, 371/4, 372/1
KO BUDVA 373/1, 373/8

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. _____
8. _____

za "GEOMONT" d.o.o.

Budva

Dana: 25.05.2017. god.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br. _____



"GEOMONT" d.o.o.

BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela
Preduzeće za projektovanje i inženjering
Tel.fax: +38233/465-210
Mob.: 068-069/279-958

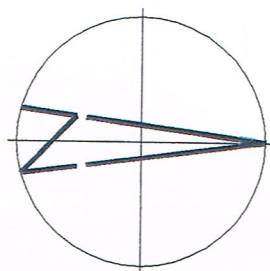
Zapisnik o izvršenom uviđaju

Dana 07.06.2017. godine, na zahtjev stranke Lazović I. Neža, izvršili smo parcelaciju po Dup-u „PODKOŠLJUN“ za urbanističke parcele: br. 29, br. 28, br. 1, br. 2, sve u bloku br. 34; i urb.parc. br. 21, blok br. 30, na katastarskim parcelama: 371/2, 371/3, 372/6, 371/1, 372/1, 373/1, 373/8, K.O. Budva, na osnovu ovjerene kopije urbanističkog plana koji izdaje Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora.

Svi potrebni podaci priloženi su u elaboratu.



Veza sa ranijom skicom premjera : br./god.



Parcelacija po DUP-u "PODKOŠLJUN"
Urbanističke parcele: br.29, br.28, br.1, br.2, blok br.34
Urbanistička parcela br.21, blok br.30

4 0570047 0

Ljiljana M. Mrdak inž. geodezije

Pregledao dana: 18.08. 2017 god.

potpis

Spisak promjena: 20.... god.

STARO STANJE

STARO STANJE																					
Redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kućni broj	Obim prava		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina				Površ. zgrade ili dijela zgrade m ²	Tereti i ograničenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti
											Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1	588		LAZOVIĆ I. NEŽA	371/2	1						1/1		pom.zgr.			22					
				371/3									vč.3.kl.		01	91					
				372/6									pš.2.kl.		03	86					
													š.3.kl.		08	62					
2	3222		LAZOVIĆ I. NEŽA	371/1	1		P1				1/1		por.stam.zgr.			64					
													dv.			96					
3	3153		LAZOVIĆ I. NEŽA	372/1							1/1		š.3.kl.		31	50					
				373/1									pš.2.kl.		10	52					
4	3135		„POTPOURRI DEVELOPMENT“,D.O.O.BUDVA	373/8	1		2P2				1/1		stam.zgr.		07	46					
					2		1P						pom.zgr.			43					
													dv.		06	33					
															72	45					
IZNOS 1:																					

IZNOS 1:

61.11.126/12
Punić

Opredio:
"GEOMONT" d.o.o.
BUDVA

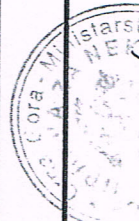
Opsuna BUDVA

NOVO STANJE

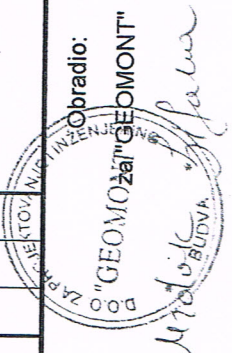
List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti						Šifra prava					Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Titular	Tereti ograničenja	Br. spiska prijave					
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć. br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu			Na zgradi	Osnov sitcanja									
												Na zemljištu	Na zgradi			Na zemljištu	Na zgradi								
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
588		LAZOVIĆ I. NEŽA	371/2	1										1/1											
			371/4																		01	61			
			371/3																			30			
			371/5																		02	80			
			371/6																			95			
			371/7																			08			
			372/6																			03			
			372/13																		08	39			
			372/14																			12			
																						11			
3222		LAZOVIĆ I. NEŽA	371/1	1	P1									1/1								64			
			371/8																			94			
																						02			
IZNOS 1:																									

IZNOS 1:

IZNOS 1:



Sp. pr. 126/17
Panic



Obradio:
D. "GEOMONT" d.o.o.

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti								Sifra prava					Sifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)					Površina				Tereti ograničenja	Titular	Br. spisaka prijave
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kč. br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu		Na zgradi		Obim prava		Osnov sticanja		ha	a	m ²					
												Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi								
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		
3153		LAZOVIĆ I. NEŽA	372/1															građ. parc.		04	96						
			372/8															š. 3. kl.		12	10						
			372/9															građ. parc.		07	38						
			372/10															građ. parc.		06	47						
			372/11															građ. parc.			28						
			372/12															građ. parc.		31							
			373/1															pš. 2. kl.		07	72						
			373/9															građ. parc.			98						
			373/10															građ. parc.			14						
			373/11															građ. parc.			18						
			373/12															građ. parc.			83						
			373/13															građ. parc.			67						
																		stam. zgr.		07	46						
3135		„POTPOURRI DEVELOPMENT“, D.O.O. BUDVA	373/8	1		2P2								1/1				pos. zgr.			43						
				2		1P												dv.		06	29						
																		građ. parc.			04						

IZNOS 1:

Obradio:
"GEOMONT" d.o.o.
za "GEOMONT" d.o.o.
12.6.17
Purić



GEOMONT d.o.o.

BUDVA – Žrtava fašizma bb. zg. Nivela
Preduzeće za projektovanje i inženjering
Tel.fax: +38233/465-210
Mob.: 068-069/279-958

IZVJEŠTAJ

Po DUP-u „PODKOŠLJUN“ u sastav urbanističke parcele br.29, blok br.34, ulaze sledeće kat. parcele:

- 371/2, K.O. Budva, površine $P = 183 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/2),
- 371/3, K.O. Budva, površine $P = 280 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/3),
- 372/1, K.O. Budva, površine $P = 496 \text{ m}^2$ (dio parcele 372/1).

Ukupna površina urbanističke parcele br.29, blok br.34, iznosi $P=959\text{m}^2$.

Po DUP-u „PODKOŠLJUN“ u sastav urbanističke parcele br.28, blok br.34, ulaze sledeće kat. parcele:

- 371/1, K.O. Budva, površine $P = 158 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/1),
- 371/6, K.O. Budva, površine $P = 8 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/3),
- 371/7, K.O. Budva, površine $P = 3 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/3).

Ukupna površina urbanističke parcele br.28, blok br.34, iznosi $P=169\text{m}^2$.

Po DUP-u „PODKOŠLJUN“ u sastav urbanističke parcele br.1, blok br.34, ulazi sledeća kat. parcela:

- 372/9, K.O. Budva, površine $P = 738 \text{ m}^2$ (dio parcele 372/1).

Ukupna površina urbanističke parcele br.1, blok br.34, iznosi $P=738\text{m}^2$.

Po DUP-u „PODKOŠLJUN“ u sastav urbanističke parcele br.2, blok br.34, ulaze sledeće kat. parcele:

- 372/10, K.O. Budva, površine $P = 647 \text{ m}^2$ (dio parcele 372/1),
- 373/9, K.O. Budva, površine $P = 98 \text{ m}^2$ (dio parcele 373/1).

Ukupna površina urbanističke parcele br.2, blok br.34, iznosi $P=745\text{m}^2$.

Po DUP-u „PODKOŠLJUN“ u sastav urbanističke parcele br.21, blok br.30, ulaze sledeće kat. parcele:

- 372/6, K.O. Budva, površine $P = 839 \text{ m}^2$ (dio parcele 372/6),
- 372/12, K.O. Budva, površine $P = 31 \text{ m}^2$ (dio parcele 372/1),
- 373/14, K.O. Budva, površine $P = 4 \text{ m}^2$ (dio parcele 373/8).

Ukupna površina urbanističke parcele br.21, blok br.30, iznosi $P=874\text{m}^2$.

Po DUP-u „PODKOŠLJUN“ u sastav saobraćajnice- put, trotoar i parking, ulaze sledeće kat. parcele:

- 372/8, K.O. Budva, površine $P = 1210 \text{ m}^2$ (dio parcele 372/1),
- 371/4, K.O. Budva, površine $P = 30 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/2),
- 371/5, K.O. Budva, površine $P = 95 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/3),
- 371/8, K.O. Budva, površine $P = 2 \text{ m}^2$ (dio parcele 371/1),
- 372/13, K.O. Budva, površine $P = 12 \text{ m}^2$ (dio parcele 372/6),
- 373/1, K.O. Budva, površine $P = 772 \text{ m}^2$ (dio parcele 373/1),

Ukupna površina koja ulazi u sastav saob.- put, trotoar i parking, iznosi $P=2121\text{m}^2$.

Kat.parc.koja ulazi u sastav urb. parc. br.3, blok br.34, su sledeće :

- 372/11, K.O. Budva, površine $P = 28 \text{ m}^2$
- 373/10, K.O. Budva, površine $P = 14 \text{ m}^2$
- 373/11, K.O. Budva, površine $P = 18 \text{ m}^2$.

Kat.parc.koja ulazi u sastav urb. parc. br.17, blok br.30, je sledeća :

- 373/12, K.O. Budva, površine $P = 83 \text{ m}^2$.

Kat.parc.koja ulazi u sastav urb. parc. br. 22, blok br.30, je sledeća :

- 373/13, K.O. Budva, površine $P = 67 \text{ m}^2$.

Kat.parc.koja ulazi u sastav urb. parc. br. 15 i 16, blok br.30, je sledeća :

- 372/14, K.O. Budva, površine $P = 11 \text{ m}^2$.



OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Broj: 06-061-1084/2

Budva, 31.05.2017. godina

“GEOMONT“ d.o.o. Budva

Povodom Vašeg zahteva broj 06-061-1084/1 od 26.05.2017.godine, za izvod iz urbanističkog plana sa tekstualnim tumačenjem za katastarske parcele 371/2, 371/3 i 372/1 KO Budva, dostavljamo Vam sledeće

T E K S T U A L N O T U M A Č E N J E

Predmetne parcele su u obuhvatu DUP-a Podkošljun (Sl. list CG – Opštinski propisi br. 26/08), na način i u površinama kako je to prikazano na priloženim izvodima iz grafičkog dijela plana.

Dio katastarske parcele 371/2 KO Budva jednim dijelom formira urbanističku parcelu 29 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 371/3 KO Budva jednim dijelom formira urbanističke parcele 28 i 29 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 372/1 KO Budva u cijelosti formira urbanističku parcelu 1 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 372/1 KO Budva jednim dijelom formira urbanističke parcele 2, 3, 21 i 29 u bloku 34.

Preko jednog dijela katastarskih parcela 371/2, 371/3 i 372/1 KO Budva predviđena je saobraćajnica- put, trotoar i parking.

Za predmetni DUP Podkošljun nemamo koordinatne tačke.

Tekstualno tumačenje se daje, na zahtev imenovanog, a na osnovu kopije katastarskog plana i uvida u DUP.

PRILOG:

- Izvod iz DUP-a
- Kopija katastarskog plana

Samostalni savetnik I,
h. Mladen Ivanović, dipl. ing.



Stawowi Ukulen



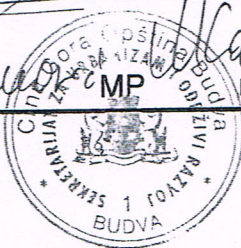
IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

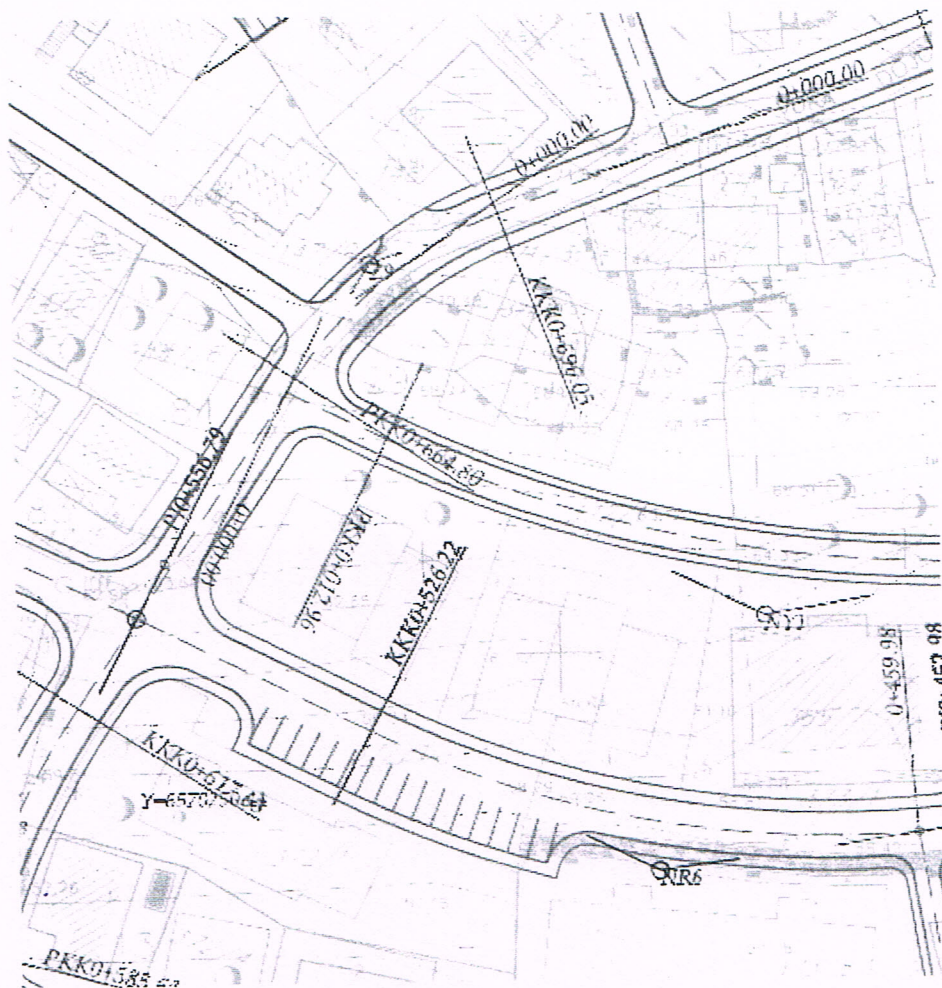
Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
MP

Budva 31.05.2017.



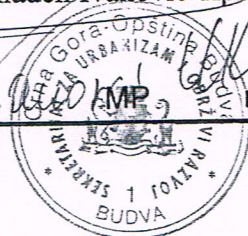


IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta saobraćajnica

mr Mladen Ivanović dipl inž. arh.

[Signature]
Budva 31.05.2017.



OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Broj: 06-061-1192/2

Budva, 15.06.2017. godina

“GEOMONT“ d.o.o. Budva

Povodom Vašeg zahteva broj 06-061-1192/1 od 02.06.2017.godine, za izvod iz urbanističkog plana sa tekstualnim tumačenjem za katastarske parcele 371/1, 371/2, 371/3, 372/1, 372/6 i 373/1 KO Budva, dostavljamo Vam sledeće

T E K S T U A L N O T U M A Č E N J E

Predmetne parcele su u obuhvatu DUP-a Podkošljun (Sl. list CG – Opštinski propisi br. 26/08), na način i u površinama kako je to prikazano na priloženim izvodima iz grafičkog dijela plana.

Dio katastarske parcele 371/1 KO Budva jednim dijelom formira urbanističku parcelu 28 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 371/2 KO Budva jednim dijelom formira urbanističku parcelu 29 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 371/3 KO Budva jednim dijelom formira urbanističke parcele 28 i 29 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 372/1 KO Budva u cijelosti formira urbanističku parcelu 1 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 372/1 KO Budva jednim dijelom formira urbanističke parcele 2, 3 i 29 u bloku 34.

Dio katastarske parcele 372/1 KO Budva jednim dijelom formira urbanističku parcelu 21 u bloku 30.

Dio katastarske parcele 372/6 KO Budva jednim dijelom formira urbanističke parcele 16 i 21 u bloku 30.

Dio katastarske parcele 373/1 KO Budva jednim dijelom formira urbanističke parcele 17 i 22 u bloku 30.

Preko jednog dijela katastarskih parcela 371/2, 371/3, 372/1, 372/6 i 373/1 KO Budva predviđena je saobraćajnica- put, trotoar i parking.

Za predmetni DUP Podkošljun nemamo koordinatne tačke.

Tekstualno tumačenje se daje, na zahtev imenovanog, a na osnovu kopije katastarskog plana i uvida u DUP.

PRILOG:

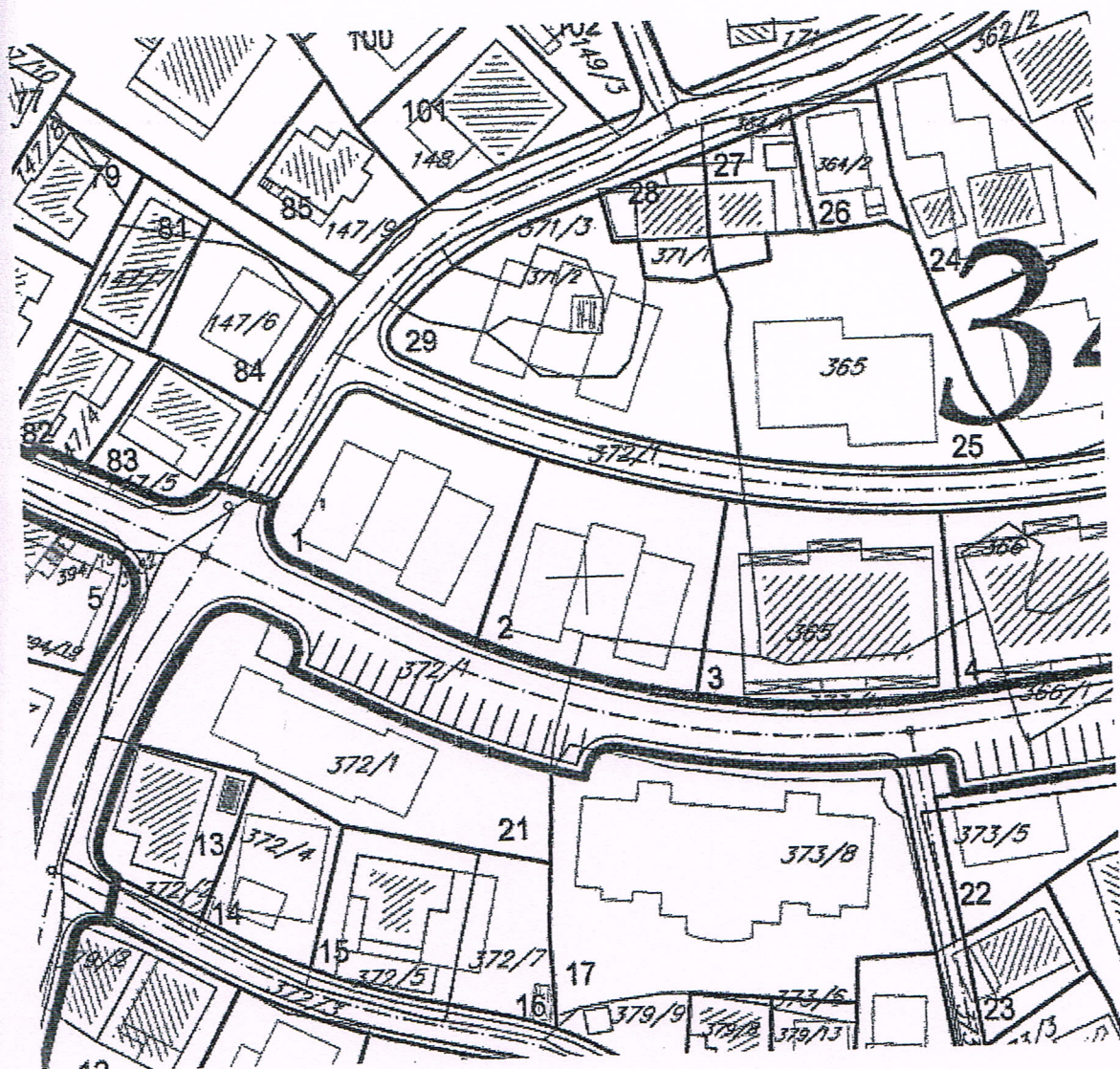
- Izvod iz DUP-a
- Kopija katastarskog plana



Samostalni savetnik I,

mr arh. Mladen Ivanović, dipl. ing.

Mladen



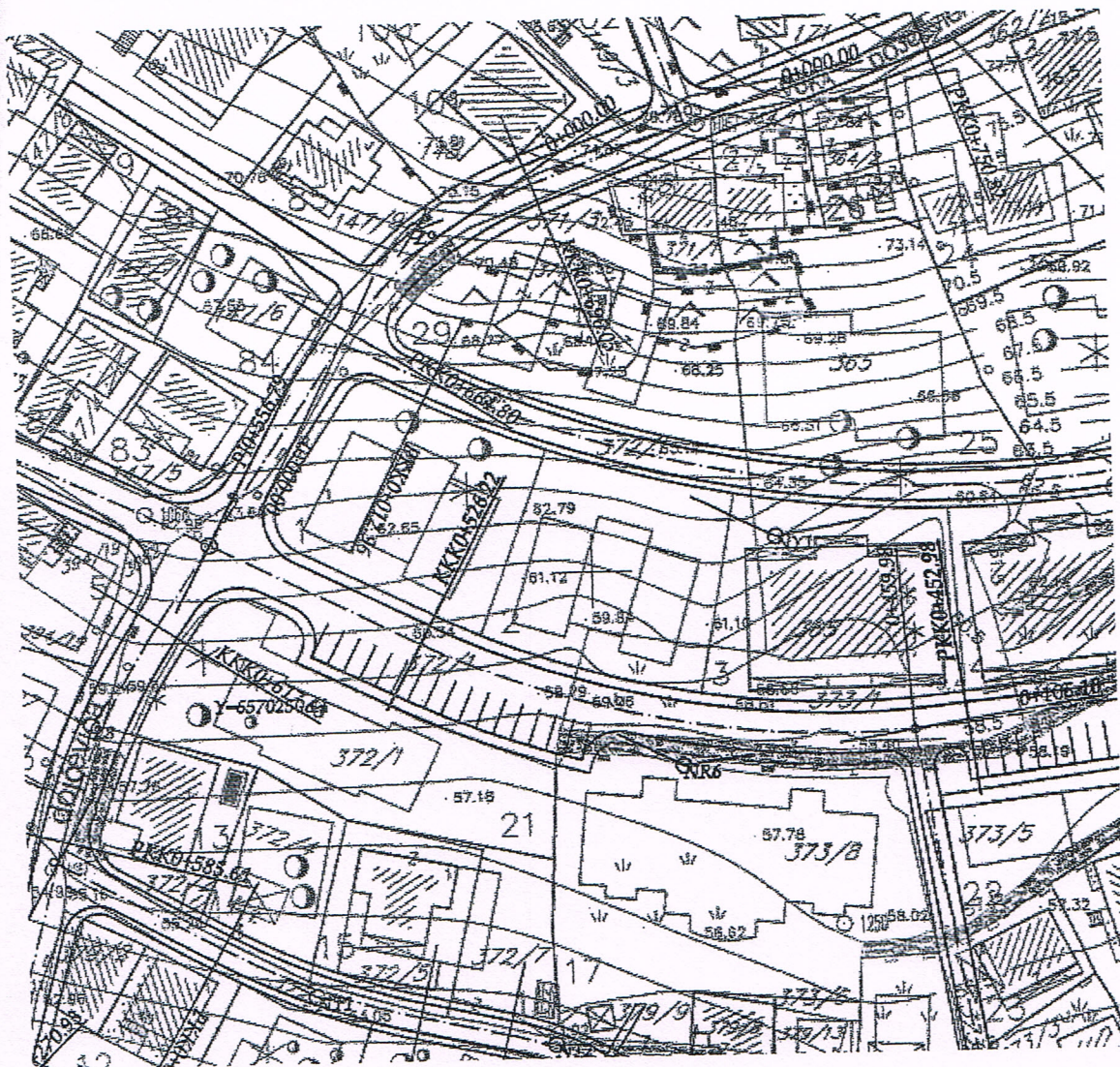
IZVOD IZ DUP-a Podkošljun
(Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08)

Karta parcelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



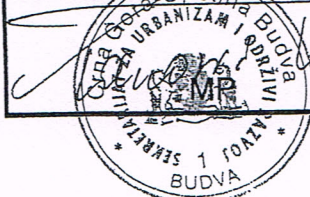
Budva 15.06.2017.



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

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 15.06.2017.



ZAVOD ZA IZGRADNJU

"BUDVA" A.D. - BUDVA

Trg Sunca br. 4

E-mail: zibmed@t-com.me,

tel. i fax: 033/452-291

Broj: 1-177/2

Budva, 10.07.2017. godine

Ljiljana Mrdak

Predmet:Odgovor na zahtjev

Dana 06.07.2017. obratili ste nam se zahtjevom za izdavanje koordinata (k.p. 371/1, 371/2, 371/3, 372/1, 372/6, 373/1 KO Budva) urbanističke parcele broj 28, u bloku 34.Urbanističke parcele 29, u bloku 34.Urbanističke parcele 28 i 29, u bloku 34.Urbanističke parcela 1, u bloku 34.Urbanističke parcele 2,3, i 29 u bloku 34.Urbanističke parcele 21, u bloku 30.Urbanističke parcele 16 i 21, u bloku 30.Urbanističke parcele 17 i 22, u bloku 30.Prema planu parcele DUP-a Podkošljun.Za UP blok planom parcelacije predviđene su sljedeće koordinate:

KOORDINATE UP 1, BLOK 34, PODKOSLJUN

6570272,7960	4684026,2090
6570278,5960	4684023,3500
6570279,4940	4684022,9100
6570280,3950	4684022,4770
6570281,3010	4684022,0520
6570282,2060	4684021,6280
6570283,1160	4684021,2120
6570284,0290	4684020,8060
6570284,9440	4684020,4020
6570285,8610	4684020,0040
6570286,7820	4684019,6130
6570287,7040	4684019,2270
6570288,6280	4684018,8440
6570289,5570	4684018,4740

6570290,4860	4684018,1030
6570291,4190	4684017,7450
6570292,3530	4684017,3860
6570293,2900	4684017,0370
6570294,4270	4684016,6230
6570285,4380	4683991,6740
6570284,5320	4683992,0820
6570283,6240	4683992,5000
6570282,7190	4683992,9260
6570281,8180	4683993,3590
6570279,9430	4683994,2930
6570279,5710	4683994,4840
6570262,0450	4684003,4880
6570261,2010	4684004,0230
6570260,4670	4684004,7030
6570259,8690	4684005,5050
6570259,4260	4684006,4010
6570259,1530	4684007,3630
6570259,0580	4684008,3590
6570259,1450	4684009,3550
6570259,4120	4684010,3190
6570259,9660	4684011,4070
6570269,0210	4684025,1420
6570269,7030	4684025,8730
6570270,5870	4684026,3400
6570271,5760	4684026,4900
6570272,5590	4684026,3070

KOORDINATE UP 2, BLOK 34, PODKOSLJUN

6570285,4440	4683991,6710
6570294,4270	4684016,6230
6570295,3690	4684016,2870
6570296,3130	4684015,9580
6570297,2590	4684015,6340
6570298,2090	4684015,3200
6570299,1590	4684015,0090
6570300,1110	4684014,7050
6570301,0660	4684014,4060
6570302,0220	4684014,1140
6570302,9800	4684013,8280
6570303,9400	4684013,5480

6570304,9020	4684013,2750
6570305,8660	4684013,0080
6570306,8310	4684012,7470
6570307,7980	4684012,4900
6570308,7670	4684012,2450
6570309,7370	4684012,0030
6570310,7090	4684011,7670
6570311,6830	4684011,5380
6570312,6570	4684011,3150
6570313,6340	4684011,0990
6570314,6110	4684010,8890
6570315,5900	4684010,6850
6570316,5700	4684010,4850
6570317,5520	4684010,2940
6570318,7520	4684010,0700
6570313,8420	4683983,1980
6570312,8570	4683983,3710
6570311,8710	4683983,5370
6570310,8880	4683983,7190
6570309,9060	4683983,9090
6570308,9260	4683984,1090
6570307,9480	4683984,3160
6570306,9710	4683984,5320
6570305,9970	4683984,7570
6570305,0260	4683984,9980
6570304,0560	4683985,2390
6570303,0860	4683985,4810
6570302,1220	4683985,7470
6570301,1560	4683986,0050
6570300,1960	4683986,2880
6570299,2370	4683986,5710
6570298,2810	4683986,8620
6570297,3270	4683987,1620
6570296,3730	4683987,4610
6570295,4240	4683987,7770
6570294,4780	4683988,1010
6570293,5350	4683988,4330
6570292,5970	4683988,7820
6570291,6600	4683989,1300
6570290,7260	4683989,4870
6570289,7950	4683989,8520
6570288,8640	4683990,2160
6570287,9390	4683990,5970

6570287,0180	4683990,9860
6570285,4380	4683991,6740
6570312,9920	4684055,5050

KOORDINATE UP 28, BLOK 34, PODKOSLJUN

6570303,5870	4684051,9320
6570305,5720	4684052,6860
6570312,1030	4684055,1670
6570312,9920	4684055,5050
6570317,2380	4684057,1180
6570317,3300	4684055,6230
6570317,4500	4684052,9500
6570317,6100	4684045,8600
6570318,2500	4684041,0700
6570318,4200	4684040,6200
6570315,4700	4684039,9300
6570309,0700	4684040,4800
6570308,3500	4684045,6200
6570305,1600	4684045,5600

KOORDINATE UP 29, BLOK 34, PODKOSLJUN

6570320,5960	4684015,8380
6570319,6120	4684016,0160
6570318,6290	4684016,2000
6570317,6480	4684016,3910
6570316,6680	4684016,5890
6570315,6890	4684016,7930
6570314,7110	4684017,0040
6570313,7360	4684017,2250
6570312,7610	4684017,4490
6570311,7880	4684017,6800
6570310,8170	4684017,9180
6570309,8470	4684018,1590
6570308,8790	4684018,4100
6570307,9120	4684018,6670
6570306,9490	4684018,9340
6570305,9850	4684019,2010
6570305,0250	4684019,4820
6570304,0660	4684019,7650

6570303,1090	4684020,0560
6570302,1540	4684020,3520
6570301,2000	4684020,6520
6570300,2500	4684020,9650
6570299,3020	4684021,2810
6570298,3550	4684021,6040
6570297,4110	4684021,9320
6570296,4690	4684022,2680
6570295,5300	4684022,6130
6570294,5910	4684022,9550
6570293,6580	4684023,3160
6570292,7230	4684023,6700
6570291,7950	4684024,0440
6570290,8650	4684024,4110
6570289,9430	4684024,7970
6570289,0180	4684025,1770
6570288,1010	4684025,5760
6570287,1840	4684025,9750
6570286,2670	4684026,3730
6570285,3550	4684026,7850
6570284,4490	4684027,2080
6570283,5410	4684027,6260
6570282,6380	4684028,0550
6570281,7380	4684028,4910
6570281,2490	4684028,7310
6570277,0940	4684030,8620
6570276,3010	4684031,4710
6570275,7520	4684032,3080
6570275,5100	4684033,2780
6570275,6010	4684034,2740
6570276,2180	4684035,4510
6570276,8730	4684036,2060
6570277,5450	4684036,9470
6570278,2490	4684037,6580
6570278,9360	4684038,3840
6570279,6550	4684039,0790
6570280,3890	4684039,7580
6570281,1520	4684040,4050
6570281,9010	4684041,0680
6570282,6770	4684041,6970
6570283,4680	4684042,3100
6570284,2710	4684042,9050
6570285,0880	4684043,4830

6570285,9290	4684044,0240
6570286,7570	4684044,5830
6570287,6100	4684045,1060
6570288,4740	4684045,6100
6570289,3480	4684046,0950
6570290,2330	4684046,5610
6570291,1280	4684047,0070
6570292,0320	4684047,4340
6570292,9460	4684047,8410
6570293,8680	4684048,2270
6570294,8510	4684048,6140
6570303,5870	4684051,9320
6570305,1600	4684045,5600
6570308,3500	4684045,6200
6570309,0700	4684040,4800
6570315,4700	4684039,9300
6570318,4200	4684040,6200
6570319,5100	4684038,4700
6570320,1800	4684036,2870
6570319,5100	4684030,9900

KOORDINATE UP 21, BLOK 30, PODKOSLJUN

6570240,2220	4683979,0800
6570240,6470	4683979,9850
6570241,0820	4683980,8860
6570241,5350	4683981,7770
6570241,9880	4683982,6680
6570242,4510	4683983,5550
6570242,9230	4683984,4360
6570243,4040	4683985,3130
6570243,8850	4683986,1900
6570244,3930	4683987,0510
6570244,9010	4683987,9120
6570245,4100	4683988,7730
6570245,9360	4683989,6230
6570246,4710	4683990,4680
6570247,0150	4683991,3070
6570247,5680	4683992,1400
6570248,1290	4683992,9680
6570248,6990	4683993,7900

6570249,6200	4683995,0790
6570250,2790	4683995,8310
6570251,0630	4683996,4510
6570251,9470	4683996,9200
6570252,9390	4683997,2280
6570253,8930	4683997,3430
6570254,8910	4683997,2840
6570255,8620	4683997,0450
6570256,5830	4683996,7380
6570260,4770	4683994,7370
6570261,2920	4683994,1580
6570261,9100	4683993,3710
6570262,2810	4683992,4420
6570262,3730	4683991,4470
6570262,1800	4683990,4650
6570261,9910	4683990,0240
6570261,3050	4683988,6900
6570273,4010	4683982,4760
6570274,2930	4683982,0220
6570275,1870	4683981,5750
6570276,0890	4683981,1430
6570276,9900	4683980,7100
6570277,8950	4683980,2840
6570278,8030	4683979,8650
6570279,7140	4683979,4540
6570280,6290	4683979,0490
6570281,5430	4683978,6440
6570282,4640	4683978,2540
6570283,3900	4683977,8780
6570284,3170	4683977,5020
6570285,2440	4683977,1250
6570286,1790	4683976,7710
6570287,1110	4683976,4090
6570288,0490	4683976,0620
6570288,9890	4683975,7220
6570289,9350	4683975,3970
6570290,8780	4683975,0640
6570291,8280	4683974,7530
6570292,7760	4683974,4350
6570293,7290	4683974,1320
6570294,7000	4683973,8310
6570294,6870	4683973,8350



ZAVOD ZA IZGRADNJU

"BUDVA" A.D. - BUDVA

Trg Sunca br. 4

E-mail: zibmed@t-com.me,

tel. i fax: 033/452-291

Broj: 1-202/2

Budva, 15.08.2017. godine

Ljiljana Mrdak

Predmet: Odgovor na zahtjev

Dana 10.08.2017. obratili ste nam se zahtjevom za izdavanje koordinata. Urbanističke parcele broj 17 i 22 blok 30. Prema planu parcele DUP-a Podkošljun. Planom parcelacije predviđene su sljedeće koordinate:

KOORDINATE UP 17, BLOK 30, PODKOŠLJUN

6570294,7000	4683973,8310
6570299,0190	4683972,5930
6570299,4480	4683974,1240
6570299,8530	4683975,0380
6570300,4990	4683975,8010
6570301,3360	4683976,3490
6570302,2930	4683976,6390
6570303,2930	4683976,6460
6570303,6300	4683976,5830
6570304,6040	4683976,3550
6570305,5790	4683976,1350
6570306,5580	4683975,9300
6570307,5370	4683975,7250
6570308,5170	4683975,5290
6570309,4990	4683975,3400
6570310,4810	4683975,1510
6570311,4660	4683974,9780
6570312,4520	4683974,8130
6570313,4400	4683974,6560
6570314,4290	4683974,5070

6570315,4190	4683974,3660
6570316,4100	4683974,2320
6570317,4020	4683974,1070
6570318,3950	4683973,9900
6570319,3900	4683973,8890
6570320,3850	4683973,7880
6570321,3800	4683973,6940
6570322,3760	4683973,6010
6570323,3730	4683973,5240
6570324,3710	4683973,4550
6570325,3690	4683973,3940
6570326,3680	4683973,3490
6570327,3660	4683973,2950
6570328,3660	4683973,2580
6570329,3650	4683973,2290
6570330,3650	4683973,2290
6570331,3650	4683973,1960
6570332,3650	4683973,1910
6570333,3650	4683973,1940
6570334,3650	4683973,2050
6570335,3650	4683973,2330
6570336,3640	4683973,2520
6570337,3640	4683973,2870
6570337,7040	4683973,3010
6570338,6920	4683973,1430
6570339,5380	4683972,6100
6570340,1080	4683971,7880
6570340,2780	4683971,2030
6570344,0760	4683947,7500
6570344,0980	4683947,6140
6570333,7840	4683947,1140
6570333,4900	4683941,2370
6570322,3480	4683942,1650
6570311,7400	4683943,0500
6570310,7200	4683931,5840
6570309,7400	4683931,7810
6570308,7670	4683932,0130
6570307,8040	4683932,2810
6570306,8510	4683932,5850
6570305,9100	4683932,9240
6570304,9830	4683933,2970
6570304,0690	4683933,7040
6570303,1720	4683934,1450

6570302,2910	4683934,6190
6570301,5870	4683935,0290
6570300,6820	4683935,5750
6570299,8200	4683936,0810
6570298,9460	4683936,5670
6570298,0500	4683937,0120
6570297,1650	4683937,4770
6570296,2600	4683937,9010
6570295,3440	4683938,3040
6570294,0510	4683938,8300
6570294,2000	4683940,5000
6570293,6200	4683951,2100
6570294,0930	4683961,1190
6570294,6720	4683973,2440

KOORDINATE UP 22, BLOK 30, PODKOŠLJUN

6570344,7400	4683968,6670
6570381,6920	4683973,7130
6570382,2720	4683971,4210
6570377,2200	4683968,4700
6570371,5710	4683965,1700
6570358,8800	4683956,5300
6570352,8300	4683952,3300
6570347,8210	4683949,6480

IZVRŠNA DIREKTORICA,

Aleksandra Kapa



Kapa A.

NOTAR, Polović Irena, sa službenim sjedištem u Budvi 85310, ul. Filipa Kovačevića
1/I, tel: +382 33 452 142, fax: +382 33 452 142

potvrđujem da je ovo prepis izvorne isprave: Elaborata originalnih terenskih podataka o izvršenim radovima
na terenu, parcelacija po DUP-u DUP "PODKOŠLJUN" na kat. parcelama br. 371/2, 371/3, 372/6, 371/1,
372/1, 373/1, 373/8 KO Budva, Opština Budva, urađen od strane "GEOMONT" d.o.o. Budva i zaveden kod
oprave za nekretnine dana 21.08.2017. godine, u svemu istovjetan predloženom dokumentu.

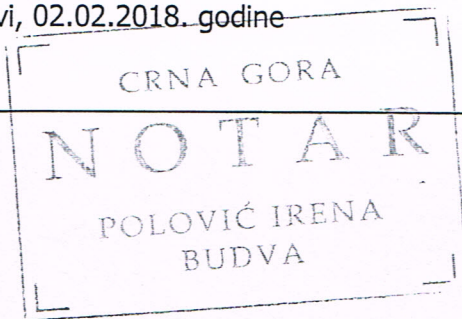
Izvorna isprava je fotokopirana fotokopirnim uređajem ovog notara i ima 28 stranica.

Izvorna isprava se po tvrdnji stranke nalazi, a donijela ju je sa sobom stranka MARIO LAZOVIĆ, BUDVA, IV
PROLETERSKA BR. 25, rođen 30.10.1978., JMBG: 3010978232007, po zanimanju preduzetnik, čiji sam
identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 504342826 izdata od MUP-a CG FL Budva dana 18.09.2008.
godine sa rokom važenja do 18.09.2018. godine.

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 7 NT u iznosu od 33,75 €, i troškovi u iznosu od 6,60 €
sa PDV-om od 8,47 €, što predstavlja ukupno 48,82 €, naplaćena je.

DVP-236/2018

u Budvi, 02.02.2018. godine



Notar
Irena Polović

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Irena Polović".



**ARHITEKTURA
IDEJNO RJEŠENJE**



Arhi Studio Dizajn d.o.o.
Trg Sunca 2 Budva

tel/fax +382 33 45 10 09
mob +382 68 76 45 66

ARHISTUDIODESIGN

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: STAMBENI OBJEKAT – faze I i II

Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08)
koju čini K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva

Investitor: Lazović Neža

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE:

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis uz idejno rješenje

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Prikaz površina objekta

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Geodetska podloga R = 1:200
- Situacija R = 1:200
- Uredjenje terena situacija R = 1:200
- Uredjenje terena natkriveni parking R = 1:100
- Osnova prizemlja R = 1:100
- Osnova prvog sprata R = 1:100
- Peta fasada R = 1:100
- Presjeci R = 1:100
- Fasade R = 1:100
- Fasade R = 1:100
- 3D vizuelizacija
- Faza II
- Situacija R = 1:200
- Osnova prizemlja R = 1:100
- Osnova prvog sprata R = 1:100
- Osnova drugog sprata R = 1:100
- Osnova trećeg sprata R = 1:100
- Osnova povučene etaže R = 1:100
- Osnova krova R = 1:100
- Presjek A-A R = 1:100
- Sjevero-zapadna fasada R = 1:100
- Sjevero-istočna fasada R = 1:100
- Jugo-istočna fasada R = 1:100
- Jugo-zapadna fasada R = 1:100
- 3D vizuelizacija

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE
Objekat: STAMBENI OBJEKAT (P+1) / faze I i II
Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08)
koju čini K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva
Investitor: Lazović Neža

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO RJEŠENJE

Tehnička dokumentacija – idejno rješenje je radjena na osnovu geodetske podloge predmetne parcele sa parcelacijom po planskom dokumentu i urbanističko-tehničkih uslova broj 06-061-1312/4 izdatih 05.02.2019. godine od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, i projektnog zadatka investitora.

Tehnička dokumentacija – idejnim rješenjem su obradjene FAZA I izgradnje, koja podrazumjeva stambeni objekat spratnosti P+1, kao i FAZA II izgradnje, koja podrazumjeva dogradnja i nadgradnja objekta iz faze I do spratnosti P+3 (+ugaoni akcenat).

Tehničkom dokumentacijom se dokazuje ispunjenje parametara zadatih planskim dokumentom, najprije za fazu I izgradnje, a potom i za obje faze izgradnje zajedno.

LOKACIJA

Lokaciju čini urbanistička parcela UP 1 blok 34 u zahvatu DUP-a Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08), koju čini Katastarska parcela 372/9 Katastarska opština Budva.

Površina urbanističke parcele je 738m².

Lokacija je ugaona. Parcela se sa tri strane (na sjevero-istoku, sjevero-zapadu i jugo-zapadu) graniči sa javnim površinama namjenjenim saobraćaju, odnosno na ove tri strane granice parcele se poklapaju sa regulacionim linijama.

Na jugo-istočnoj strani parcela se graniči sa susjednom urbanističkom parcelom broj 2 blok 34.

POSTOJEĆE STANJE

Na lokaciji nema izgrađenih objekata, kao ni vrijednih zasada visokog zelenila.

A. PARAMETRI I ODREDBE PREDVIDJENE PLANSKIM DOKUMENTOM I URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

1. PARCELACIJA

Urbanističko-tehničkim uslovima je propisana izrada Elaborata parcelaciji po planskom dokumentu, koji mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. FAZNOST IZGRADNJE

Planskim dokumentom je dozvoljena fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

3. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Na predmetnoj parceli je planskim dokumentom predviđena namjena **stanovanje srednje gustine (SS2)**.

Stanovanje srednje gustine (SS2) je stanovanje sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodični i višestambeni objekti), sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima (SS2), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+5. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Prema načinu građenja stambeni objekti u zoni SS2 mogu biti:

- višeporodični sa min 4, a max 6 stambenih jedinica
- višestambeni sa min 7 stambenih jedinica.

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman. Turistički apartman se smatra stambenom jedinicom.

Broj stanova/apartmana u planskom dokumentu je obračunski određen tako što je za 1 stan stan / turistički apartman određena površina od 110m².

Predviđeni broj stanova/apartmana za predmetnu parcelu je 9.

Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno max visina 3m do vijenca objekta, a površina max 30m².

4. VERTIKALNA REGULACIJA

4.1. SPRATOV I SPRATNE VISINE

Nadzemna etaža je bilo koja na i iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena (kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uredjenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m), uključujući prizemlje ali ne i potkrovlje. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine min 2,40m na 60% površine osnove i visinu nazitka najviše 1,50m.

Svjetla visina korisne etaže iznosi min 2,50m (osim prostorija za smještaj agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.)

Najveća spratna visina (od poda do poda) je:

- stambena etaža 3,0-3,2m
- poslovno-komercijalna etaža 4,0m
- podzemna etaža 3,0m.

Visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene, definisane planom u metrima.

Podzemna etaža (garaža podrum ili suteran) je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog i uredjenog terena. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža.

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

Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m ni niže od 2,20 m.

Kota poda prizemlja:

- na pretežno ravnom terenu max 1,2m iznad kote konačno nivelisanog i uredjenog terena, a za objekte sa podzemnim etažama, max 1,5m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena
- na terenu u većem nagibu max 3,5m iznad kote konačno nivelisanog i uredjenog terena uz najniži dio objekta.

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže, ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova - svjetla visina nazitka max 1,50 m, uz nagib krova do 23°, sa planiranjem korisnog prostora isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, sa površinom max 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps).

4.2. VERTIKALNA REGULACIJA, VISINA OBJEKTA I SPRATNOST

Dozvoljena spratnost za predmetnu parcelu je **G(ili Po)+P+3** (srednje visoki objekat sa max 4 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže).

Ugaoni objekti je potrebno da (ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju) imaju dominantni građevinski element na uglu. Moguće je da ugaoni akcenat ima 1 sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, ali se ne može prekoračiti propisan indeks izgrađenosti.

Visina objekta se na nagnutim terenima određuje (u metrima) od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

Najveća dozvoljena visina vijenca za spratnost G+P+3 je 13,5m (od konačno nivelisanog i uredjenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca) i mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu - od konačno nivelisanog i uredjenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- na terenu u većem nagibu - od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Najveća dozvoljena visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

5. HORIZONTALNA REGULACIJA

Prostor za izgradnju na parceli je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana.

U njega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata (osnovnih, privrednih i pomoćnih objekata), uključujući i površine terase u prizemlju koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U njega se ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele i dijelovi građevine (vijenci, oluci, erkeri) prepušteni do 0,50m izvan fasadne ravni objekta.

Građevinska linija predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje:

- **Građevinska linija prema regulacionoj liniji** je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) max do 1,20m, na min visini 3,0m od konačno nivelisanog i uredjenog okolnog terena ili trotoara. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije, osim potpuno ukopanog dijela zgrade za garažiranje.
- **Bočna građevinska linija** je udaljena **2,5m** od bočne granice parcele (izuzetno min 1,5m ukoliko je oblik parcele nepravilan). Rastojanje od susjednog objekta min 4,0m
- **Zadnja građevinska linija** je udaljena **2,5m** od zadnje granice parcele.
- **Najmanje udaljenje objekta od susjednog objekta** je **4,0m**.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima Plana je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju zadati parametri i uslovi.

Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou uređenog terena. U izgrađenu površinu ne ulazi otvoreni sportski teren, otvoreni bazen i fontana.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja uz poštovanje sledećeg:

- za slobodnostojeće objekte min udaljenje GLG od bočnih i od zadnje granice urbanističke parcele je 1,5m
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele
- uz ispunjenje prethodnih uslova, horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu je max 60% površine urbanističke parcele za stambene objekte i 100% površine urbanističke parcele za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN)

Predviđena max izgrađena površina je 314m².

Indeks zauzetosti parcele (max 0,43) je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i površine urbanističke parcele.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, određena spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podzemne etaže se ne uračunava u ukupnu BRGP ukoliko je namijenjena garaži, ostavama, podrumima, magacinima ili je instalaciona etaža.

Predviđena max BRGP je 1255m². Min BRGP stanovanja je 942m², a max BRGP poslovanja i djelatnosti 314m².

Indeks izgrađenosti parcele (max 1,70) je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

6. SAOBRAĆAJ I STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Iz nivelacije javnih površina u Planu proizilazi nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama (list 10 - Planirano stanje - regulacija i nivelacija) su bazni elementi za nivelisanje ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Potreban broj parking mjesta se obezbjeđuje na urbanističkoj parceli, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu **1,1PM** / stanu ili apartmanu.

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina urbanističke parcele (m ²)	738,00
Namjena površina	stanovanje (SS2)
Spratnost	G+P+3 + povučena etaža (za ugaone lokacije)
Površina zauzetosti parcele / pov. pod objektom (m ²)	314,00
BRGP (m ²)	1.255,00 (stanovanje min 942m ² , poslovanje max 314m ²)
Indeks zauzetosti	0,43
Indeks izgrađenosti	1,70
Broj stambenih / apartmanskih jedinica	9
Broj parking mjesta	1,1PM/stanu ili apartmanu – za 9 stanova potr. 10PM

8. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila je obavezujuće za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju.

Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, prilikom njihove adaptacije, doziđivanja, nadziđivanja, zatvaranja i otvaranja raznih dijelova, mijenjanja krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije, moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, ožvljavjanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

Uljepšavanje dvorišnih fasada - Kako dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu uslova plana obrađene.

Sprečavanje kiča - Novi ambijent i objekat ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču (lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.), pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.)

Upotreba korektivnog zelenila je poželjna tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se (vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.)

Upotreba materijala i boja - U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...) i materijale otporne na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Krovovi su kosi, pokrivači adekvatni nagibu 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

9. IZRADA GEOLOŠKIH PODLOGA

Izraditi Projekat geoloških istraživanja tla predmetne lokacije i revidovani Eleborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i to za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža.

10. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Predvidjeti mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m². Garaža mora ispunjavati propisane uslove za zaštitu od ožara i eksplozija. Elaborat zaštite na radu izraditi za objekte sa 1 ili više poslovnih prostora i za rušenje postojećih objekata.

11. UREDJENJE PARCELE

Odvodnjavanje terena parcele vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

11.1. IZGRADNJA PODZIDA

Suhozide, kao djelove tradicionalne nivelacije terena, maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja i to tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina podzida je max 1,5m, osim uz javne saobraćajnice. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2m, a nagib terena kaskade max 30°. Na kaskadi predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida (žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava).

Svaki podzid viši od 1,0m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

11.2. OGRADJIVANJE PARCELE

Uslovi za postavljanje ograda.

- zidana ograda max h=0,9m (računajući od kote trotoara) ili transparentna ograda mx h=1,6m
- ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje (vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele)
- max visina ograda na uglovima raskrsnice je 0,9m mjereno od kote trotoara, zbog vizuelne preglednosti raskrsnice

11.3. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

U zavisnosti od namjene površina parcele, prirodnih uslova, uslova okruženja i raspoloživog prostora ozelenjavanje treba vršiti po specifičnim principima za gradsko zelenilo.

Sječu stabala hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posjećenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Površine sa zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena, ograde i podzidi u kamenu i slično, u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije.

Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte. U zoni raskrsnica zelenilo ne smije ugroziti vidljivost i pogoršati bezbjednost odvijanja saobraćaja.

Zelenilo na parcelama jednoporodičnog, višeporodičnog, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima:

- Preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.
- Na parcelama stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama.
- Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.
- Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.
- Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama ili štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine.
- Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica:

- koristiti vrste otporne na uslove sredine,
- izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije.
- koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom,
- sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.

12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Projektovati u skladu sa odredbama važećeg Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Na svakih 10 stamb. jedinica obezbijediti min 1 pristupačna.

13. USLOVI ZAŠTITE

13.1. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Na području plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Potrebno je u skladu sa zakonskom regulativom zaštititi maslinjake, šume na obodima planskog zahvata.

Elaborat o procjeni uticaja na životnu srednu izraditi za turističke objekte pov. preko 1000m², stambeno-poslovne objekte sa više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200PM. Za ostale objekte predvidjeti mjere zaštite od buke.

13.2. ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

Na lokaciji i u oruženju nema objekata na popisu registrovanih spomenika kulture.

14. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Projektovati u skladu sa važećom zakonskom regulativom i na način oji omogućava racionalno korišćenje energije i izraditi elaborat o energetskej efikasnosti.

15. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Podkošljun prikupljati u kontejnerima i kantama. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Moguće ih je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija max visine 1,5m.

B. IZGRADNJA PREDVIDJENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

OSNOVNI PODACI O LOKACIJI, POSTOJEĆEM STANJU I POZICIONIRANJU OBJEKTA

Lokaciju čini urbanistička parcela UP 1 blok 34 u zahvatu DUP-a Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08), koju čini Katastarska parcela 372/9 Katastarska opština Budva.

Površina urbanističke parcele je 738m².

Lokacija je ugaona. Parcela se sa tri strane (na sjevero-istoku, sjevero-zapadu i jugo-zapadu) graniči sa javnim površinama namijenjenim saobraćaju, odnosno na ove tri strane granice parcele se poklapaju sa regulacionim linijama.

Na jugo-istočnoj strani parcela se graniči sa susjednom urbanističkom parcelom broj 2 blok 34.

Teren parcele je ravan, u najvećem dijelu na niveletama 63-64m nadmorske visine. U južnom uglu je teren u nagibu, ka saobraćajnici, do nivelete cca 61m nadmorske visine.

Obodne saobraćajnice su u nagibu i to:

- uz jugo-zapadnu granicu parcele - od 63mnm (u zoni raskrsnice) do 58mnm uz južni ugao parcele;
- uz sjevero-zapadnu granicu parcele - od 63mnm (u zoni raskrsnice) do 68mnm uz sjeverni ugao parcele;
- uz sjevero-istočnu granicu parcele – od 68mnm uz sjeverni ugao parcele do 67mnm uz istočni ugao parcele.

Imajući u vidu uslove terena i planiranih saobraćajnica, potrebno je prema saobraćajnicama, a po obodu parcele, predvidjeti podzide (osim u dijelu uz istočni ugao parcele). U južnom dijelu parcele je, zbog denivelacije terena) moguće predvidjeti parking prostor ili ulaz u podzemnu etažu objekta. Imajući u vidu nivelete terena i saobraćajnica najracionalnije je predvidjeti kolski/pješački prilaz u zoni zapadnog ugla parcele.

Vizura ka moru je na jugo-zapadnoj strani.

Na lokaciji nema postojećih objekata.

Kolski prilaz je, imajući uslove terena i nivelete saobraćajnica, predviđen sa saobraćajnice na jugo-zapadnoj strani. U zapadnom uglu parcele je formiran parking prostor. Pješački prilaz objektu je sa parking prostora, prateći sjevero-zapadnu stranu parcele. Dodatni parking prostor je, koristeći denivelaciju terena i nivelete saobraćajnice, predviđen sa jugo-zapadne strane, u južnom dijelu parcele, i to kao natkrivena parking mjesta.

Obekat je, imajući u vidu uslove terena i vizure ka moru, predviđen u sjevero-istočnom dijelu parcele. Ulaz je sa sjevero-zapadne strane. Dvorište je formirano između objekta i jugo-zapadne granice parcele.

Pod prizemlja objekta je na niveleti 63,80mnm.

1. PARCELACIJA

Elaborat o parcelaciji po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine je priložen uz tehničku dokumentaciju.

Parcela je površine 738m².

2. FAZNOST IZGRADNJE

Tehničkom dokumentacijom je predviđena fazna izgradnja i to:

FAZA I – izgradnja stambenog objekta spratnosti P+1;

FAZA II – dogradnja objekta iz faze I na nivou prizemlja i prvog sprata, i nadogradnja do visine predviđene planskim dokumentom P+3 (+ugaoni akcenat visine etaže) i do površina predviđenih planskim dokumentom.

C. IZGRADNJA U OKVIRU FAZE I

1. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Namjena objekta je stanovanje.

U okviru faze I izgradnje je predviđen stambeni objekat sa 1 stambenom jedinicom. U okviru objekta nisu predviđeni poslovni prostori.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći. Nisu predviđeni pomoćni objekti.

2. VERTIKALNA REGULACIJA

2.1. SPRATOVI I SPRATNE VISINE

Objekat ima dvije nadzemne etaže – P+1. Nisu predviđene podzemne etaže.

Spratne visine su u skladu sa odredbama planskog dokumenta za stambene etaže i to: prizemlje 3,20m i sprat 3,00m.

Kota poda prizemlja je na 0,10-0,15m u odnosu na okolni finalno uređeni teren.

2.2. VERTIKALNA REGULACIJA, VISINA OBJEKTA I SPRATNOST

Spratnost objekta je **P+1**. Nisu predviđene podzemne etaže.

Visina objekta je 6,70m mjereno od nivote terena uz objekat do najviše kote nazitka ravnog krova.

3. HORIZONTALNA REGULACIJA

Objekat je pozicioniran u okviru prostora za izgradnju na parceli, koji je definisan:

- gradjevskim linijama prema regulaciji (sa tri strane parcele, gde su gradjeviske linije date grafičkim priložima planskog dokumenta) i
- bočnom gradjevinskom linijom prema jugo-istočnoj granici parcele, gde je gradjevinska linija postavljena na udaljenju 2,50m od granice parcele.

Nema dijelova objekta (vijenaca, erkera, oluka) koji prelaze gradjevinske linije.

Izgradjena površina objekta (površina zauzetosti parcele) je **152,06m²** (a dozvoljena max 314m²).

Indeks zauzetosti parcele je **0,21** (a dozvoljeno je $I_z=0,43$).

Bruto razvijena gradjevinska površina objekta je **285,09m²** (a dozvoljna je max 1255m²).

Indeks izgradjenosti parcele je **0,39** (a dozvoljen je $I_i=1,70$).

4. SAOBRAĆAJ I STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Parking mjesta su obezbjeđena u okviru urbanističke parcele i to:

4PM na otvorenom u zapadnom dijelu parcele, sa prilazom sa saobraćajnice uz jugo-zapadnu granicu parcele i

4PM u južnom dijelu parcele, u formi parkinga natkrivenog zelenom površinom, sa prilazom sa saobraćajnice uz jugo-zapadnu granicu parcele.

Objekat podrazumjeva jednu stambenu jednicu, te je po standardu 1,1PM / stanu ili apartmanu potrebno 2PM.

Ukupno je predviđeno **8PM**. Nema deficita parking mjesta.

5. URBANISTIČKI PARAMETRI

	DOZVOLJENO	OSTVARENO	OSTAJE ZA FAZU II
Spratnost	G+P+3 (+ ugaoni akcenat)	P+1	G+P+3+P.E.
Površina zauzetosti parcele (m ²)	314,00	152,06	161,94
BRGP (m ²)	1.255,00	285,09	969,91
Indeks zauzetosti	0,43	0,21	0,22
Indeks izgradjenosti	1,70	0,39	1,31
Broj stambenih / apartmanskih jedinica	9	1	8
Broj parking mjesta	za 9 stanova 10PM	8PM	min dodatna 2PM

6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, planirani objekat i ambijent koji se zajedno sa njim formira ne podrazumjevaju elemente i kompozicije koji vode ka kiču. Nema lažne postmodernističke arhitekture, napadnog folklorizma, istorijskih etnoelementa drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.), pseudoarhitekture zasnovane na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanja lažnih mansardnih krovova, kao ni arhitektonski nasilnog pretvaranja ravnih krovova u kose.

Planirani objekat ima jednostavnu formu, prilagođenu funkciji, namjeni i lokaciji, obradjen u skladu sa modernim i savremenim arhitektonskim principima. Upotrebom zelenila i tretmanom slobodnih površina parcele, fomiran je ambijent koji zajedno sa objektom čini cjelinu u funkcionalnom, oblikovnom i likovnom smislu.

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, u obradi fasada su predviđene svijetle prigušene boje, koje odgovaraju karakterističnim bojama podneblja. Najveći dio objekta je u bijeloj boji, nekoliko akcenata je obradjeno prirodnim lokalnim kamenom, a dio fasade uz ulaz je obradjen u boji koja odgovara spektru boja lokalnog kamena.

Fasadni i ostali materijali za obradu spoljnih dijelova objekta su savremeni, otporni na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha.

Krov objekta je ravan, zato što se predviđa i izgradnja faze II nad objektom planiranim u fazi I.

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska, sa nosećim platnima i stubovima, na koje se oslanjaju grede i međuspratne tavanice. Kose ploče stepeništa su armirano-betonske, kao i temelji objekta. Dimenzionisanje konstruktivnih elemenata uključujući i temelje predstavljaće sastavni dio glavnog projekta.

Zidovi fasadne ispune se rade od bloka debljine 19cm. Unutrašnje pregrade se rade od bloka u debljinama 10cm i 19cm. Instalacione vertikale se obzidjuju blokom debljine 7cm ili gips karonskim pločama na potonstrukciji.

Hidroizlacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva podova mokrih čvrova, terasa i krovne terase na nivou prvog sprata i u okviru slojeva preko poslednje međuspratne tavanice (kojima se formira ravan krov). Termoizolacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva krovne terase, slojeva ravnog krova i u slojevima obloge fasadnih zidova. Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova međuspratne tavanice izmedju prizemlja i sprata.

Fasadni zidovi se rade kao demit sa termoizolacionim slojem debljine 5cm ili se oblažu kamenom, preko termoizolacionog sloja debljine 5cm. Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili PVC višekomornih profila i zastakljuju termopaetom.

Podovi se obradjuju keramikom i parketom. Zidovi kupatila i kuhinje se obradjuju keramikom, a ostali malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom. Plafoni se malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom, a dio se radi kao spuštteni plafon.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom od medijapana.

Spoljašnje ograde se rade kao transparentne, od kaljenog stakla, sa ili bez parapeta. Visna ograde od poda do vrha ograde je 110cm.

7. UREDJENJE PARCELE

7.1. IZGRADNJA PODZIDA

Podzide se planiraju po obodu parcele prema saobraćajnicama. Podzide i potporni zidovi se rade kao armirano-betonski, prema dredbama plana, a vidne strane oblažu lokalnim kamenom.

7.2. OGRADJIVANJE PARCELE

Na mestima denivelacija (uz jug-zapadnu granicu parcele) planira se transparentna zaštitna ograda na kruni zida. Prema raskrsnici u zapadnom uglu parcele ograda može biti visine max 90cm. Visinu kapije ili rampe usladiti sa visinom ograde.

7.3. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

Ozelenjavanje se vrši po specifičnim principima za gradsko zelenilo u skladu sa odredbama planskog dokumenta.

Na lokaciji nema postojećih sadnica visokog zelenila.

Slobodne površine se uredjuju uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena, ograde i podzidi u kamenu i slično, u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u planskom dokumentu u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije. Planiraju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Prostor između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, u skladu sa planskim dokumentom, planira se podizanje žive ograde.

Takodje se u skladu sa odredbama plana, planira kombinovanje parternog zelenila sa žbunastim zasadima i drvećem. Planiran je travnjak otporan na sušu i gaženje.

U skladu sa odredbama planskog dokumenta planiraju se vrste otporne na uslove sredine, uskladjene sa pedološkim karakteristikama lokacije, zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom, i sadni materijal uskladjen sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.

8. NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Objekat ne podleže odredbama važećeg Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

9. RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Elaborat o energetskejoj efikasnosti izraditi u okviru glavnog projekta.

10. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

U skladu sa odredbama plana nije potrebno predvidjeti mjesta za skladištenje otpada.

D. IZGRADNJA U OKVIRU FAZE II

IZGRADNJA U OKVIRU FAZE II

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, predviđena je fazna izgradnja. Grafičkim prilogima tehničke dokumentacije dato je rješenje vezano za fazu II, kao i urbanistički parametri koji se ostvaruju izgradnjom faze II, a u smislu dokazivanja ispunjenosti uslova datih planskim dokumentom.

Faza II se planira kao dogradnja objekta iz faze I i to na nivou prizemlja i sprata, te nadogradnja do visine dozvoljene planskim dokumentom P+3 (+ugaoni akcenat visine etaže). U skladu sa odredbama planskog dokumenta vezano za ugaone lokacije, korišćena je preporuka formiranja ugaonog acenta, uz poštvanje zadatih parametara: površina zauzetosti, BRGP objekta, indeksi zauzetosti i izgrađenosti. Ugaoni acenat ima površinu od 20% površine tipske etaže.

Izgradnja faze II podrazumjeva:

- dogradnju na nivou prizemlja, u smislu zastakljivanja ulazne partije izvedene u okviru faze I (formiranje vetrobrana) i formiranja terasa na tlu natkrivenih objektom i terasama na višim etažama objekta;
- dogradnju na nivou prvog sprata na način da se proširuju postojeći kapaciteti, da krovna terasa i prostor oko nje postaju stambeni prostor i da se nad ulazom formira soba sa kupatilom. Na nivou prvog sprata se formira zasebna stambena jedinica.
- nadgradnju drugog i trećeg sprata sa po tri stambene jedinice i ugaonog nadvišenja sa jednom jedinicom – ateljeom.

Uz stepenište se na prostoru ostave iz faze I formira liftovsko okno.

U okviru izgradnje u fazi II ne predviđaju se intervencije u pogledu uređenja terena, osim izgradnje 2 paring mjesta na otvorenom, uz sjevero-istočnu granicu parcele.

Ukupan broj stambenih jedinica u okviru II faze je 8. Zajedno sa fazom I ukupan broj stambenih jedinica je 9, što odgovara odredbama planskog dokumenta.

Uz sjevero-istočnu granicu parcele u fazi II se planiraju 2PM. Ukupno sa fazom I u kojoj je predviđeno 8PM naon faze II kapacitet će biti 10PM, što odgovara odredbama planskog dokumenta (za 9 stambenih jedinica je po standardu 1,1PM/stanu potrebno 10PM).

Površina zauzetosti parcele u fazi II je 274,33m². Indeks zauzetosti je 0,37. Pošto se faza II realizuje kao dogradnja i nadogradnja faze I indeks zauzetosti i površina zauzetosti podrazumjevaju i fazu I. Dakle zajedno faze I i II imaju zauzetost parcele od 274,33m² i indeks zauzetosti 0,37 (što je u skladu sa odredbama planskog dokumenta).

BRGP objekta u fazi II izgradnje je 899,06m² a indeks izgrađenosti 1,22. Ukupno faze I i II imaju BRGP 1.184,15m² i indeks izgrađenosti 1,60 (što je u skladu sa odredbama planskog dokumenta).

1. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Namjena objekta je stanovanje.

U okviru faze II izgradnje je predviđen stambeni objekat u vidu dogradnje i nadgradnje objekta iz faze I (povećanje gabarita, spratnosti i BRGP objekta iz faze I). U fazi II se planira 8 stambenih jedinica, što sa fazom I čini ukupno 9 stambenih jedinica.

U okviru objekta nisu predviđeni poslovni prostori.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći. Nisu predviđeni pomoćni objekti.

2. VERTIKALNA REGULACIJA

2.1. SPRATOVI I SPRATNE VISINE

Objekat ima četiri nadzemne etaže – P+3 (uz formiranje ugaonog akcenta - nadvišenja visine jedne etaže). Nisu predviđene podzemne etaže.

Spratne visine su u skladu sa odredbama planskog dokumenta za stambene etaže i to: prizemlje 3,20m, spratove 3,08m i ugaono nadvišenje 3,00m.

Kota poda prizemlja je na 0,10-0,15m u odnosu na okolni finalno uređeni teren.

2.2. VERTIKALNA REGULACIJA, VISINA OBJEKTA I SPRATNOST

Spratnost objekta nakon izvodjena faze II je P+3 sa ugaonim akcentom – nadvišenjem visine jedne etaže. Nisu predviđene podzemne etaže.

Visina gornje ivice rovnog vijenca je na 12,56m u odnosu na otu prizemlja (odnosno max 12,70m u odnosu na teren oko objekta i dvorište) što je u skladu sa odredbama planskog dokumenta.

3. HORIZONTALNA REGULACIJA

Objekat je pozicioniran u okviru prostora za izgradnju na parceli, koji je definisan:

- gradjevskim linijama prema regulaciji (sa tri strane parcele, gde su gradjeviske linije date grafičkim prilogima planskog dokumenta) i
- bočnom gradjevinskom linijom prema jugo-istočnoj granici parcele, gde je gradjevinska linija postavljena na udaljenju 2,50m od granice parcele.

Nema erkera koji prelaze gradjevinske linije. Oluci su izbočeni 35cm u odnosu na fasadne ravni.

Izgrađena površina objekta (površina zauzetosti parcele) je **274,33m²** (a dozvoljena max 314m²).

Indeks zauzetosti parcele u okviru faze II je **0,37** (a dozvoljeno je Iz=0,43).

Bruto razvijena građevinska površina objekta u okviru faze II je **899,06m²** uključujući i natkrivene a stubovima i platnima oivičene terase na nivou prizemlja objekta. Ukupno faze I i II imaju BRGP 1.184,15m² (a dozvoljna je max 1255m²). Indeks izgradjenosti parcele u okviru faze II je **1,22** a zajedno sa fazom I 1,60 (a dozvoljen je li=1,70).

4. SAOBRAĆAJ I STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Parking mjesta su obezbjeđena u okviru urbanističke parcele i to:

- u okviru faze I 8PM (4PM na otvorenom u zapadnom dijelu parcele i 4PM u južnom dijelu parcele, u formi parkinga natkrivenog zelenom površinom;
- u okviru faze II 2PM na otvorenom uz sjevero-istočnu granicu parcele.

Objekat ukupno nakon izgradnje faza I i II ima predviđenih 9 stambenih jedinica. Za njih je, po planskom standardu 1,1PM/stanu, potrebno 10PM koliko je i predviđeno ovim rješenjem.

5. URBANISTIČKI PARAMETRI

	DOZVOLJENO	OSTVARENO U FAZI I	OSTVARENO U FAZI II	UKUPNO FAZE I i II
Spratnost	G+P+3 (+ ugaoni akcenat)	P+1	P+3 (+ug.akcenat)	P+3 (+ug.akcenat)
Pov. zauzetosti parcele (m ²)	314,00	152,06	274,33	274,33
BRGP (m ²)	1.255,00	285,09	899,06	1.184,15
Indeks zauzetosti	0,43	0,21	0,37	0,37
Indeks izgradjenosti	1,70	0,39	1,22	1,60
Broj stamb. / apart. jedinica	9	1	8	9
Broj parking mjesta	za 9 stanova 10PM	8PM	2PM	10PM

6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, planirani objekat i ambijent koji se zajedno sa njim formira ne podrazumjevaju elemente i kompozicije koji vode ka kiču. Nema lažne postmodernističke arhitekture, napadnog folklorizma, istorijskih etnoelementa drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.), pseudoarhitekture zasnovane na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanja lažnih mansardnih krovova, kao ni arhitektonski nasilnog pretvaranja ravnih krovova u kose.

Planirani objekat ima jednostavnu formu, prilagodjenu funkciji, namjeni i lokaciji, obradjen u skladu sa modernim i savremenim arhitektonskim principima. Upotrebom zelenila i tretmanom slobodnih površina parcele, fomiran je ambijent koji zajedno sa objektom čini cjelinu u funkcionalnom, oblikovnom i likovnom smislu.

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, u obradi fasada su predviđene svijetle prigušene boje, koje odgovaraju karakterističnim bojama podneblja. Najveći dio objekta je u bijeloj i sivoj boji, koja odgovara spektru boja lokalnog kamena. Nekoliko akcenata je obradjeno prirodnim lokalnim kamenom.

Fasadni i ostali materijali za obradu spoljnih dijelova objekta su savremeni, otporni na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha.

Krov objekta je kos, nagiba 18°.

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska, sa nosećim platnima i stubovima, na koje se oslanjaju grede i medjuspratne tavanice. Kose ploče stepeništa su armirano-betonske, kao i temelji objekta. Dimenzionisanje konstruktivnih elemenata uključujući i temelje predstavljaće sastavni dio glavnog projekta.

Zidovi fasadne ispune se rade od bloka debljine 19cm. Unutrašnje pregrade se rade od bloka u debljinama 10cm i 19cm. Instalacione vertikale se obzidjuju blokom debljine 7cm ili gips karonskim pločama na potonstrukciji.

Hidroizlacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva podova mokrih čvrova, terasa i krovne terase na nivou prvog sprata i u okviru slojeva preko poslednje medjuspratne tavanice (kojima se formira ravan krov). Termoizolacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva krovne terase, slojeva ravnog krova i u slojevima obloge fasadnih zidova. Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova medjuspratne tavanice izmedju prizemlja i sprata.

Fasadni zidovi se rade kao demit sa termoizolacionim slojem debljine 5cm ili se oblažu kamenom, preko termoizolacionog sloja debljine 5cm. Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili PVC višekomornih profila i zastakljuju termopaetom.

Podovi se obradjuju keramikom i parketom. Zidovi kupatila i kuhinja se obradjuju keramikom, a ostali malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom. Plafoni se malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom, a dio se radi kao spuštjeni plafon.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom od medijapana.

Spoljašnje ograde se rade kao transparentne, od kaljenog stakla, sa ili bez parapeta. Visna ograde od poda do vrha ograde je 110cm. Na prozorima sa niskim parapetom i francuskim balkonima radi se transparentna metalna ograda.

7. UREDJENJE PARCELE

7.1. IZGRADNJA PODZIDA

Uz parking planiran za fazu II izgradnje predvidjeti zidove kao armirano-betonske, sa vidnim stranama oblaženim lokalnim kamenom.

7.2. OGRADJIVANJE PARCELE

U fazi II nije predviđeno ogradjivanje parcele..

7.3. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

U fazi II nije predviđeno posebno uređenje parcele, jer je isto planirano za izvođenje u okviru izgradnje faze I. Potrebno je tehničkom dokumentacijom za fazu II predvidjeti održavanje i eventualne intervencije na uređenju partera, oje mogu nastati kao posljedica izvođenja građevinskih radova prilikom izgradnje faze II.

8. USLOVI ZA ODRŽAVANJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

U skladu sa odredbama, plana prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju u okviru faze II potrebno predvidjeti mjesta na parceli za skladištenje otpada.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faze I i II
Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08)
koju čini K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva
Investitor: Lazović Neža

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO RJEŠENJE

Tehnička dokumentacija – idejno rješenje je radjena na osnovu geodetske podloge predmetne parcele sa parcelacijom po planskom dokumentu i urbanističko-tehničkih uslova broj 06-061-1312/4 izdatih 05.02.2019. godine od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, i projektnog zadatka investitora.

Tehnička dokumentacija – idejnim rješenjem su obradjene FAZA I izgradnje, koja podrazumjeva stambeni objekat spratnosti P+1, kao i FAZA II izgradnje, koja podrazumjeva dogradnja i nadgradnja objekta iz faze I do spratnosti P+3 (+ugaoni akcenat).

Tehničkom dokumentacijom se dokazuje ispunjenje parametara zadatih planskim dokumentom, najprije za fazu I izgradnje, a potom i za obje faze izgradnje zajedno.

LOKACIJA

Lokaciju čini urbanistička parcela UP 1 blok 34 u zahvatu DUP-a Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08), koju čini Katastarska parcela 372/9 Katastarska opština Budva.

Površina urbanističke parcele je 738m².

Lokacija je ugaona. Parcela se sa tri strane (na sjevero-istoku, sjevero-zapadu i jugo-zapadu) graniči sa javnim površinama namjenjenim saobraćaju, odnosno na ove tri strane granice parcele se poklapaju sa regulacionim linijama.

Na jugo-istočnoj strani parcela se graniči sa susjednom urbanističkom parcelom broj 2 blok 34.

POSTOJEĆE STANJE

Na lokaciji nema izgrađenih objekata, kao ni vrijednih zasada visokog zelenila.

A. PARAMETRI I ODREDBE PREDVIDJENE PLANSKIM DOKUMENTOM I URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

1. PARCELACIJA

Urbanističko-tehničkim uslovima je propisana izrada Elaborata parcelaciji po planskom dokumentu, koji mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. FAZNOST IZGRADNJE

Planskim dokumentom je dozvoljena fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

3. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Na predmetnoj parceli je planskim dokumentom predviđena namjena **stanovanje srednje gustine (SS2)**.

Stanovanje srednje gustine (SS2) je stanovanje sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodični i višestambeni objekti), sa srednje visokim ili objektima veće visine ili visokim objektima (SS2), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+5. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Prema načinu građenja stambeni objekti u zoni SS2 mogu biti:

- višeporodični sa min 4, a max 6 stambenih jedinica
- višestambeni sa min 7 stambenih jedinica.

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman. Turistički apartman se smatra stambenom jedinicom.

Broj stanova/apartmana u planskom dokumentu je obračunski određen tako što je za 1 stan stan / turistički apartman određena površina od 110m².

Predviđeni broj stanova/apartmana za predmetnu parcelu je 9.

Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Najveća dozvoljena spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno max visina 3m do vijenca objekta, a površina max 30m².

4. VERTIKALNA REGULACIJA

4.1. SPRATOV I SPRATNE VISINE

Nadzemna etaža je bilo koja na i iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena (kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uredjenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m), uključujući prizemlje ali ne i potkrovlje. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine min 2,40m na 60% površine osnove i visinu nazitka najviše 1,50m.

Svjetla visina korisne etaže iznosi min 2,50m (osim prostorija za smještaj agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.)

Najveća spratna visina (od poda do poda) je:

- stambena etaža 3,0-3,2m
- poslovno-komercijalna etaža 4,0m
- podzemna etaža 3,0m.

Visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene, definisane planom u metrima.

Podzemna etaža (garaža podrum ili suteran) je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog i uredjenog terena. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža.

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

Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m ni niže od 2,20 m.

Kota poda prizemlja:

- na pretežno ravnom terenu max 1,2m iznad kote konačno nivelisanog i uredjenog terena, a za objekte sa podzemnim etažama, max 1,5m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena
- na terenu u većem nagibu max 3,5m iznad kote konačno nivelisanog i uredjenog terena uz najniži dio objekta.

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže, ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova - svjetla visina nazitka max 1,50 m, uz nagib krova do 23°, sa planiranjem korisnog prostora isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, sa površinom max 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps).

4.2. VERTIKALNA REGULACIJA, VISINA OBJEKTA I SPRATNOST

Dozvoljena spratnost za predmetnu parcelu je **G(ili Po)+P+3** (srednje visoki objekat sa max 4 nadzemne etaže sa mogućnošću izgradnje podzemne etaže).

Ugaoni objekti je potrebno da (ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju) imaju dominantni građevinski element na uglu. Moguće je da ugaoni akcenat ima 1 sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, ali se ne može prekoračiti propisan indeks izgrađenosti.

Visina objekta se na nagnutim terenima određuje (u metrima) od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

Najveća dozvoljena visina vijenca za spratnost G+P+3 je 13,5m (od konačno nivelisanog i uredjenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca) i mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu - od konačno nivelisanog i uredjenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
- na terenu u većem nagibu - od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Najveća dozvoljena visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

5. HORIZONTALNA REGULACIJA

Prostor za izgradnju na parceli je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana.

U njega se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata (osnovnih, privrednih i pomoćnih objekata), uključujući i površine terase u prizemlju koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U njega se ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele i dijelovi građevine (vijenci, oluci, erkeri) prepušteni do 0,50m izvan fasadne ravni objekta.

Građevinska linija predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje:

- **Građevinska linija prema regulacionoj liniji** je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) max do 1,20m, na min visini 3,0m od konačno nivelisanog i uredjenog okolnog terena ili trotoara. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije, osim potpuno ukopanog dijela zgrade za garažiranje.
- **Bočna građevinska linija** je udaljena **2,5m** od bočne granice parcele (izuzetno min 1,5m ukoliko je oblik parcele nepravilan). Rastojanje od susjednog objekta min 4,0m
- **Zadnja građevinska linija** je udaljena **2,5m** od zadnje granice parcele.
- **Najmanje udaljenje objekta od susjednog objekta** je **4,0m**.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima Plana je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju zadati parametri i uslovi.

Izgrađena površina je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou uređenog terena. U izgrađenu površinu ne ulazi otvoreni sportski teren, otvoreni bazen i fontana.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja uz poštovanje sledećeg:

- za slobodnostojeće objekte min udaljenje GLG od bočnih i od zadnje granice urbanističke parcele je 1,5m
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele
- uz ispunjenje prethodnih uslova, horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu je max 60% površine urbanističke parcele za stambene objekte i 100% površine urbanističke parcele za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN)

Predviđena max izgrađena površina je 314m².

Indeks zauzetosti parcele (max 0,43) je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i površine urbanističke parcele.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, određena spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podzemne etaže se ne uračunava u ukupnu BRGP ukoliko je namijenjena garaži, ostavama, podrumima, magacinima ili je instalaciona etaža.

Predviđena max BRGP je 1255m². Min BRGP stanovanja je 942m², a max BRGP poslovanja i djelatnosti 314m².

Indeks izgrađenosti parcele (max 1,70) je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

6. SAOBRAĆAJ I STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Iz nivelacije javnih površina u Planu proizilazi nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama (list 10 - Planirano stanje - regulacija i nivelacija) su bazni elementi za nivelisanje ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Potreban broj parking mjesta se obezbjeđuje na urbanističkoj parceli, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu **1,1PM** / stanu ili apartmanu.

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina urbanističke parcele (m ²)	738,00
Namjena površina	stanovanje (SS2)
Spratnost	G+P+3 + povučena etaža (za ugaone lokacije)
Površina zauzetosti parcele / pov. pod objektom (m ²)	314,00
BRGP (m ²)	1.255,00 (stanovanje min 942m ² , poslovanje max 314m ²)
Indeks zauzetosti	0,43
Indeks izgrađenosti	1,70
Broj stambenih / apartmanskih jedinica	9
Broj parking mjesta	1,1PM/stanu ili apartmanu – za 9 stanova potr. 10PM

8. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila je obavezujuće za rekonstrukciju, dogradnju i adaptaciju.

Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, prilikom njihove adaptacije, doziđivanja, nadziđivanja, zatvaranja i otvaranja raznih dijelova, mijenjanja krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije, moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

Uljepšavanje dvorišnih fasada - Kako dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu uslova plana obrađene.

Sprečavanje kiča - Novi ambijent i objekat ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču (lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.), pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.)

Upotreba korektivnog zelenila je poželjna tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se (vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.)

Upotreba materijala i boja - U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...) i materijale otporne na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Krovovi su kosi, pokrivači adekvatni nagibu 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

9. IZRADA GEOLOŠKIH PODLOGA

Izraditi Projekat geoloških istraživanja tla predmetne lokacije i revidovani Eleborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja i to za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža.

10. ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA

Predvidjeti mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m². Garaža mora ispunjavati propisane uslove za zaštitu od ožara i eksplozija. Elaborat zaštite na radu izraditi za objekte sa 1 ili više poslovnih prostora i za rušenje postojećih objekata.

11. UREDJENJE PARCELE

Odvodnjavanje terena parcele vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

11.1. IZGRADNJA PODZIDA

Suhozide, kao djelove tradicionalne nivelacije terena, maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja i to tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina podzida je max 1,5m, osim uz javne saobraćajnice. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2m, a nagib terena kaskade max 30°. Na kaskadi predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida (žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava).

Svaki podzid viši od 1,0m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

11.2. OGRADJIVANJE PARCELE

Uslovi za postavljanje ograda.

- zidana ograda max h=0,9m (računajući od kote trotoara) ili transparentna ograda mx h=1,6m
- ograde se postavljaju na regulacionu liniju tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje (vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele)
- max visina ograda na uglovima raskrsnice je 0,9m mjereno od kote trotoara, zbog vizuelne preglednosti raskrsnice

11.3. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

U zavisnosti od namjene površina parcele, prirodnih uslova, uslova okruženja i raspoloživog prostora ozelenjavanje treba vršiti po specifičnim principima za gradsko zelenilo.

Sječu stabala hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posjećenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Površine sa zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena, ograde i podzidi u kamenu i slično, u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije.

Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte. U zoni raskrsnica zelenilo ne smije ugroziti vidljivost i pogoršati bezbjednost odvijanja saobraćaja.

Zelenilo na parcelama jednoporodičnog, višeporodičnog, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima:

- Preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.
- Na parcelama stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama.
- Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.
- Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.
- Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama ili štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine.
- Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica:

- koristiti vrste otporne na uslove sredine,
- izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije.
- koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom,
- sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.

12. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Projektovati u skladu sa odredbama važećeg Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Na svakih 10 stamb. jedinica obezbijediti min 1 pristupačna.

13. USLOVI ZAŠTITE

13.1. ZAŠTITA ŽIVOTNE SREDINE

Na području plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Potrebno je u skladu sa zakonskom regulativom zaštititi maslinjake, šume na obodima planskog zahvata.

Elaborat o procjeni uticaja na životnu srednu izraditi za turističke objekte pov. preko 1000m², stambeno-poslovne objekte sa više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200PM. Za ostale objekte predvidjeti mjere zaštite od buke.

13.2. ZAŠTITA KULTURNIH DOBARA

Na lokaciji i u oruženju nema objekata na popisu registrovanih spomenika kulture.

14. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Projektovati u skladu sa važećom zakonskom regulativom i na način oji omogućava racionalno korišćenje energije i izraditi elaborat o energetskej efikasnosti.

15. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Podkošljun prikupljati u kontejnerima i kantama. Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće treba da budu što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Moguće ih je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija max visine 1,5m.

B. IZGRADNJA PREDVIDJENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

OSNOVNI PODACI O LOKACIJI, POSTOJEĆEM STANJU I POZICIONIRANJU OBJEKTA

Lokaciju čini urbanistička parcela UP 1 blok 34 u zahvatu DUP-a Podkošljun (Službeni list CG – opšt. propisi broj 26/08), koju čini Katastarska parcela 372/9 Katastarska opština Budva.

Površina urbanističke parcele je 738m².

Lokacija je ugaona. Parcela se sa tri strane (na sjevero-istoku, sjevero-zapadu i jugo-zapadu) graniči sa javnim površinama namijenjenim saobraćaju, odnosno na ove tri strane granice parcele se poklapaju sa regulacionim linijama.

Na jugo-istočnoj strani parcela se graniči sa susjednom urbanističkom parcelom broj 2 blok 34.

Teren parcele je ravan, u najvećem dijelu na niveletama 63-64m nadmorske visine. U južnom uglu je teren u nagibu, ka saobraćajnici, do nivelete cca 61m nadmorske visine.

Obodne saobraćajnice su u nagibu i to:

- uz jugo-zapadnu granicu parcele - od 63mnm (u zoni raskrsnice) do 58mnm uz južni ugao parcele;
- uz sjevero-zapadnu granicu parcele - od 63mnm (u zoni raskrsnice) do 68mnm uz sjeverni ugao parcele;
- uz sjevero-istočnu granicu parcele – od 68mnm uz sjeverni ugao parcele do 67mnm uz istočni ugao parcele.

Imajući u vidu uslove terena i planiranih saobraćajnica, potrebno je prema saobraćajnicama, a po obodu parcele, predvidjeti podzide (osim u dijelu uz istočni ugao parcele). U južnom dijelu parcele je, zbog denivelacije terena) moguće predvidjeti parking prostor ili ulaz u podzemnu etažu objekta. Imajući u vidu nivelete terena i saobraćajnica najracionalnije je predvidjeti kolski/pješački prilaz u zoni zapadnog ugla parcele.

Vizura ka moru je na jugo-zapadnoj strani.

Na lokaciji nema postojećih objekata.

Kolski prilaz je, imajući uslove terena i nivelete saobraćajnica, predviđen sa saobraćajnice na jugo-zapadnoj strani. U zapadnom uglu parcele je formiran parking prostor. Pješački prilaz objektu je sa parking prostora, prateći sjevero-zapadnu stranu parcele. Dodatni parking prostor je, koristeći denivelaciju terena i nivelete saobraćajnice, predviđen sa jugo-zapadne strane, u južnom dijelu parcele, i to kao natkrivena parking mjesta.

Obekat je, imajući u vidu uslove terena i vizure ka moru, predviđen u sjevero-istočnom dijelu parcele. Ulaz je sa sjevero-zapadne strane. Dvorište je formirano između objekta i jugo-zapadne granice parcele.

Pod prizemlja objekta je na niveleti 63,80mnm.

1. PARCELACIJA

Elaborat o parcelaciji po planskom dokumentu, ovjeren od strane Uprave za nekretnine je priložen uz tehničku dokumentaciju.

Parcela je površine 738m².

2. FAZNOST IZGRADNJE

Tehničkom dokumentacijom je predviđena fazna izgradnja i to:

FAZA I – izgradnja stambenog objekta spratnosti P+1;

FAZA II – dogradnja objekta iz faze I na nivou prizemlja i prvog sprata, i nadogradnja do visine predviđene planskim dokumentom P+3 (+ugaoni akcenat visine etaže) i do površina predviđenih planskim dokumentom.

C. IZGRADNJA U OKVIRU FAZE I

1. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Namjena objekta je stanovanje.

U okviru faze I izgradnje je predviđen stambeni objekat sa 1 stambenom jedinicom. U okviru objekta nisu predviđeni poslovni prostori.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći. Nisu predviđeni pomoćni objekti.

2. VERTIKALNA REGULACIJA

2.1. SPRATOV I SPRATNE VISINE

Objekat ima dvije nadzemne etaže – P+1. Nisu predviđene podzemne etaže.

Spratne visine su u skladu sa odredbama planskog dokumenta za stambene etaže i to: prizemlje 3,20m i sprat 3,00m.

Kota poda prizemlja je na 0,10-0,15m u odnosu na okolni finalno uređeni teren.

2.2. VERTIKALNA REGULACIJA, VISINA OBJEKTA I SPRATNOST

Spratnost objekta je **P+1**. Nisu predviđene podzemne etaže.

Visina objekta je 6,70m mjereno od nivote terena uz objekat do najviše kote nazitka ravnog krova.

3. HORIZONTALNA REGULACIJA

Objekat je pozicioniran u okviru prostora za izgradnju na parceli, koji je definisan:

- gradjevskim linijama prema regulaciji (sa tri strane parcele, gde su gradjeviske linije date grafičkim priložima planskog dokumenta) i
- bočnom gradjevinskom linijom prema jugo-istočnoj granici parcele, gde je gradjevinska linija postavljena na udaljenju 2,50m od granice parcele.

Nema dijelova objekta (vijenaca, erkera, oluka) koji prelaze gradjevinske linije.

Izgradjena površina objekta (površina zauzetosti parcele) je **152,06m²** (a dozvoljena max 314m²).

Indeks zauzetosti parcele je **0,21** (a dozvoljeno je $I_z=0,43$).

Bruto razvijena gradjevinska površina objekta je **285,09m²** (a dozvoljna je max 1255m²).

Indeks izgradjenosti parcele je **0,39** (a dozvoljen je $I_i=1,70$).

4. SAOBRAĆAJ I STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Parking mjesta su obezbjeđena u okviru urbanističke parcele i to:

4PM na otvorenom u zapadnom dijelu parcele, sa prilazom sa saobraćajnice uz jugo-zapadnu granicu parcele i

4PM u južnom dijelu parcele, u formi parkinga natkrivenog zelenom površinom, sa prilazom sa saobraćajnice uz jugo-zapadnu granicu parcele.

Objekat podrazumjeva jednu stambenu jednicu, te je po standardu 1,1PM / stanu ili apartmanu potrebno 2PM.

Ukupno je predviđeno **8PM**. Nema deficita parking mjesta.

5. URBANISTIČKI PARAMETRI

	DOZVOLJENO	OSTVARENO	OSTAJE ZA FAZU II
Spratnost	G+P+3 (+ ugaoni akcenat)	P+1	G+P+3+P.E.
Površina zauzetosti parcele (m ²)	314,00	152,06	161,94
BRGP (m ²)	1.255,00	285,09	969,91
Indeks zauzetosti	0,43	0,21	0,22
Indeks izgradjenosti	1,70	0,39	1,31
Broj stambenih / apartmanskih jedinica	9	1	8
Broj parking mjesta	za 9 stanova 10PM	8PM	min dodatna 2PM

6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, planirani objekat i ambijent koji se zajedno sa njim formira ne podrazumjevaju elemente i kompozicije koji vode ka kiču. Nema lažne postmodernističke arhitekture, napadnog folklorizma, istorijskih etnoelementa drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.), pseudoarhitekture zasnovane na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanja lažnih mansardnih krovova, kao ni arhitektonski nasilnog pretvaranja ravnih krovova u kose.

Planirani objekat ima jednostavnu formu, prilagođenu funkciji, namjeni i lokaciji, obradjen u skladu sa modernim i savremenim arhitektonskim principima. Upotrebom zelenila i tretmanom slobodnih površina parcele, fomiran je ambijent koji zajedno sa objektom čini cjelinu u funkcionalnom, oblikovnom i likovnom smislu.

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, u obradi fasada su predviđene svijetle prigušene boje, koje odgovaraju karakterističnim bojama podneblja. Najveći dio objekta je u bijeloj boji, nekoliko akcenata je obradjeno prirodnim lokalnim kamenom, a dio fasade uz ulaz je obradjen u boji koja odgovara spektru boja lokalnog kamena.

Fasadni i ostali materijali za obradu spoljnih dijelova objekta su savremeni, otporni na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha.

Krov objekta je ravan, zato što se predviđa i izgradnja faze II nad objektom planiranim u fazi I.

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska, sa nosećim platnima i stubovima, na koje se oslanjaju grede i međuspratne tavanice. Kose ploče stepeništa su armirano-betonske, kao i temelji objekta. Dimenzionisanje konstruktivnih elemenata uključujući i temelje predstavljaće sastavni dio glavnog projekta.

Zidovi fasadne ispune se rade od bloka debljine 19cm. Unutrašnje pregrade se rade od bloka u debljinama 10cm i 19cm. Instalacione vertikale se obzidjuju blokom debljine 7cm ili gips karonskim pločama na potonstrukciji.

Hidroizlacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva podova mokrih čvrova, terasa i krovne terase na nivou prvog sprata i u okviru slojeva preko poslednje međuspratne tavanice (kojima se formira ravan krov). Termoizolacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva krovne terase, slojeva ravnog krova i u slojevima obloge fasadnih zidova. Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova međuspratne tavanice izmedju prizemlja i sprata.

Fasadni zidovi se rade kao demit sa termoizolacionim slojem debljine 5cm ili se oblažu kamenom, preko termoizolacionog sloja debljine 5cm. Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili PVC višekomornih profila i zastakljuju termopaetom.

Podovi se obradjuju keramikom i parketom. Zidovi kupatila i kuhinje se obradjuju keramikom, a ostali malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom. Plafoni se malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom, a dio se radi kao spuštteni plafon.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom od medijapana.

Spoljašnje ograde se rade kao transparentne, od kaljenog stakla, sa ili bez parapeta. Visna ograde od poda do vrha ograde je 110cm.

7. UREDJENJE PARCELE

7.1. IZGRADNJA PODZIDA

Podzide se planiraju po obodu parcele prema saobraćajnicama. Podzide i potporni zidovi se rade kao armirano-betonski, prema dredbama plana, a vidne strane oblažu lokalnim kamenom.

7.2. OGRADJIVANJE PARCELE

Na mestima denivelacija (uz jug-zapadnu granicu parcele) planira se transparentna zaštitna ograda na kruni zida. Prema raskrsnici u zapadnom uglu parcele ograda može biti visine max 90cm. Visinu kapije ili rampe usladiti sa visinom ograde.

7.3. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

Ozelenjavanje se vrši po specifičnim principima za gradsko zelenilo u skladu sa odredbama planskog dokumenta.

Na lokaciji nema postojećih sadnica visokog zelenila.

Slobodne površine se uredjuju uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena, ograde i podzidi u kamenu i slično, u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u planskom dokumentu u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije. Planiraju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Prostor između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, u skladu sa planskim dokumentom, planira se podizanje žive ograde.

Takodje se u skladu sa odredbama plana, planira kombinovanje parternog zelenila sa žbunastim zasadima i drvećem. Planiran je travnjak otporan na sušu i gaženje.

U skladu sa odredbama planskog dokumenta planiraju se vrste otporne na uslove sredine, uskladjene sa pedološkim karakteristikama lokacije, zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom, i sadni materijal uskladjen sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.

8. NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Objekat ne podleže odredbama važećeg Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

9. RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Elaborat o energetskejoj efikasnosti izraditi u okviru glavnog projekta.

10. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

U skladu sa odredbama plana nije potrebno predvidjeti mjesta za skladištenje otpada.

D. IZGRADNJA U OKVIRU FAZE II

IZGRADNJA U OKVIRU FAZE II

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, predviđena je fazna izgradnja. Grafičkim priložima tehničke dokumentacije dato je rješenje vezano za fazu II, kao i urbanistički parametri koji se ostvaruju izgradnjom faze II, a u smislu dokazivanja ispunjenosti uslova datih planskim dokumentom.

Faza II se planira kao dogradnja objekta iz faze I i to na nivou prizemlja i sprata, te nadogradnja do visine dozvoljene planskim dokumentom P+3 (+ugaoni akcenat visine etaže). U skladu sa odredbama planskog dokumenta vezano za ugaone lokacije, korišćena je preporuka formiranja ugaonog acenta, uz poštvanje zadatih parametara: površina zauzetosti, BRGP objekta, indeksi zauzetosti i izgrađenosti. Ugaoni acenat ima površinu od 20% površine tipske etaže.

Izgradnja faze II podrazumjeva:

- dogradnju na nivou prizemlja, u smislu zastakljivanja ulazne partije izvedene u okviru faze I (formiranje vetrobrana) i formiranja terasa na tlu natkrivenih objektom i terasama na višim etažama objekta;
- dogradnju na nivou prvog sprata na način da se proširuju postojeći kapaciteti, da krovna terasa i prostor oko nje postaju stambeni prostor i da se nad ulazom formira soba sa kupatilom. Na nivou prvog sprata se formira zasebna stambena jedinica.
- nadgradnju drugog i trećeg sprata sa po tri stambene jedinice i ugaonog nadvišenja sa jednom jedinicom – ateljeom.

Uz stepenište se na prostoru ostave iz faze I formira liftovsko okno.

U okviru izgradnje u fazi II ne predviđaju se intervencije u pogledu uređenja terena, osim izgradnje 2 paring mjesta na otvorenom, uz sjevero-istočnu granicu parcele.

Ukupan broj stambenih jedinica u okviru II faze je 8. Zajedno sa fazom I ukupan broj stambenih jedinica je 9, što odgovara odredbama planskog dokumenta.

Uz sjevero-istočnu granicu parcele u fazi II se planiraju 2PM. Ukupno sa fazom I u kojoj je predviđeno 8PM naon faze II kapacitet će biti 10PM, što odgovara odredbama planskog dokumenta (za 9 stambenih jedinica je po standardu 1,1PM/stanu potrebno 10PM).

Površina zauzetosti parcele u fazi II je 274,33m². Indeks zauzetosti je 0,37. Pošto se faza II realizuje kao dogradnja i nadogradnja faze I indeks zauzetosti i površina zauzetosti podrazumjevaju i fazu I. Dakle zajedno faze I i II imaju zauzetost parcele od 274,33m² i indeks zauzetosti 0,37 (što je u skladu sa odredbama planskog dokumenta).

BRGP objekta u fazi II izgradnje je 899,06m² a indeks izgrađenosti 1,22. Ukupno faze I i II imaju BRGP 1.184,15m² i indeks izgrađenosti 1,60 (što je u skladu sa odredbama planskog dokumenta).

1. NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

Namjena objekta je stanovanje.

U okviru faze II izgradnje je predviđen stambeni objekat u vidu dogradnje i nadgradnje objekta iz faze I (povećanje gabarita, spratnosti i BRGP objekta iz faze I). U fazi II se planira 8 stambenih jedinica, što sa fazom I čini ukupno 9 stambenih jedinica.

U okviru objekta nisu predviđeni poslovni prostori.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći. Nisu predviđeni pomoćni objekti.

2. VERTIKALNA REGULACIJA

2.1. SPRATOVI I SPRATNE VISINE

Objekat ima četiri nadzemne etaže – P+3 (uz formiranje ugaonog akcenta - nadvišenja visine jedne etaže). Nisu predviđene podzemne etaže.

Spratne visine su u skladu sa odredbama planskog dokumenta za stambene etaže i to: prizemlje 3,20m, spratove 3,08m i ugaono nadvišenje 3,00m.

Kota poda prizemlja je na 0,10-0,15m u odnosu na okolni finalno uređeni teren.

2.2. VERTIKALNA REGULACIJA, VISINA OBJEKTA I SPRATNOST

Spratnost objekta nakon izvodjena faze II je P+3 sa ugaonim akcentom – nadvišenjem visine jedne etaže. Nisu predviđene podzemne etaže.

Visina gornje ivice rovnog vijenca je na 12,56m u odnosu na otu prizemlja (odnosno max 12,70m u odnosu na teren oko objekta i dvorište) što je u skladu sa odredbama planskog dokumenta.

3. HORIZONTALNA REGULACIJA

Objekat je pozicioniran u okviru prostora za izgradnju na parceli, koji je definisan:

- gradjevskim linijama prema regulaciji (sa tri strane parcele, gde su gradjeviske linije date grafičkim priložima planskog dokumenta) i
- bočnom gradjevinskom linijom prema jugo-istočnoj granici parcele, gde je gradjevinska linija postavljena na udaljenju 2,50m od granice parcele.

Nema erkera koji prelaze gradjevinske linije. Oluci su izbočeni 35cm u odnosu na fasadne ravni.

Izgrađena površina objekta (površina zauzetosti parcele) je **274,33m²** (a dozvoljena max 314m²).

Indeks zauzetosti parcele u okviru faze II je **0,37** (a dozvoljeno je Iz=0,43).

Bruto razvijena građevinska površina objekta u okviru faze II je **899,06m²** uključujući i natkrivene a stubovima i platnima oivičene terase na nivou prizemlja objekta. Ukupno faze I i II imaju BRGP 1.184,15m² (a dozvoljna je max 1255m²). Indeks izgrađenosti parcele u okviru faze II je **1,22** a zajedno sa fazom I 1,60 (a dozvoljen je li=1,70).

4. SAOBRAĆAJ I STACIONARNI SAOBRAĆAJ

Parking mjesta su obezbjeđena u okviru urbanističke parcele i to:

- u okviru faze I 8PM (4PM na otvorenom u zapadnom dijelu parcele i 4PM u južnom dijelu parcele, u formi parkinga natkrivenog zelenom površinom;
- u okviru faze II 2PM na otvorenom uz sjevero-istočnu granicu parcele.

Objekat ukupno nakon izgradnje faza I i II ima predviđenih 9 stambenih jedinica. Za njih je, po planskom standardu 1,1PM/stanu, potrebno 10PM koliko je i predviđeno ovim rješenjem.

5. URBANISTIČKI PARAMETRI

	DOZVOLJENO	OSTVARENO U FAZI I	OSTVARENO U FAZI II	UKUPNO FAZE I i II
Spratnost	G+P+3 (+ ugaoni akcenat)	P+1	P+3 (+ug.akcenat)	P+3 (+ug.akcenat)
Pov. zauzetosti parcele (m ²)	314,00	152,06	274,33	274,33
BRGP (m ²)	1.255,00	285,09	899,06	1.184,15
Indeks zauzetosti	0,43	0,21	0,37	0,37
Indeks izgrađenosti	1,70	0,39	1,22	1,60
Broj stamb. / apart. jedinica	9	1	8	9
Broj parking mjesta	za 9 stanova 10PM	8PM	2PM	10PM

6. ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, planirani objekat i ambijent koji se zajedno sa njim formira ne podrazumjevaju elemente i kompozicije koji vode ka kiču. Nema lažne postmodernističke arhitekture, napadnog folklorizma, istorijskih etnoelementa drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.), pseudoarhitekture zasnovane na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanja lažnih mansardnih krovova, kao ni arhitektonski nasilnog pretvaranja ravnih krovova u kose.

Planirani objekat ima jednostavnu formu, prilagodjenu funkciji, namjeni i lokaciji, obradjen u skladu sa modernim i savremenim arhitektonskim principima. Upotrebom zelenila i tretmanom slobodnih površina parcele, fomiran je ambijent koji zajedno sa objektom čini cjelinu u funkcionalnom, oblikovnom i likovnom smislu.

U skladu sa odredbama planskog dokumenta, u obradi fasada su predviđene svijetle prigušene boje, koje odgovaraju karakterističnim bojama podneblja. Najveći dio objekta je u bijeloj i sivoj boji, koja odgovara spektru boja lokalnog kamena. Nekoliko akcenata je obradjeno prirodnim lokalnim kamenom.

Fasadni i ostali materijali za obradu spoljnih dijelova objekta su savremeni, otporni na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha.

Krov objekta je kos, nagiba 18°.

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska, sa nosećim platnima i stubovima, na koje se oslanjaju grede i medjuspratne tavanice. Kose ploče stepeništa su armirano-betonske, kao i temelji objekta. Dimenzionisanje konstruktivnih elemenata uključujući i temelje predstavljaće sastavni dio glavnog projekta.

Zidovi fasadne ispune se rade od bloka debljine 19cm. Unutrašnje pregrade se rade od bloka u debljinama 10cm i 19cm. Instalacione vertikale se obzidjuju blokom debljine 7cm ili gips karonskim pločama na potonstrukciji.

Hidroizlacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva podova mokrih čvrova, terasa i krovne terase na nivou prvog sprata i u okviru slojeva preko poslednje medjuspratne tavanice (kojima se formira ravan krov). Termoizolacija se predviđa u okviru slojeva podova na tlu, slojeva krovne terase, slojeva ravnog krova i u slojevima obloge fasadnih zidova. Zvučna izolacija se predviđa u okviru slojeva podova medjuspratne tavanice izmedju prizemlja i sprata.

Fasadni zidovi se rade kao demit sa termoizolacionim slojem debljine 5cm ili se oblažu kamenom, preko termoizolacionog sloja debljine 5cm. Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih ili PVC višekomornih profila i zastakljuju termopaetom.

Podovi se obradjuju keramikom i parketom. Zidovi kupatila i kuhinja se obradjuju keramikom, a ostali malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom. Plafoni se malterišu i finalno obradjuju poludisperzijom, a dio se radi kao spuštjeni plafon.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom od medijapana.

Spoljašnje ograde se rade kao transparentne, od kaljenog stakla, sa ili bez parapeta. Visna ograde od poda do vrha ograde je 110cm. Na prozorima sa niskim parapetom i francuskim balkonima radi se transparentna metalna ograda.

7. UREDJENJE PARCELE

7.1. IZGRADNJA PODZIDA

Uz parking planiran za fazu II izgradnje predvidjeti zidove kao armirano-betonske, sa vidnim stranama oblaženim lokalnim kamenom.

7.2. OGRADJIVANJE PARCELE

U fazi II nije predviđeno ogradjivanje parcele..

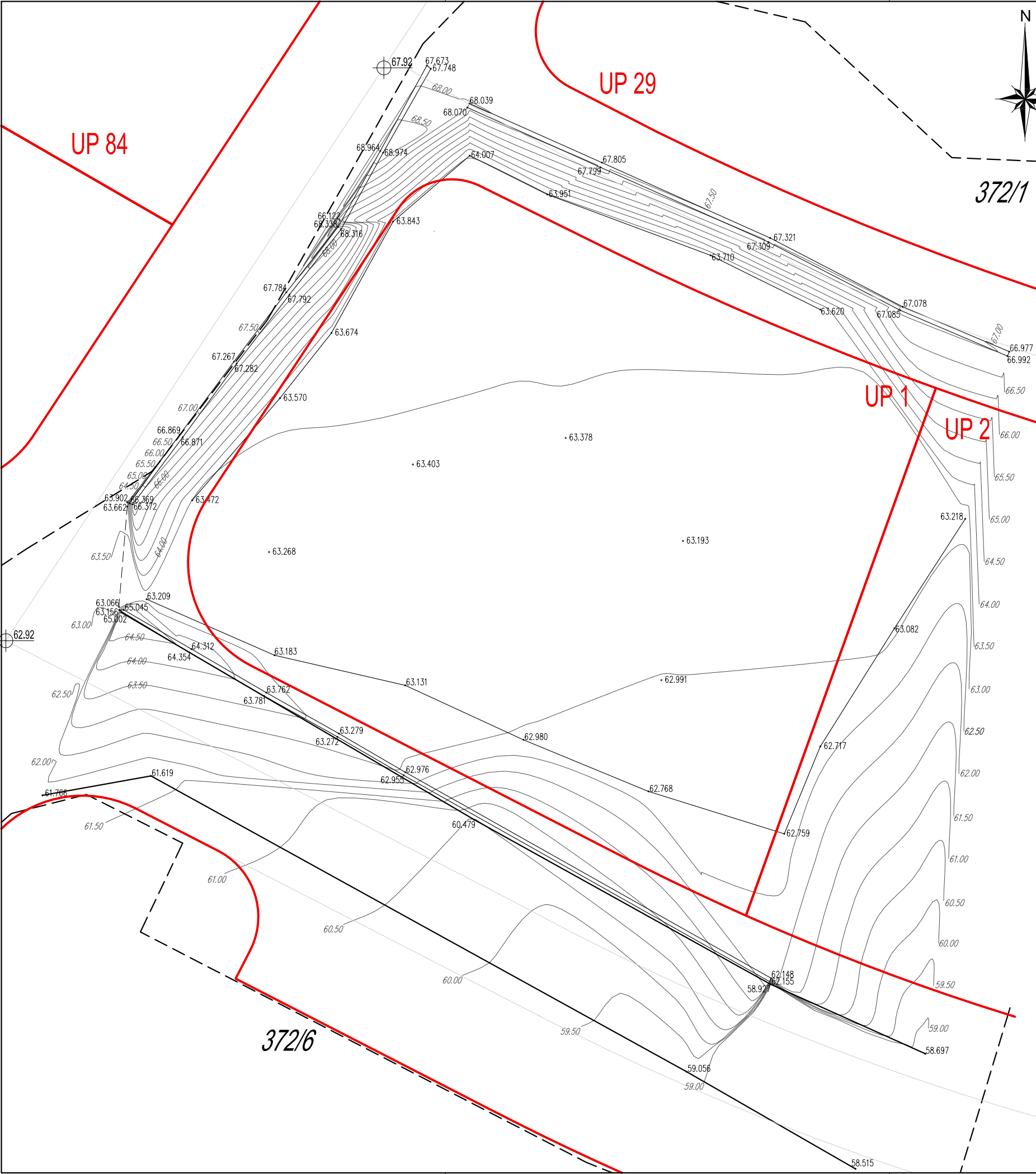
7.3. ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

U fazi II nije predviđeno posebno uređenje parcele, jer je isto planirano za izvođenje u okviru izgradnje faze I. Potrebno je tehničkom dokumentacijom za fazu II predvidjeti održavanje i eventualne intervencije na uređenju partera, oje mogu nastati kao posljedica izvođenja građevinskih radova prilikom izgradnje faze II.

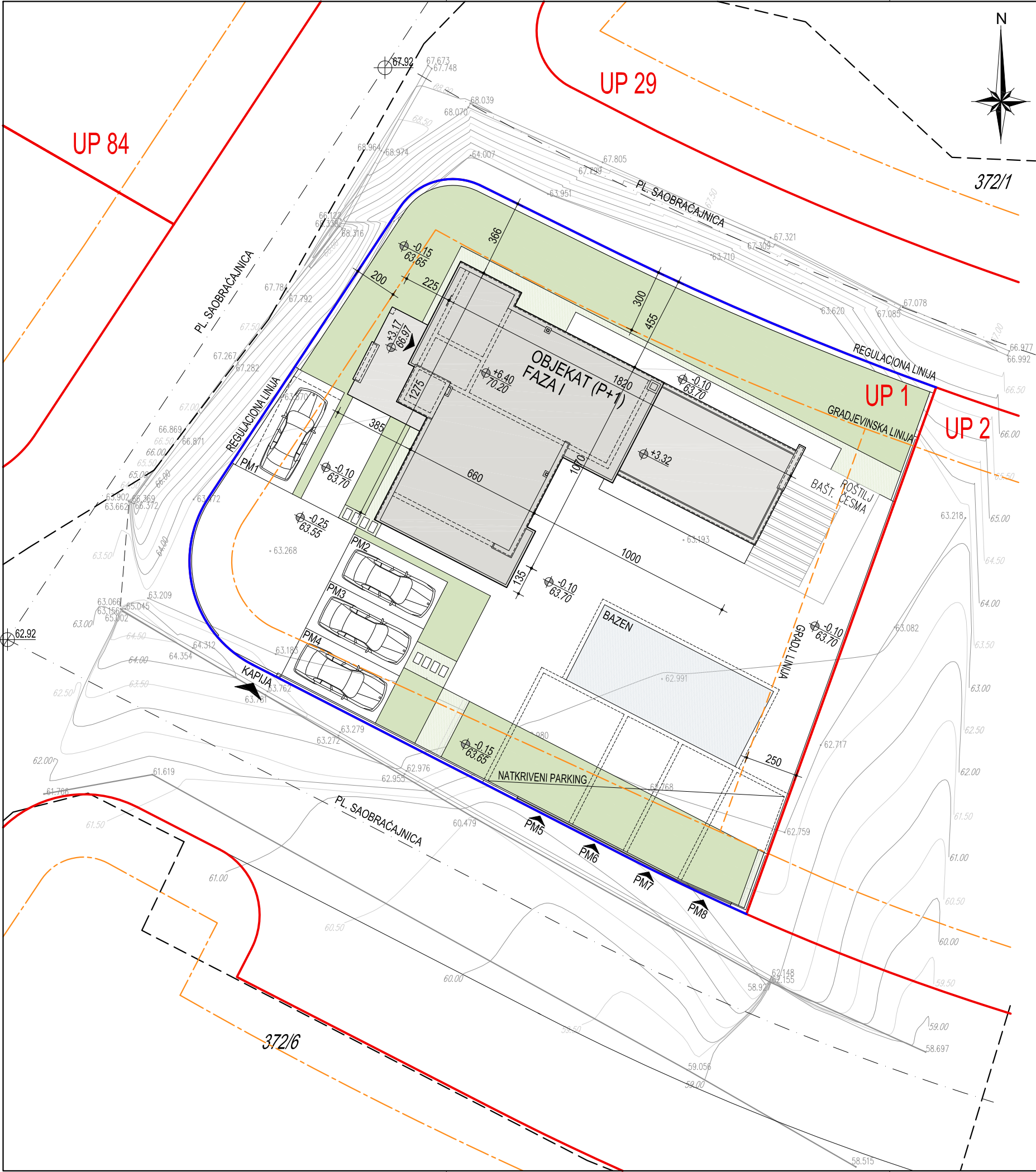
8. USLOVI ZA ODNOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

U skladu sa odredbama, plana prilikom izrade tehničke dokumentacije za izgradnju u okviru faze II potrebno predvidjeti mjesta na parceli za skladištenje otpada.

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: GEODETSKA PODLOGA	Br. priloga 01
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



LEGENDA:

UP 1

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

REGULACIONA LINIJA

GRADJEVINSKA LINIJA

BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA

GRANICA KATASTARSKE PARCELE

OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

ULAZ NA PARCELU

PM1

OZNAKA PARKING MJESTA

OBJEKAT

ZELENA POVRŠINA

BAZEN

±0.00

KOTA GOTOVOG PODA PRIZEMLJA

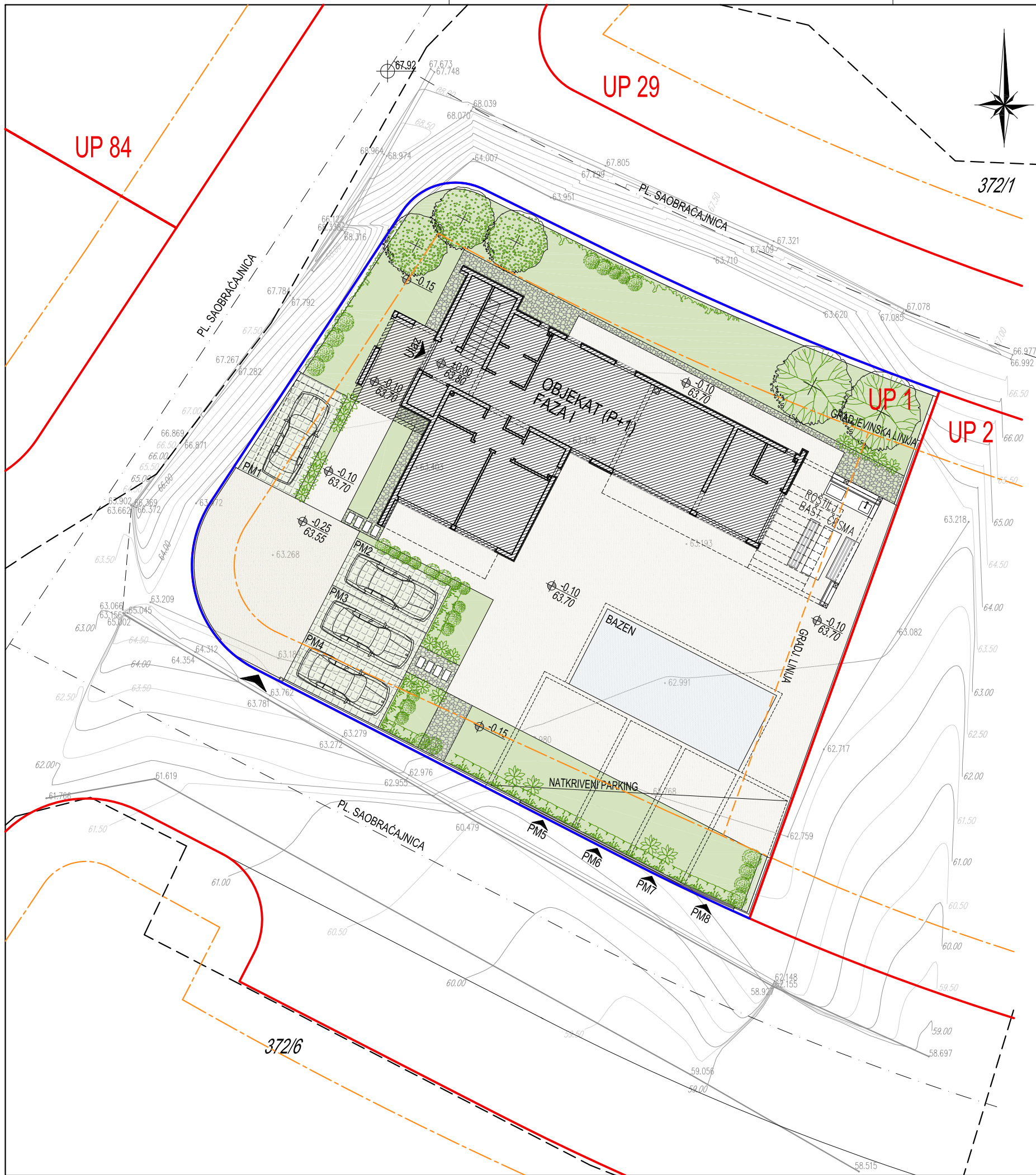
63.80

APSOLUTNA NADMORSKA VIŠINA PODA PRIZEMLJA

PARAMETRI ZADATI DUP-om	OSTVARENO / FAZA I	PREOSTALO / FAZA II
MAX POVRŠINA ZAUZETOSTI 314,00m²	OSTVARENA POVRŠINA ZAUZETOSTI 152,06m²	PREOSTALA POVRŠINA ZAUZETOSTI 161,94m²
MAX INDEKS ZAUZETOSTI 0,43	OSTVAREN INDEKS ZAUZETOSTI 0,21	PREOSTALI INDEKS ZAUZETOSTI 0,22
MAX BRGP OBJEKTA 1.255,00m²	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 285,09m²	PREOSTALA BRGP OBJEKTA 969,91m²
MAX INDEKS IZGRADJENOSTI 1,70	OSTVAREN INDEKS IZGRADJENOSTI 0,39	PREOSTALI INDEKS IZGRADJENOSTI 1,31
MAX BROJ STANOVA / APARTMANA 9	OSTVAREN BROJ STANOVA 1	PREOSTALI BROJ STANOVA 8 (ukupno sa fazom I - 9 stanova)
MIN BROJ PARKING MJESTA 1,1PM / stanu ili apartmanu	OSTVAREN BROJ PARKING MJESTA potrebno 1,1PM ostvareno 8PM	PREOSTALI BROJ PARKING MJESTA potrebno za ukupno 9 stanova 10PM potr. 2PM u fazi II (u fazi I ostvareno 8PM)
MAX SPRATNOST Po(S)+P+3 (+ za ugaone parcele ugaono nadvišenje u formi još 1 etaže)	OSTVARENA SPRATNOST P+1	SPRATNOST Po+P+3+ugaono nadvišenje 1 etaža

NAPOMENA:
Faza II se realizuje kao dogradnja i nadgradnja objekta planiranog u fazi I.

PROJEKTANT		INVESTITOR		
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA	Br. priloga 02	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2019.				

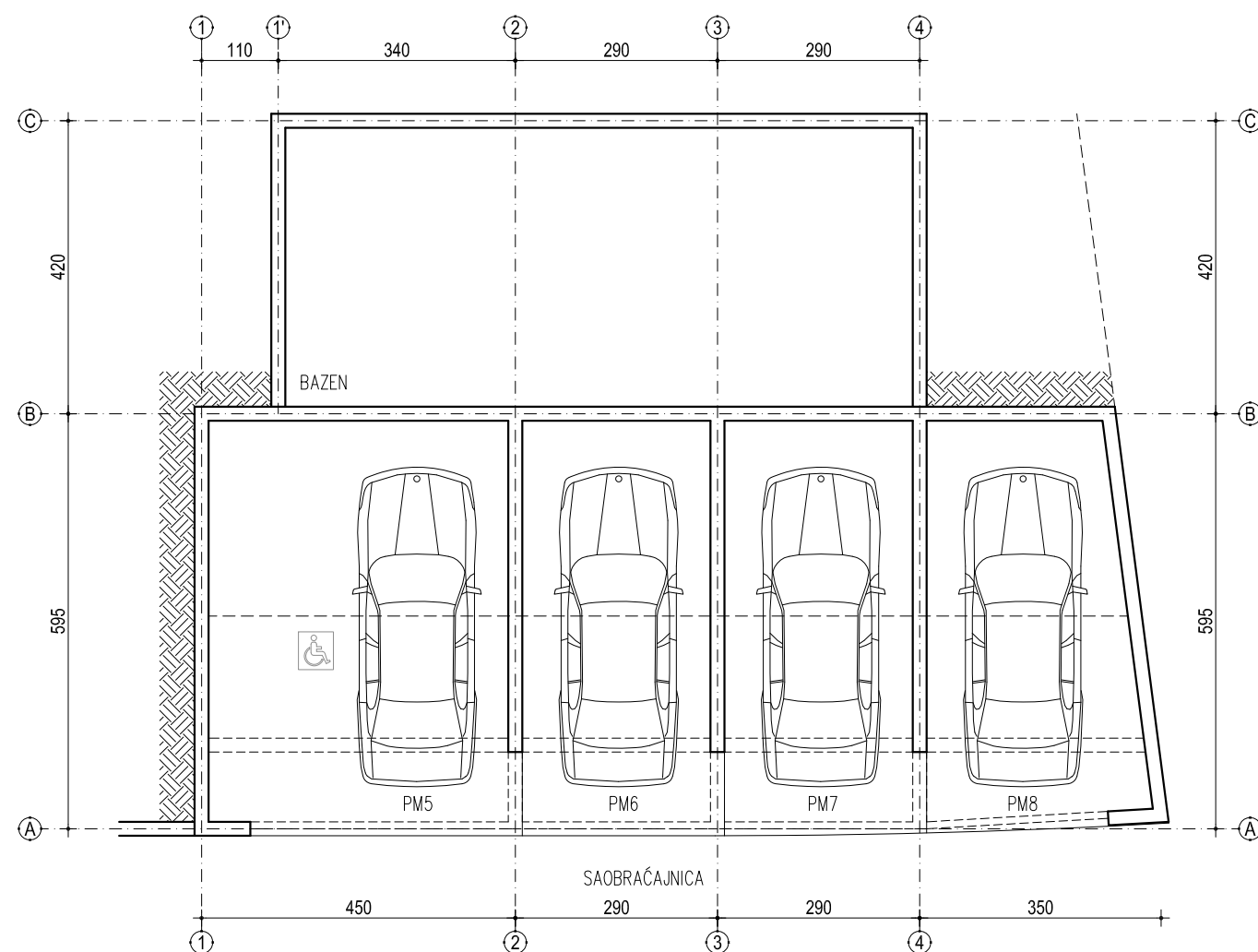


- LEGENDA:
- UP 1 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
 - REGULACIONA LINIJA
 - GRADJEVINSKA LINIJA
 - BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA
 - GRANICA KATASTARSKE PARCELE
 - 372/1 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE
 - ULAZ NA PARCELU
 - PM1 OZNAKA PARKING MJESTA
 - OBJEKAT NA NIVOU PARTERA

- UREDJENJE TERENA - MATERIJALIZACIJA:
- POPLOČANA POVRŠINA
 - KULIR (KOLSKI PRILAZ)
 - BAZEN
 - ZELENA TRAVNATA POVRŠINA
 - ZELENA POVRŠINA SA SLJUNKOM
 - OZELENJENI PARKING SA MODULARNIM RASTEROM
 - POTPORNI ZID

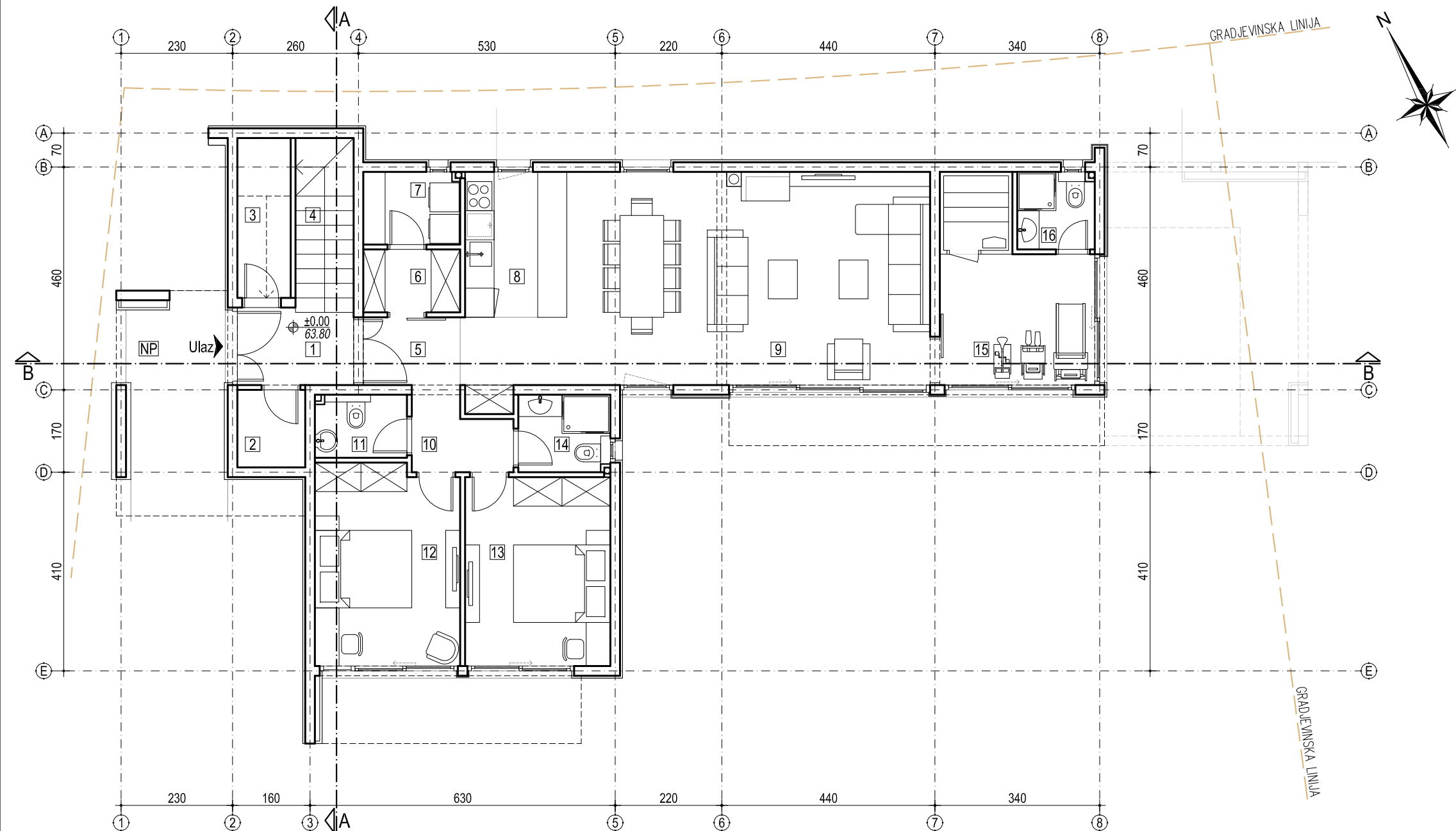
- UREDJENE TERENA - ZELENILO:
- ŽIVA OGRADA
 - PUZAVICE
 - LINIJSKO ZELENILO SREDNJE VISINE
 - ŽBUNASTO ZELENILO
 - VISOKE SADNICE

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: UREDJENJE TERENA SITUACIJA	Br. priloga 03 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



P bruto natkrivenog parkinga = 82,15m²

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: UREDJENJE TERENA NATKRIVENI PARKING	Br. priloga 04
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



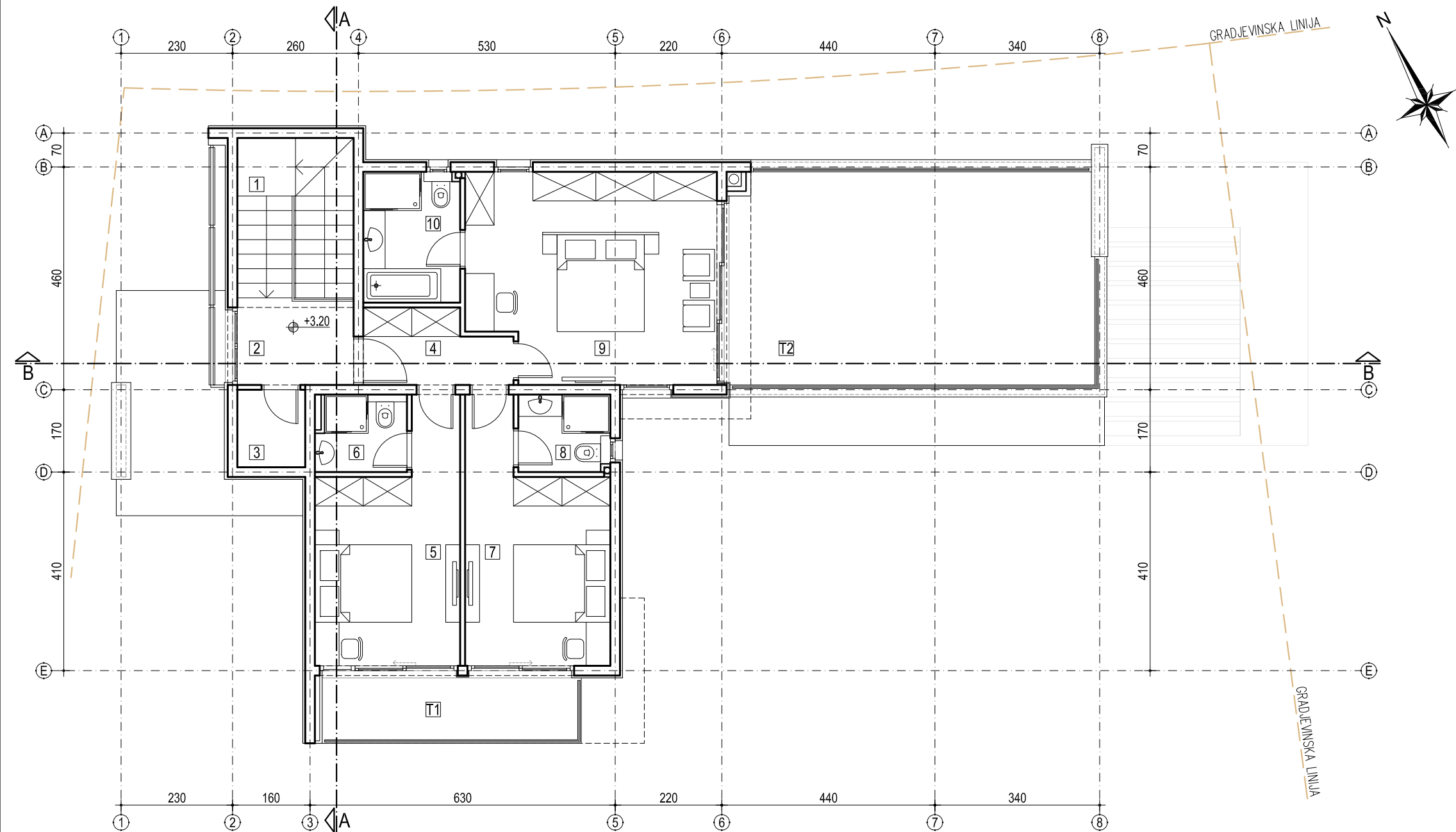
PRIZEMLJE - NETO POVRŠINE		
OZN.	NAMJENA	P (m²)
1	Hodnik	3,72
2	Ostava - tehn. prostorija	2,24
3	Ostava - tehn. prostorija	3,63
4	Stepenište	4,32
5	Predsoblje	2,80
6	Garderoba	2,60
7	Perionica	2,97
8	Kuhinja	6,30
9	Trpezarija i dnevni boravak	36,59
10	Degažman	3,01
11	Toalet	2,43
12	Spavaća soba	12,27
13	Spavaća soba	11,70
14	Kupaćilo	3,01
15	Prostorija za rekreaciju	11,19
16	Kupaćilo	2,52
Ukupno:		111,30
NP	Natkriveni prilaz	10,58
Ukupno sa prilazom:		121,88

PRIZEMLJE - POVRŠINE ETAŽE (m²)			
	Objekat	Natkriv. prilaz	Ukupno
NETO POVRŠINA	111,30	10,58	121,88
BRUTO POVRŠINA	133,02	11,82	144,84

POVRŠINE OBJEKTA (m²)				
	Etaža	Objekat	Nat. prilaz i terase	Ukupno
NETO POVRŠINA	PRVI SPRAT	74,55	39,60	114,15
	PRIZEMLJE	111,30	10,58	121,88
	Neto površina objekta:			236,03
BRUTO POVRŠINA	PRVI SPRAT	95,05	45,20	140,25
	PRIZEMLJE	133,02	11,82	144,84
	BRGP objekta:			285,09

FAZA I P neto OBJEKTA = 236,03m²
FAZA I P bruto OBJEKTA = 285,09m²

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	INVESTITOR Lazović Neža		
	Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga 05	Br. strane
Saradnik:	Datum revizije i M.P.		
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.		
02.2019.			



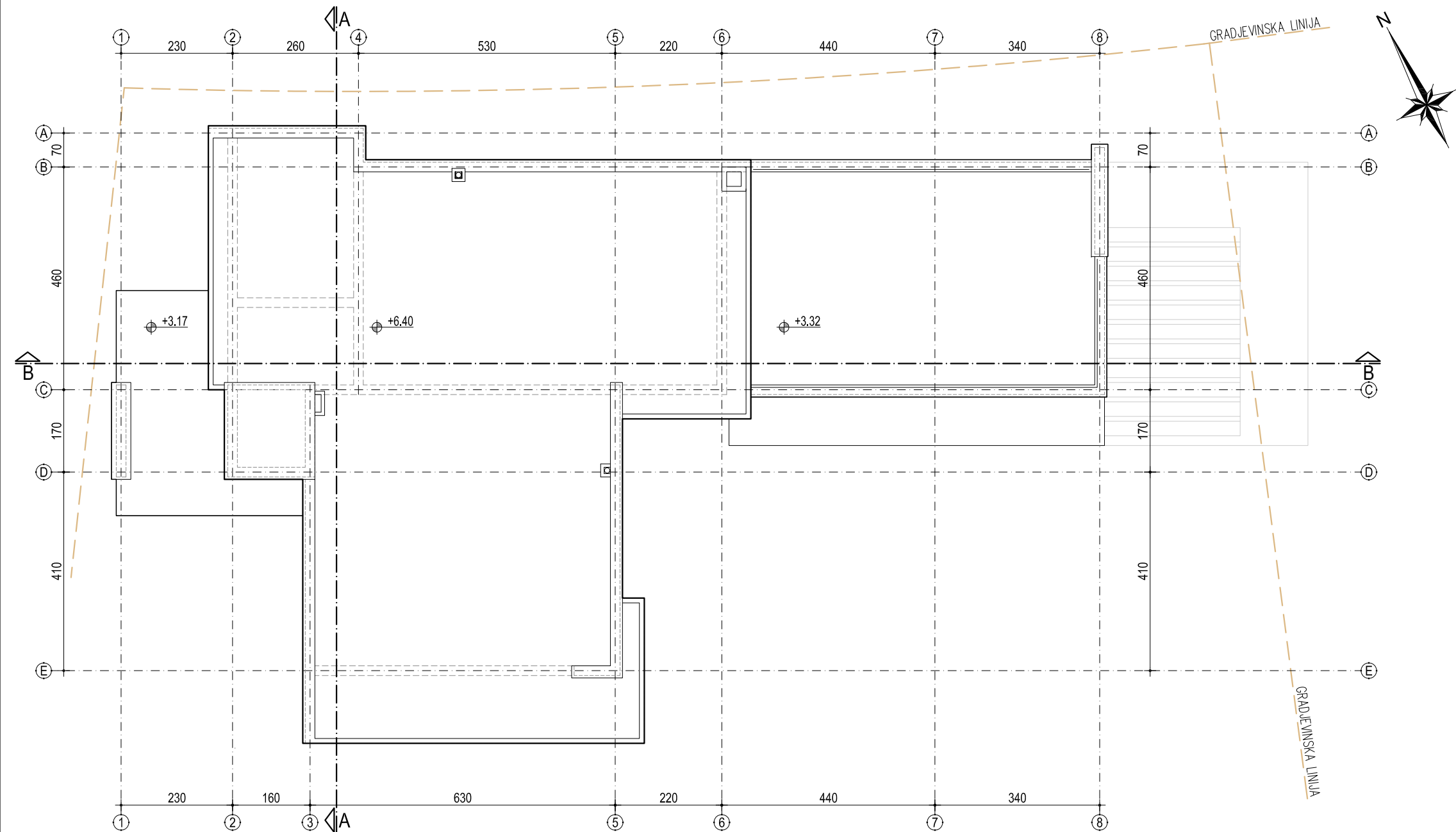
I SPRAT - NETO POVRŠINE		
OZN.	NAMJENA	P (m²)
1	Stepenište	3,96
2	Hodnik	4,32
3	Ostava - tehn. prostorija	2,24
4	Degažman	4,30
5	Spavaća soba	13,40
6	Kupaćilo	2,88
7	Spavaća soba	13,40
8	Kupaćilo	3,01
9	Spavaća soba	21,67
10	Kupaćilo	5,37
Ukupno:		74,55
T1	Terasa	6,73
T2	Krovna terasa	32,87
Ukupno sa terasama:		114,15

I SPRAT - POVRŠINE ETAŽE (m²)			
	Objekat	Terasa	Ukupno
NETO POVRŠINA	74,55	39,60	114,15
BRUTO POVRŠINA	95,05	45,20	140,25

POVRŠINE OBJEKTA (m²)				
	Etaža	Objekat	Nat. prilaz i terase	Ukupno
NETO POVRŠINA	PRVI SPRAT	74,55	39,60	114,15
	PRIZEMLJE	111,30	10,58	121,88
	Neto površina objekta:			236,03
BRUTO POVRŠINA	PRVI SPRAT	95,05	45,20	140,25
	PRIZEMLJE	133,02	11,82	144,84
	BRGP objekta:			285,09

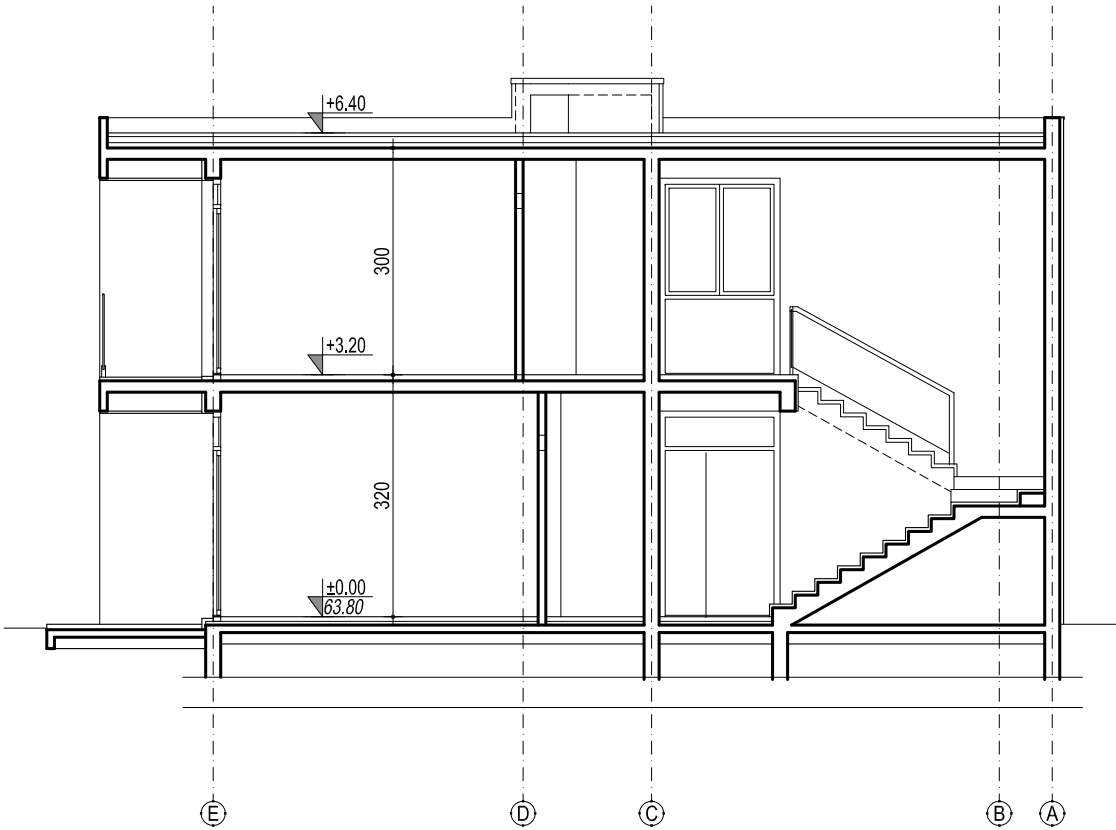
FAZA I P neto OBJEKTA = 236,03m²
FAZA I P bruto OBJEKTA = 285,09m²

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	INVESTITOR Lazović Neža		
	Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Prilog: OSNOVA PRVOG SPRATA	Br. priloga 06	Br. strane
Saradnik:	Datum revizije i M.P.		
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.		
02.2019.			

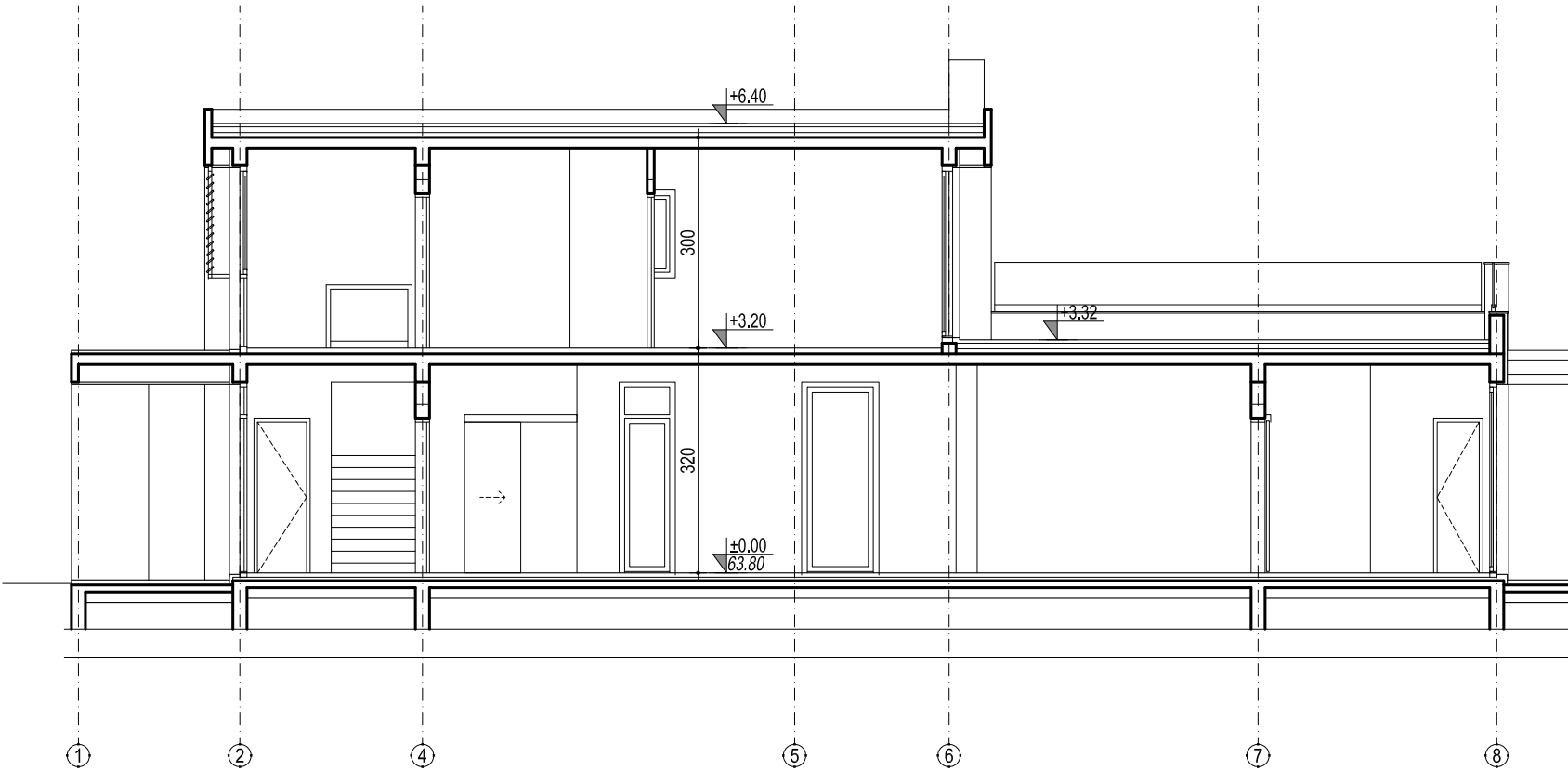


PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: PETA FASADA	Br. priloga 07 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			

PRESJEK A-A



PRESJEK B-B

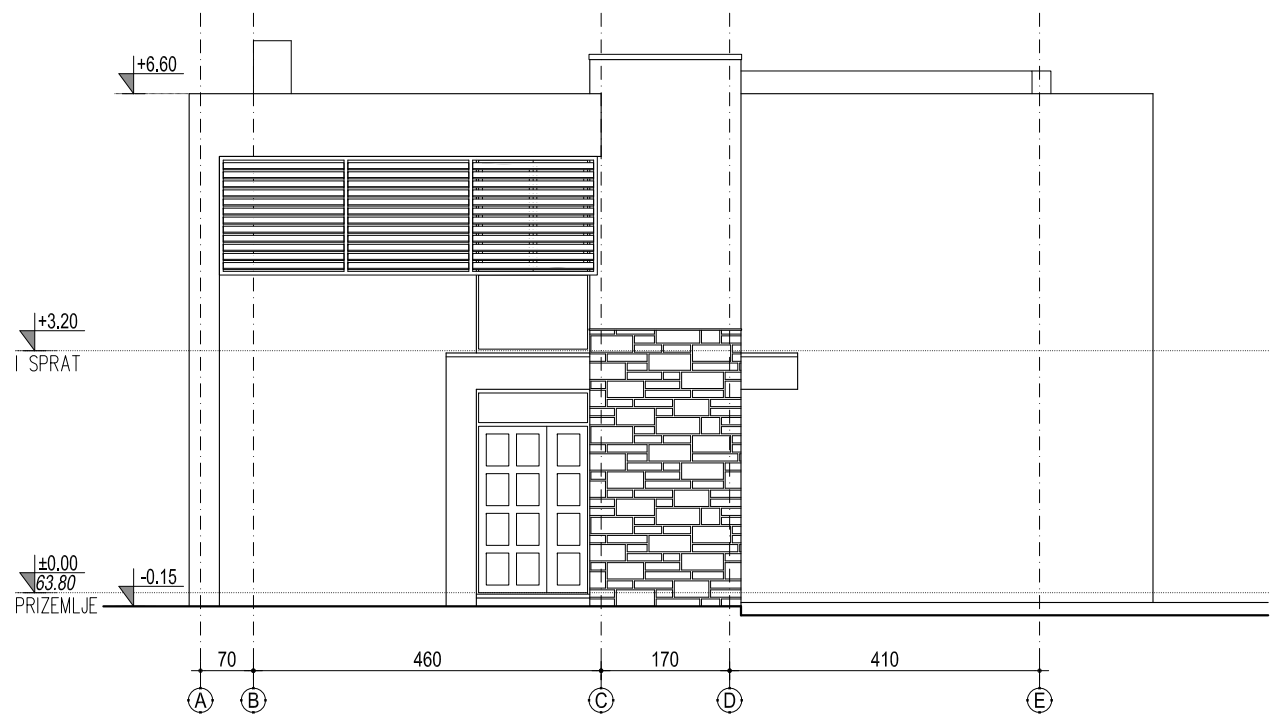


PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: PRESJECI	Br. priloga 08 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			

JUGO-ZAPADNA FASADA

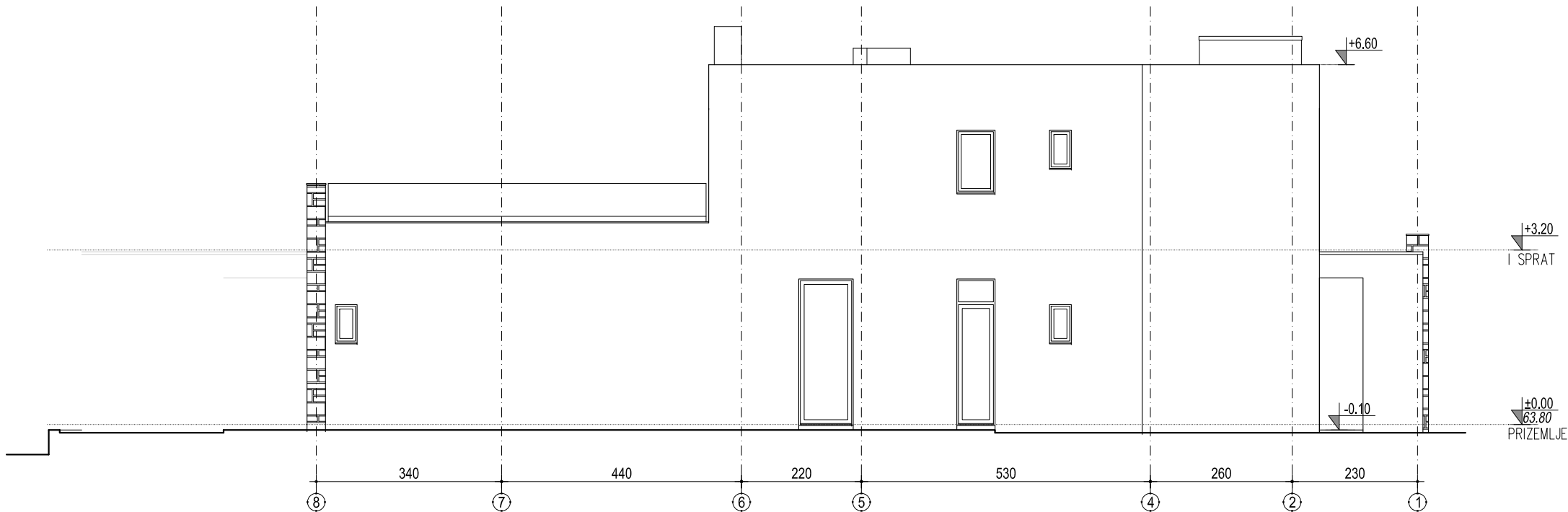


SJEVERO-ZAPADNA FASADA



PROJEKTANT		INVESTITOR	
		Lazović Neža	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Datum izrade i M.P.		Prilog: FASADE	Br. priloga 09
02.2019.		Datum revizije i M.P.	

SJEVERO-ISTOČNA FASADA



JUGO-ISTOČNA FASADA



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 1 P+1		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: FASADE	Br. priloga 10
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			

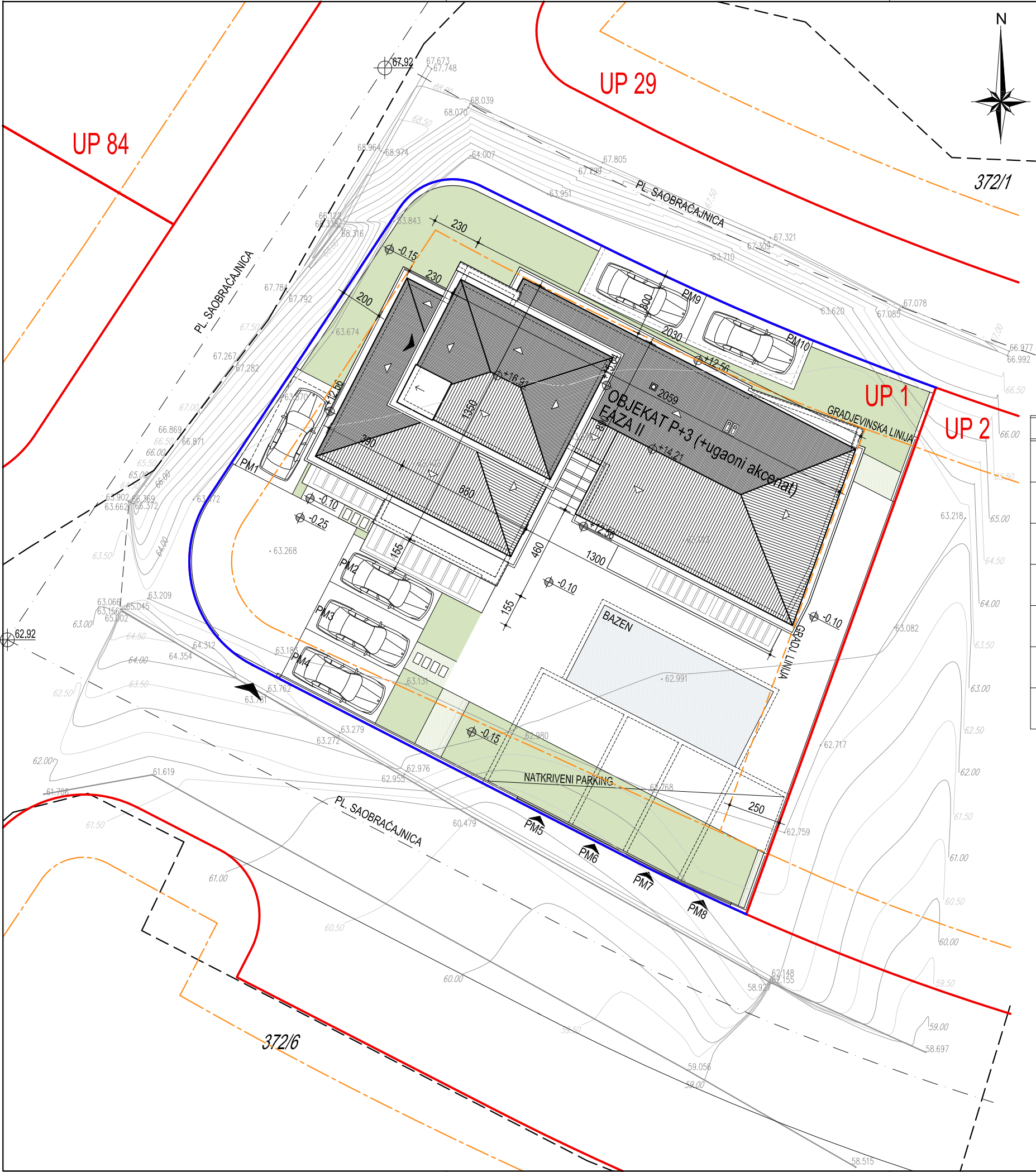
TRODIMENZIONALNI PRIKAZI







FAZA II



LEGENDA:

UP 1 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

REGULACIONA LINIJA
GRADJEVINSKA LINIJA
BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA

GRANICA KATASTARSKE PARCELE
OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

ULAZ NA PARCELU
OZNAKA PARKING MJESTA

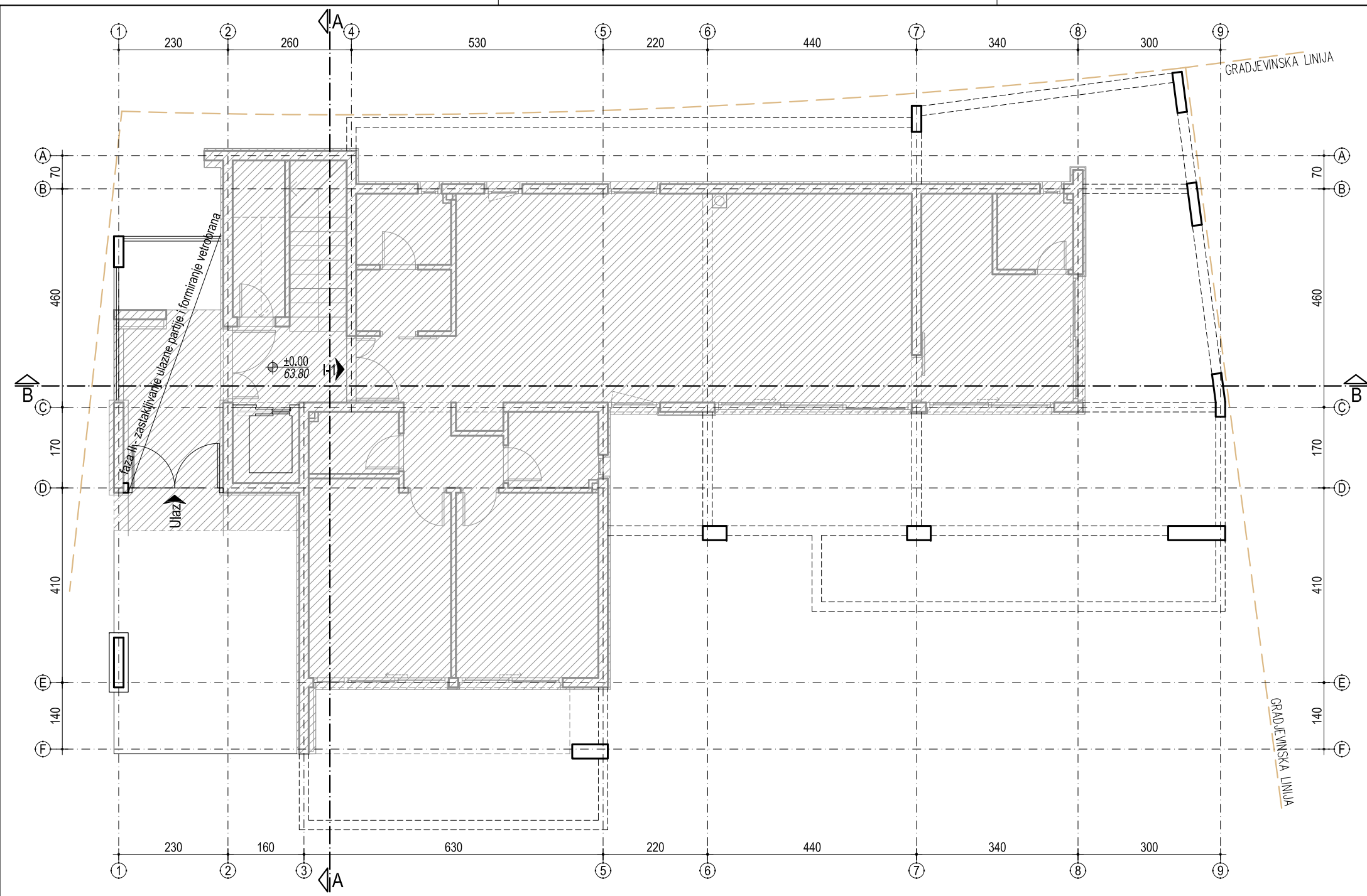
OBJEKAT
ZELENA POVRŠINA
BAZEN

±0.00 KOTA GOTOVOG PODA PRIZEMLJA
63.80 APSOLUTNA NADMORSKA VISINA PODA PRIZEMLJA

PARAMETRI ZADATI DUP-om	OSTVARENO / FAZA I	OSTVARENO / FAZA II
MAX POVRŠINA ZAUZETOSTI 314,00m²	OSTVARENA POVRŠINA ZAUZETOSTI 152,06m²	POVRŠINA ZAUZETOSTI FAZA II 274,33m² Površ. zauzetosti FAZE I i II ukupno 274,33m²
MAX INDEKS ZAUZETOSTI 0,43	OSTVAREN INDEKS ZAUZETOSTI 0,21	INDEKS ZAUZETOSTI FAZA II 0,37 Indeks zauzetosti FAZE I i II ukupno 0,37
MAX BRGP OBJEKTA 1.255,00m²	OSTVARENA BRGP OBJEKTA 285,09m²	BRGP OBJEKTA FAZA II 899,06m² BRGP objekta FAZE I i II ukupno 1.184,15m²
MAX INDEKS IZGRADJENOSTI 1,70	OSTVAREN INDEKS IZGRADJENOSTI 0,39	INDEKS IZGRADJENOSTI FAZA II 1,22 Indeks izgradjenosti FAZE I i II ukupno 1,60
MAX BROJ STANOVA / APARTMANA 9	OSTVAREN BROJ STANOVA 1	BROJ STANOVA FAZA II 8 Broj stanova FAZE I i II ukupno 9
MIN BROJ PARKING MJESTA 1,1PM / stanu ili apartmanu	OSTVAREN BROJ PARKING MJESTA potrebno 1,1PM ostvareno 8PM	BROJ PARKING MJESTA 10PM potrebno za 9 s.j. 9,9PM
MAX SPRATNOST Po(S)+P+3 (+ za ugaone parcele ugaoni akcenat visine 1 etaže)	OSTVARENA SPRATNOST P+1	OSTVARENA SPRATNOST Po+P+3 (+ugaoni akcenat)

NAPOMENA:
Faza II se realizuje kao dogradnja i nadgradnja objekta planiranog u fazi I.
U tom smislu indeks zauzetosti i površina zauzetosti faze II podrazumijevaju i fazu I.

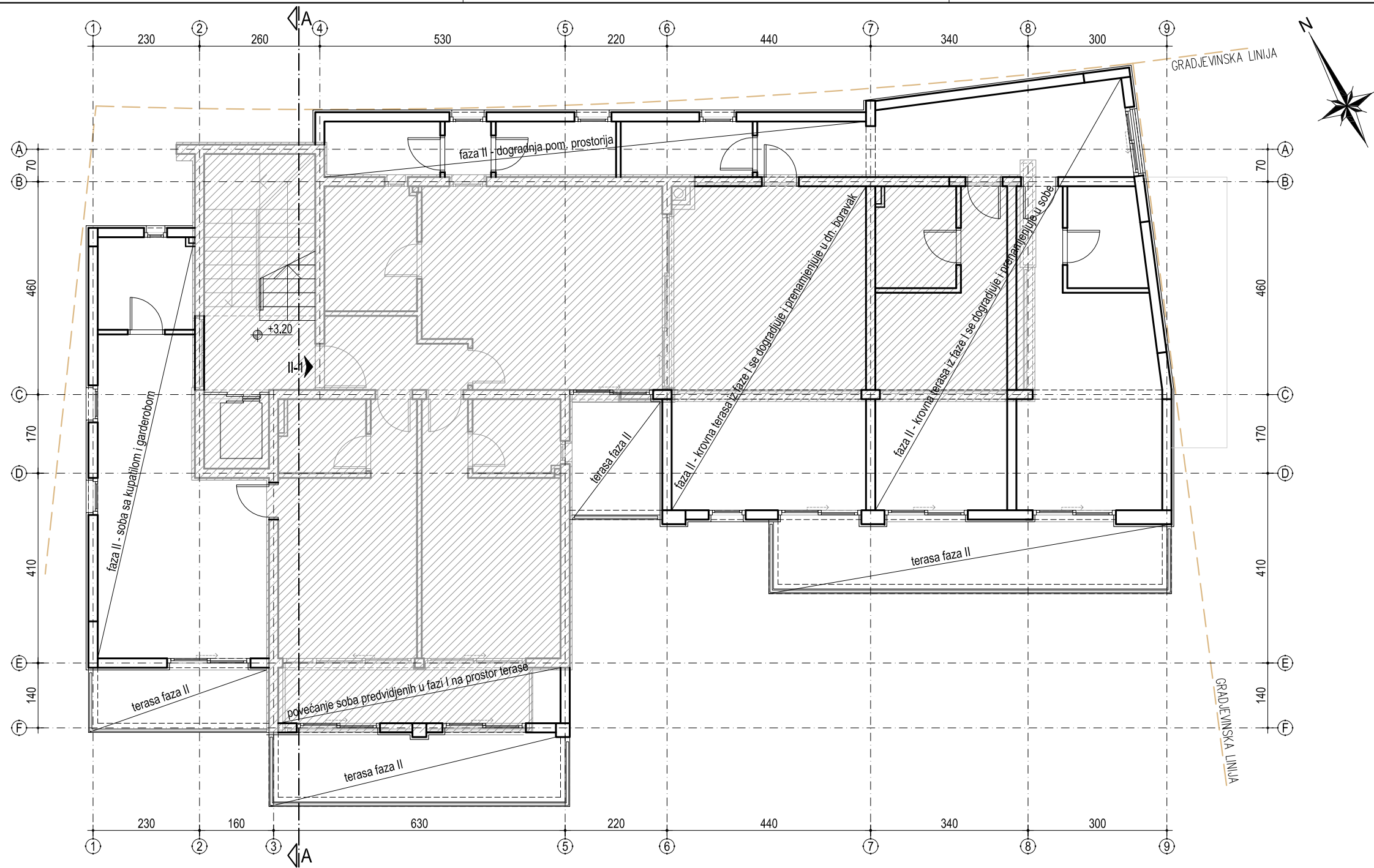
PROJEKTANT		INVESTITOR		
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.l. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:200
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA	Br. priloga 11	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
02.2019.				



FAZA II P bruto DOGRADNJA u zoni ulaza = 3,68m²
FAZA II P bruto etaže (NATKRIVENI TROTOARI I TERASE) = 118,47m²
FAZA II P bruto ETAŽE = 122,15m²

FAZA II P bruto OBJEKTA = 899,06m²

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga 12
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



FAZA I

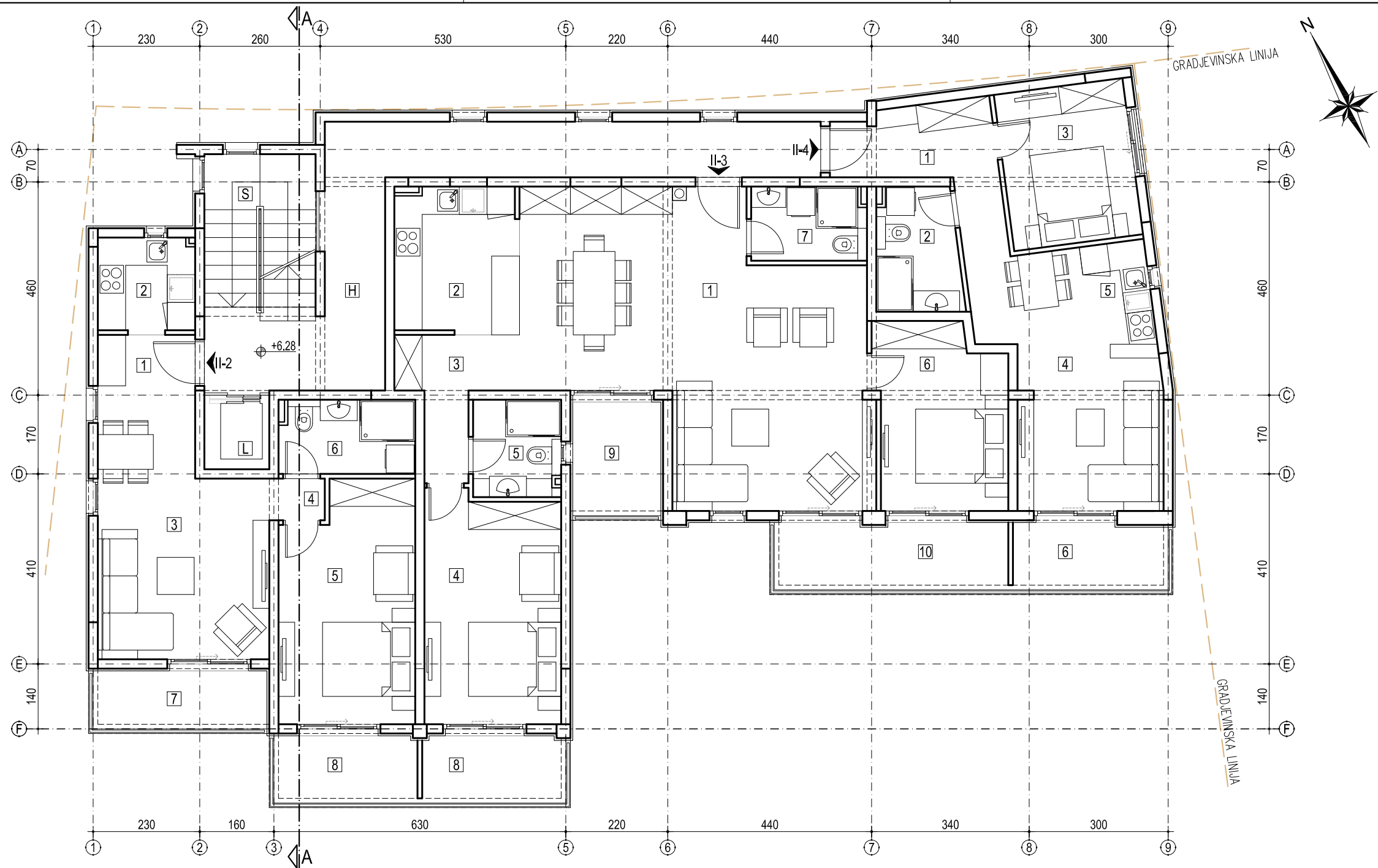
Faza II se realizuje na nivou I sprata kao dogradnja i objekta planiranog u fazi I i to:

- dogradnja terasa i povećanje soba,
- dogradnja oko krovne terase iz faze I i prenamjena u boravak i sobe,
- dogradnja pom. prostorija na sjevernoj strani

FAZA II P bruto DOGRADNJA = 134,01m²
FAZA II P bruto ZATVARANJE KROVNE TERASE = 37,97m²
FAZA II P bruto ETAŽE = 171,98m²

FAZA II P bruto OBJEKTA = 899,06m²

PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PRVOG SPRATA	Br. priloga 13 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			

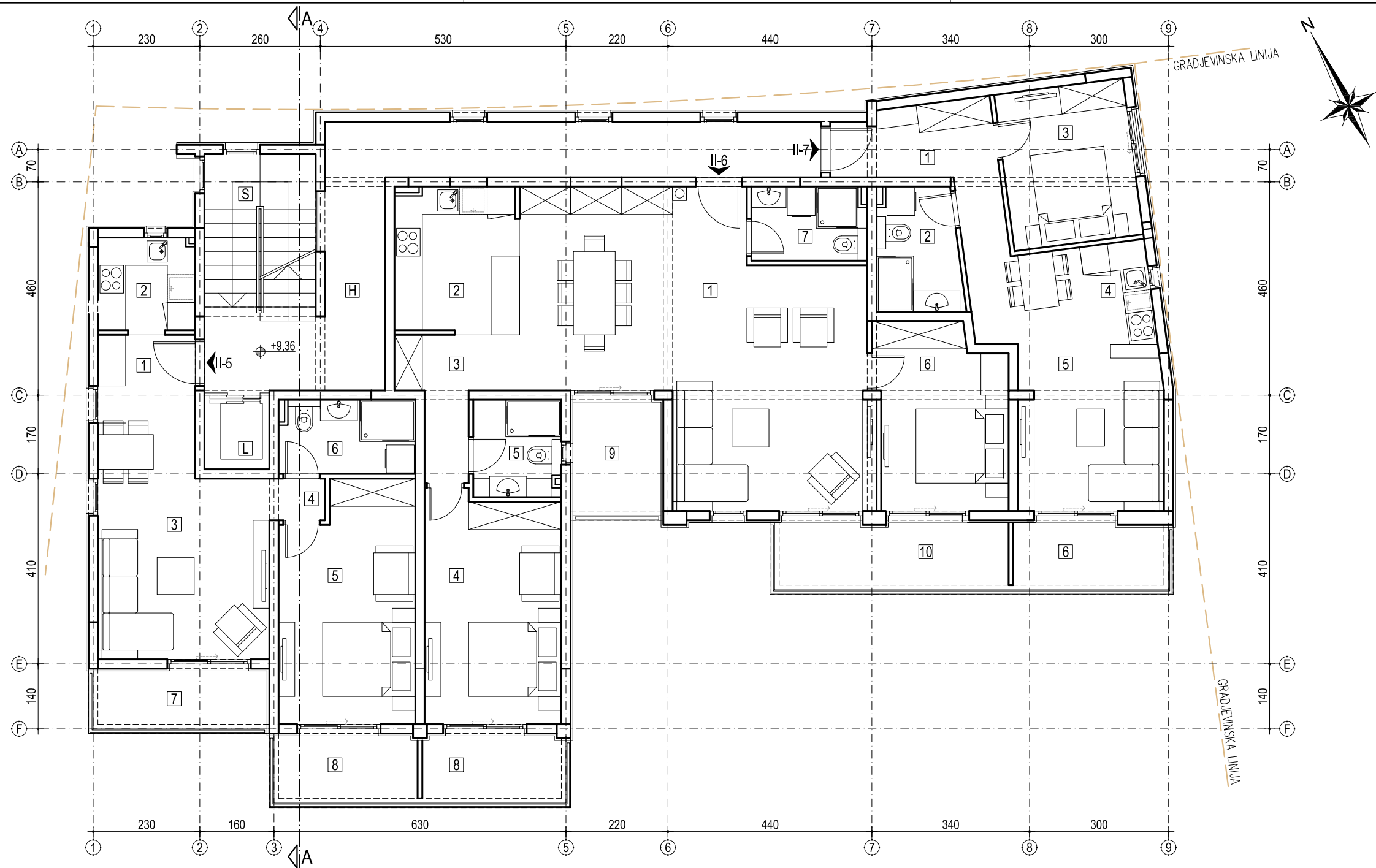


II SPRAT - NETO POVRŠINE			
OZN.	NAMJENA	P (m²)	
	KOMUNIKACIJE	0,00	0,00
S	Stepenište	8,28	
H	Hodnik	23,10	33,62
L	Lift	2,24	
KOMUNIKACIJE:		33,62	
II-2		0,00	
1	Predsooblje	2,52	
2	Kuhinja	4,16	
3	Trpezarija i dnevni boravak	18,42	45,33
4	Degažman	1,08	
5	Spavaća soba	14,54	54,50
6	Kupatilo	4,61	
7	Terasa	4,69	
8	Terasa	4,48	9,17
II-3			
1	Trpezarija i dnevni boravak	40,56	
2	Kuhinja	8,32	
3	Degažman	4,42	
4	Spavaća soba	14,44	86,51
5	Kupatilo	3,94	
6	Spavaća soba	10,92	
7	Kupatilo	3,91	
8	Terasa	4,46	
9	Terasa	4,66	16,39
10	Terasa	7,27	
II-4			
1	Predsooblje / hodnik	7,08	
2	Kupatilo	4,67	
3	Spavaća soba	9,52	40,41
4	Trpezarija i dnevni boravak	16,06	
5	Kuhinja	3,08	
6	Terasa	4,79	4,79
SMJ. JEDINICE:		202,60	
NETO POVRŠINA ETAŽE UKUPNO:		236,22	

POVRŠINE ETAŽE (m²) - II SPRAT			
	Objekat	Terasa	Ukupno
NETO POVRŠINA	205,87	30,35	236,22
BRUTO POVRŠINA	240,95	33,38	274,33

FAZA II P bruto OBJEKTA = 899,06m²

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA DRUGOG SPRATA	Br. priloga 14 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			

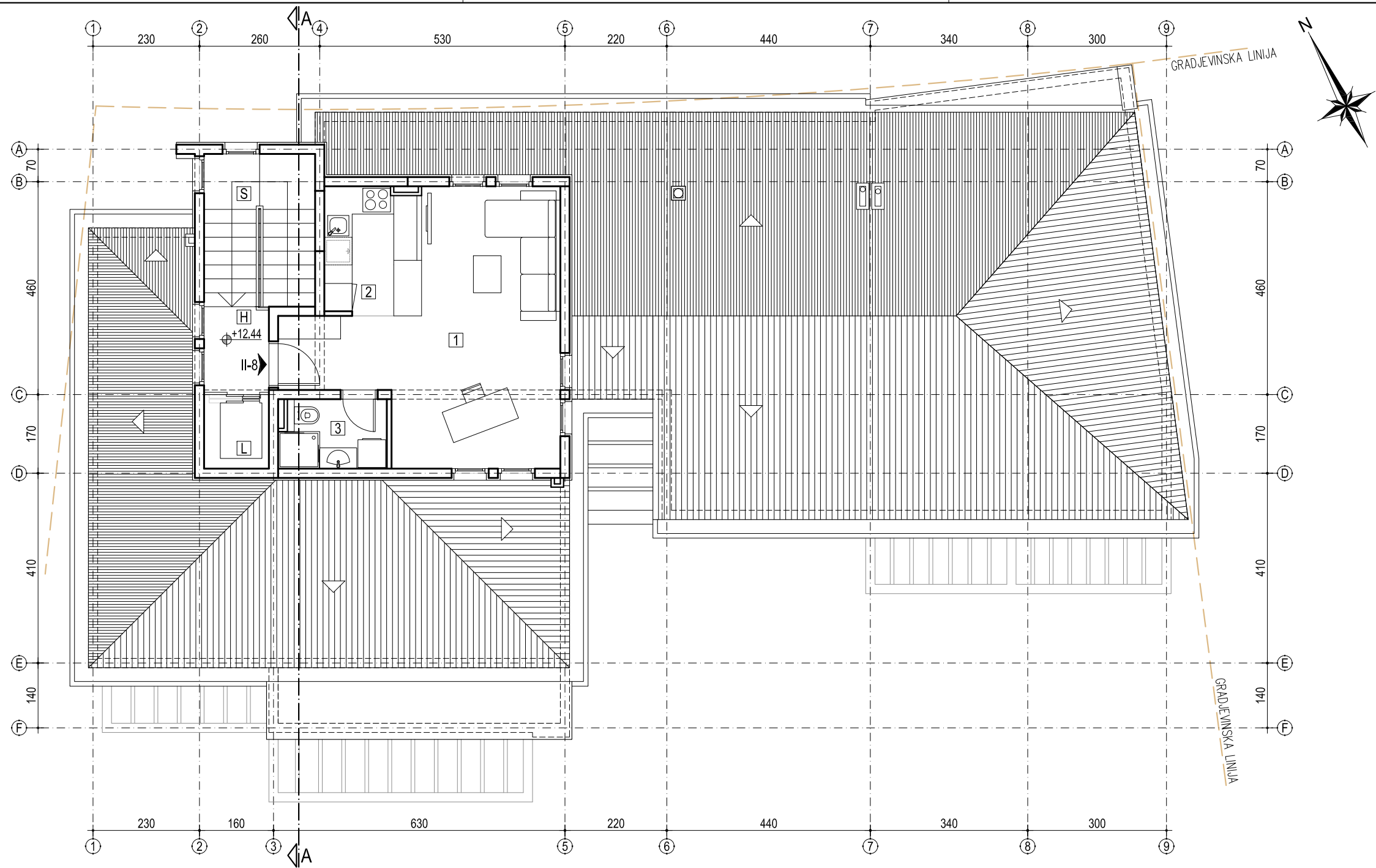


III SPRAT - NETO POVRŠINE			
OZN.	NAMJENA	P (m²)	
	KOMUNIKACIJE	0,00	0,00
S	Stepenište	8,28	
H	Hodnik	23,10	33,62
L	Lift	2,24	
KOMUNIKACIJE:		33,62	
II-5		0,00	
1	Predsooblje	2,52	
2	Kuhinja	4,16	
3	Trpezarija i dnevni boravak	18,42	45,33
4	Degažman	1,08	
5	Spavaća soba	14,54	54,50
6	Kupatilo	4,61	
7	Terasa	4,69	
8	Terasa	4,48	9,17
II-6			
1	Trpezarija i dnevni boravak	40,56	
2	Kuhinja	8,32	
3	Degažman	4,42	
4	Spavaća soba	14,44	86,51
5	Kupatilo	3,94	
6	Spavaća soba	10,92	102,90
7	Kupatilo	3,91	
8	Terasa	4,46	
9	Terasa	4,66	16,39
10	Terasa	7,27	
II-7		0,00	
1	Predsooblje / hodnik	7,08	
2	Kupatilo	4,67	
3	Spavaća soba	9,52	40,41
4	Trpezarija i dnevni boravak	16,06	45,20
5	Kuhinja	3,08	
6	Terasa	4,79	4,79
SMJ. JEDINICE:		202,60	
NETO POVRŠINA ETAŽE UKUPNO:		236,22	

POVRŠINE ETAŽE (m²) - III SPRAT			
	Objekat	Terasa	Ukupno
NETO POVRŠINA	205,87	30,35	236,22
BRUTO POVRŠINA	240,95	33,38	274,33

FAZA II P bruto OBJEKTA = 899,06m²

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lazović Neža	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Saradnik:		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Datum izrade i M.P.		Prilog: OSNOVA TREĆEG SPRATA	Br. priloga 15 Br. strane
02.2019.		Datum revizije i M.P.	

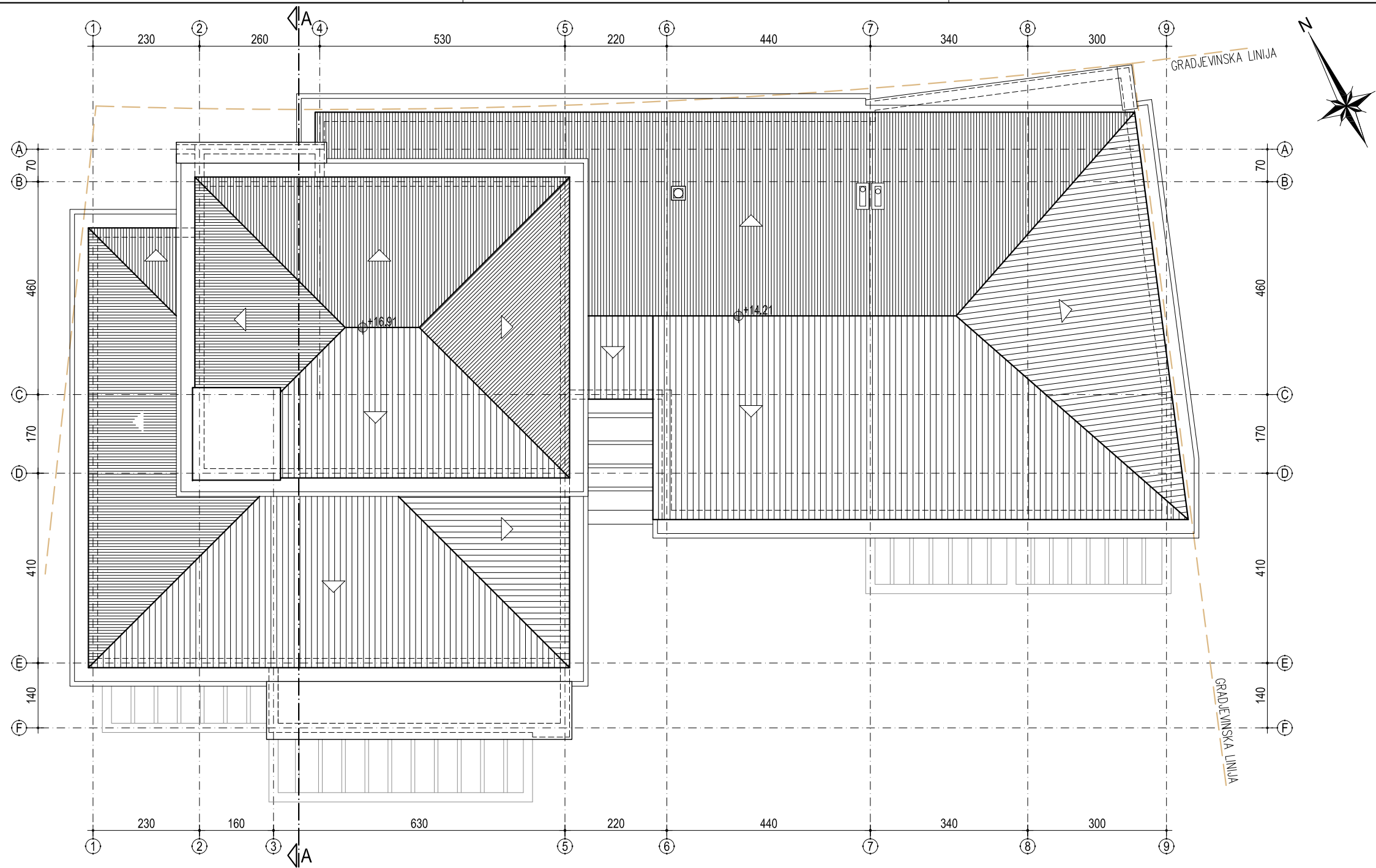


POV. ETAŽA - NETO POVRŠINE				
OZN.	NAMJENA	P (m²)		
KOMUNIKACIJE				
S	Stepenište	3,96		8,72
H	Hodnik	2,52		
L	Lift	2,24		
KOMUNIKACIJE:				8,72
II-8				
1	Dn. boravak / atelje	25,23		33,45
2	Kuhinja	4,83	33,45	
3	Kupatilo	3,39		
SMJ. JEDINICE:				33,45
NETO POVRŠINA ETAŽE UKUPNO:				42,17

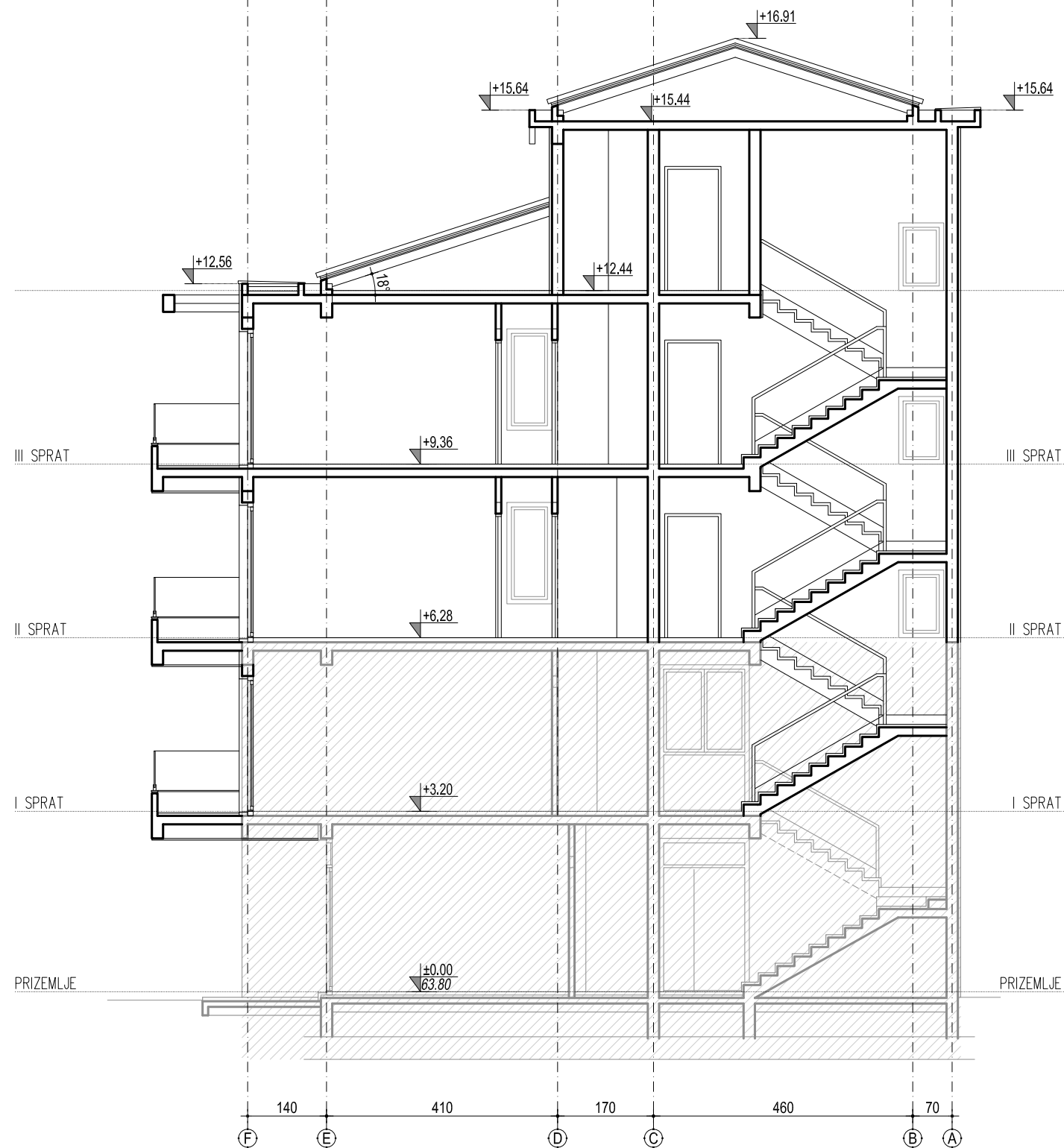
POVRŠINE ETAŽE (m²) - POV. ETAŽA			
	Objekat		Ukupno
NETO POVRŠINA	42,17		42,17
BRUTO POVRŠINA	56,27		56,27

FAZA II P bruto OBJEKTA = 899,06m²

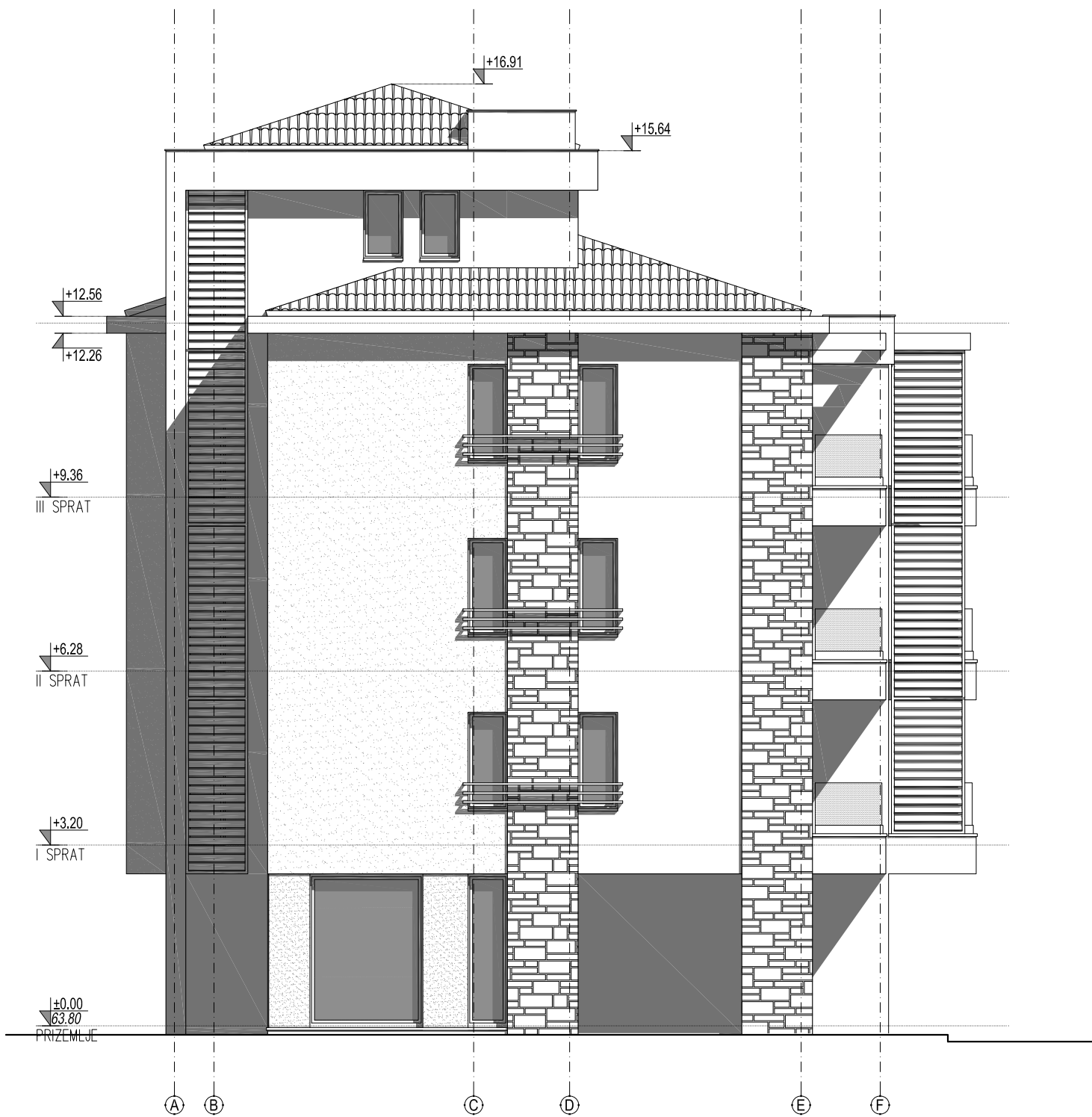
PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA UGAONOG AKCENTA	Br. priloga 16
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



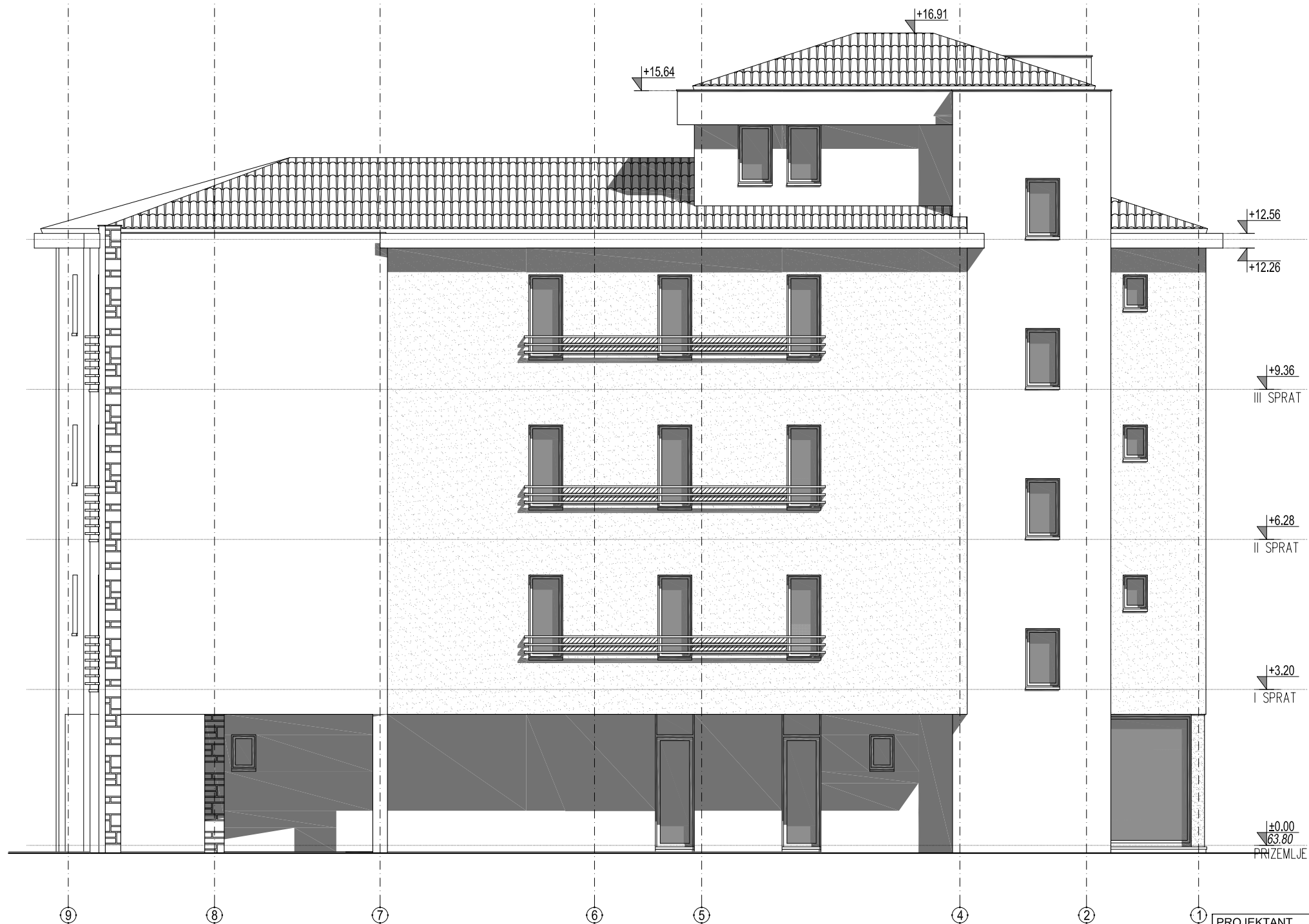
PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		INVESTITOR	
Objekat:		Lazović Neža	
STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija:	
Glavni inženjer:		UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Odgovorni inženjer:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Saradnik:		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Datum izrade i M.P.		Prilog:	RAZMJERA:
		OSNOVA KROVA	1:100
		Br. priloga	Br. strane
		17	
02.2019.		Datum revizije i M.P.	



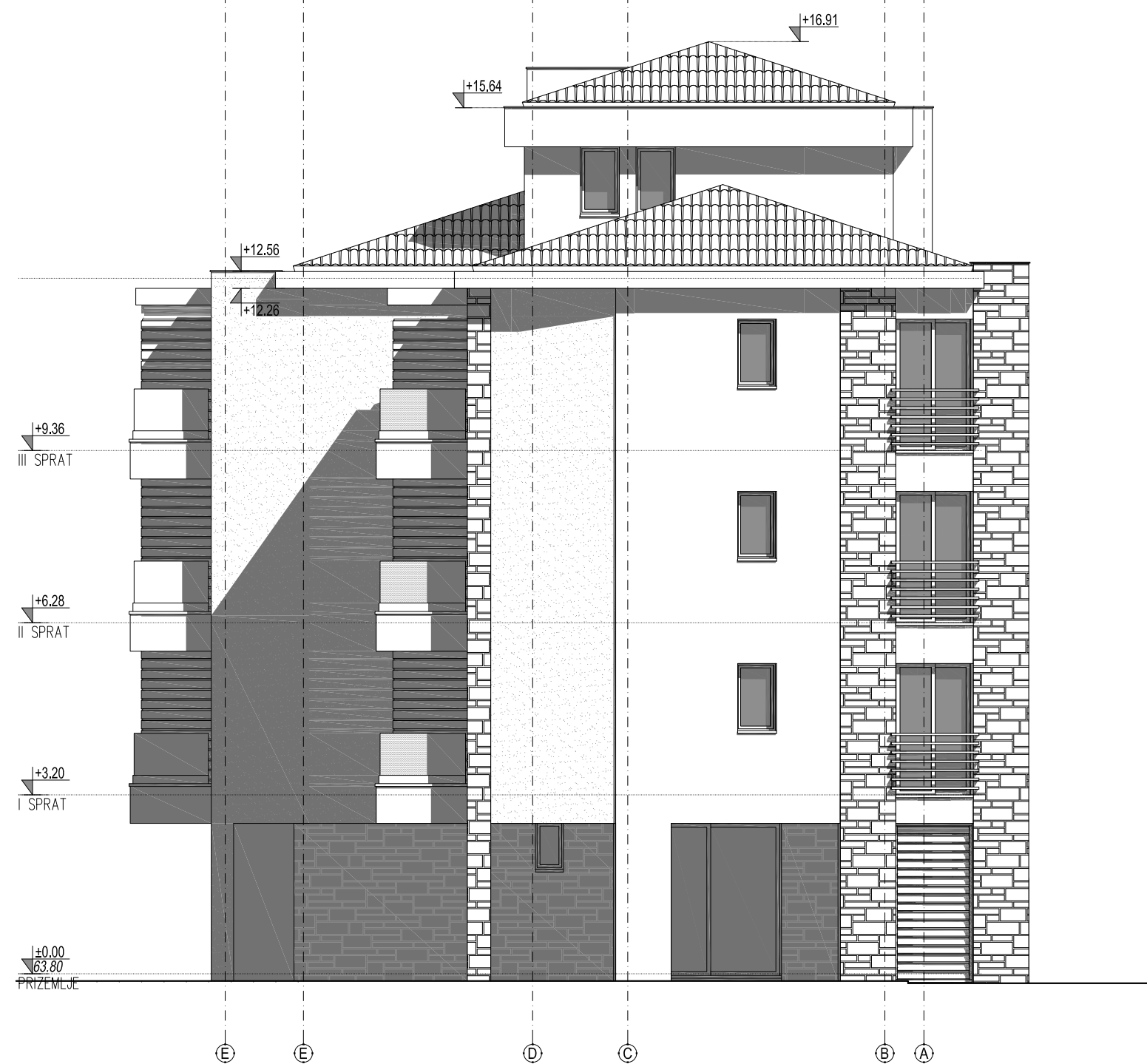
PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: PRESJEK B-B	Br. priloga 18
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: SJEVERO-ZAPADNA FASADA	Br. priloga 19
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: SJEVERO-ISTOČNA FASADA	Br. priloga 20 Br. strane
Datum izrade i M.P. 02.2019.		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: JUGO-ISTOČNA FASADA	Br. priloga 21 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Lazović Neža	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2		Lokacija: UP 1 blok 34 DUP Podkošljun (S.I. CG op.p. 26/08) K.p. 372/9 KO Budva, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: JUGO-ZAPADNA FASADA	Br. priloga 22 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
02.2019.			

TRODIMENZIONALNI PRIKAZI









