

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>elektronski potpis projektanta</i> | <i>elektronski potpis revidenta</i> |
|---------------------------------------|-------------------------------------|

INVESTITOR

**Sunraf Beach Properties d.o.o.  
Vasa Raičkovića br. 2B, Podgorica**

OBJEKAT

**Kondo Hotel i Garaža – Faza A i B**

LOKACIJA

**Rafailovići, Budva  
DUP Bečići, Blok 15, UP 15.2 i Dio UP 15.1  
K.P. br. 1117/1, 1108/2 i 1106/2 K.O. Bečići,  
Budva**

VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE

**IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE I IZGRADNJE  
HOTELSKOG KOMPLEKSA SUNRAF BEACH PROPERTIES**

PROJEKTANT

**ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar, 85310 Budva**

ODGOVORNO LICE

**Suzana Lijeskić**

GLAVNI INŽENJER

**Suzana Lijeskić, d.i.a.**

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <i>elektronski potpis projektanta</i> | <i>elektronski potpis revidenta</i> |
|---------------------------------------|-------------------------------------|

INVESTITOR

**Sunraf Beach Properties d.o.o.  
Vasa Raičkovića br. 2B, Podgorica**

OBJEKAT

**Kondo Hotel i Garaža – Faza A i B**

LOKACIJA

**Rafailovići, Budva  
DUP Bečići, Blok 15, UP 15.2 i Dio UP 15.1  
K.P. br. 1117/1, 1108/2 i 1106/2 K.O. Bečići,  
Budva**

DIO TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE

**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PROJEKTANT

**ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar, 85310 Budva**

ODGOVORNO LICE

**Suzana Lijeskić**

ODGOVORNI INŽENJER

**Suzana Lijeskić, d.i.a.**

SARADNICI NA  
PROJEKTU

**Božidar Lijeskić, d.i.a. i Zoran Spasić, d.i.a.**



## U V O D

Krajem 2017.god. došlo je do ponovnog aktiviranja projekta Kondo Hotela u Rafailovićima - I faza na dijelu urbanističke parcele br. 15.1 DUP Bečići, za koji je izdata Građevinska dozvola i započeta gradnja. Tadašnji Investitor Nivel -Invest d.o.o., odlazi u stečajni postupak i na licitaciji ga kupujemo mi kao sadašnji vlasnik „Sunraf Beach Properties“, d.o.o. Objekat je kupljen u fazi početka izvođenja grubih radova i posjeduje građevinsku dozvolu br. UP I 0503-324/13-2012 izdatu od Direktorata za građevinarstvo, Ministarstva održivog razvoja i turizma, u Podgorici od 17.02.2014. za građenje I faze - kondo hotela i garaže na dijelu urbanističke parcele br.15.1. Investitor je naslijedio pravo gradnje Kondo Hotela, koji je projektovan u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima u vrijeme njegove izrade.

Dio objekta Kondo Hotela koji je već započet sa gradnjom i u kome su projektovani smještajni kapaciteti (apartmani), definišemo kao fazu A. Drugi dio kondo hotela prema Revidovanom Glavnom Projektu i Građevinskoj dozvoli je garaža, kao slobodnostojeći objekat u zadnjem (sjevernom) dijelu parcele. Obzirom da smo, kao investitori, sagledavši kapacitet i samu geometriju Urbanističke parcele (UP) 15.1, zaključili i realizovali proširenje lokacije za građenje kupovinom UP 15.2, susjedne parcele, logično je došlo i do preispitivanja samog projektnog rješenja u novim urbanističkim okvirima i kapacitetima. Ovaj drugi dio Kondo Hotela na kome smo radili u smislu novog Idejnog Rješenja zovemo faza B.

Želeći da unaprijedimo i same smještajne sadržaje faze A hotela i damo jedan savremeniji dizajn fasadne materijalizacije, uradili smo Izmjene dijela revidovanog Glavnog Projekta (u skladu sa čl. 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata), koji obrađuje upravo fazu A, ponovo revidovali i prijavili radove nadležnoj Inspekciji, sve u skladu sa zakonskim odredbama. Izmjene se odnose na smanjenje ukupnog broja aptmana sa 94 na 49, što zasigurno povećava kvalitet buduće ponude, kao i na redizajn fasade kao što je pomenuto.

Faza B je sadašnji predmet našeg projektovanja, na način što pozivajući se na čl. 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018), posmatramo Urbanističku parcelu 15.2 i dio Urbanističke parcele br. 15.1 kao jednu lokaciju za građenje. Na novoj građevinskoj lokaciji u okviru Faze B, projektovana je garaža sa tehničkim prostorijama i magacinima na suterenu i prizemlju, sa apartmanskim blokom na višim etažama, postavljenim u zadnjem dijelu UP 15.1.

Lokaciji se pristupa sa sjeverne strane pristupnim putem (trasiranim u okviru UP 15.1, na KP 1106/2) koji ima odobren privremeni priključak na Jadranski put do realizacije pristupne ulice po DUP-u Bečići. Drugi pristupni put koji se prema DUP-u nalazi između objekta faze A (dio parcele 15.1) i faze B (UP 15.2), na kat.parcelama 1117/2 i 1109/2 K.O. Bečići, ima otežan pristup jer je glavna pristupna ulica Pionirska jako strma i uska i gotovo nepristupačna, naročito u ljetnim mjesecima, tj. u toku ljetnje sezone. Takođe dio pristupne ulice koju pominjemo, a koja je trasirana od Pionirke ulice do predmetne lokacije jednim dijelom prolazi preko tuđe vlasničke parcele koja nije privedena namjeni.

Formiranjem nove lokacije za građenje zajedno sa UP 15.2 cilj je da se ostvari što bolji kvalitet organizacije svih funkcija hotela, sa racionalnijim zauzimanjem novog prostora građenja, formiranjem mikroblokovske cjeline u čijem je središtu projektovana zona sa otvorenim uređenim površinama (zelenilo, pješačke trajektorije i rekreativne površine - otvoreni bazen). Postavljanjem apartmanskih sadržaja u gornjoj zoni lokacije (ka sjeveru) izmještajući ih sa UP 15.2 i praveći prostornu distancu od postojećeg smještajnog dijela objekta Kondo Hotela uz šetalište (faza A), ostvario se veći kvalitet prostornih kapaciteta građevinske lokacije. Pri projektovanju faze B vođeno je računa da se koriste urbanistički parametri za dio UP 15.1 i za UP 15.2 i da se isti ispoštuju. U prilogu je Idejno Rješenje faze A i B Kondo Hotela.

Prema tome, po našoj ocjeni, ne postoje smetnje za realizaciju predloženog koncepta shodno članu 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, na način što bi izdati urbanističko-tehnički uslovi u potpunosti ispoštovali odredbe pomenutog člana Zakona.

Sa druge strane i odredbe važećeg Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u tekstualnom dijelu na stranici 394, poglavlje 5.2.-Opšti urbanističko-tehnički uslovi, dakle, obavezni i mogući za sve urbanističke parcele u zahvatu plana, jasno naznačavaju u stavu 8. da je: „Koeficijent izgrađenosti fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan“.

Isto tako, isti plan u tekstualnom dijelu, na stranici 412 u poglavlju 6.4. – Smjernice urbanističkog oblikovanja, jasno definišu: „Osnovni pristup „otvorenog regulacionog plana“ je da se, sa jedne strane, strogo definiše planski okvir, koji se mora poštovati, a unutar njega postave mogućnosti za „slobodno kreiranje“ budućih formi, a u funkciji različitih

sadržaja.

Dakle, obje citirane odredbe tekstualnog dijela plana su kompatibilne sa članom 53. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, čime je naš predlog realan, odnosno, urbanistički, projektantski i pravno utemeljen.

**Podgorica,  
30. novembar, 2018.**

**Investitor**

---

**Dir. Aleksandar Jovanović  
Sunraf Beach Properties d.o.o.**

## **SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

### **00 OPŠTA DOKUMENTACIJA I PROJEKTNİ ZADATAK 01 ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

### **00 OPŠTA DOKUMENTACIJA I PROJEKTNİ ZADATAK**

#### **OPŠTA DOKUMENTACIJA:**

- Naslovna strana tehničke dokumentacije (Obrazac 1)
- Sadržaj tehničke dokumentacije
- Ugovor između investitora i projektanta
- Podaci o projektantu
- Licenca projektanta
- Rješenje o imenovanju ovlašćenog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi za UP 15.1 i UP 15.2

#### **PROJEKTNİ ZADATAK - FAZA A**

#### **PROJEKTNİ ZADATAK - FAZA B**

### **01 ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

#### **TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:**

#### **POSTOJEĆI PROJEKAT – KONDO HOTEL I GARAŽA:**

- Tekstualna dokumentacija
  - Tehnički opis
- Numerička dokumentacija
  - Prikaz površina
- Grafička dokumentacija
  - Situacija Kondo Hotela i Garaže R 1:500  
Garaža
  - Nivelacioni plan Garaže R 1:200
  - Osnova Suterena -1 i -2 R 1:200
  - Osnova Prizemlja i Osnova 1. - 2. sprata R 1:200
  - Osnova Krovne terase i osnova Krova R 1:200
  - Presjek - Poprečni 1, 2 i 3 R 1:200  
Hotel
  - Nivelacioni plan Hotela R 1:200
  - Osnova Prizemlja R 1:200
  - Osnova tipskog sprata (1. - 2. sprata) R 1:200
  - Osnova tipskog sprata (3. - 5. sprata) R 1:200
  - Osnova 6. sprata i Krovne terase R 1:200
  - Osnova tipskog sprata (7. - 12. sprata) i Krova R 1:200
  - Presjek - Poprečni 1, 2 i 3 R 1:200
  - Presjek - Podužni 4 R 1:200
  - Izgled objekta Hotela - Južna strana R 1:200

- Izgled objekta Hotela - Sjeverna strana R 1:200
- Izgled objekta Hotela - Zapadna strana R 1:200
- Izgled objekta Hotela - Istočna strana R 1:200
- 3D Vizuelizacije - Perspektive

#### **PLANIRANO STANJE – REKONSTRUKCIJA HOTELSKOG KOMPLEKSA - FAZA A :**

- Tekstualna dokumentacija
  - Tehnički opis
- Numerička dokumentacija
  - Prikaz površina
- Grafička dokumentacija
  - Situacija Kondo Hotela i Garaže R 1:500  
Hotel
  - Nivelacioni plan Hotela R 1:200
  - Osnova Prizemlja R 1:200
  - Osnova 1 sprata R 1:200
  - Osnova 2. - 5. sprata R 1:200
  - Osnova 6. sprata i Krovne terase R 1:200
  - Osnova 7. - 12. sprata R 1:200
  - Osnova Krova R 1:200
  - Presjek – Podužni 1 R 1:200
  - Presjek – Poprečni 2, 3, 4 i 5 R 1:200
  - Južna Fasada R 1:200
  - Sjeverna Fasada R 1:200
  - Istočna Fasada R 1:200
  - Zapadna Fasada R 1:200

#### **PLANIRANO STANJE – IZGRADNJA HOTELSKOG KOMPLEKSA – FAZA B:**

- Tekstualna dokumentacija
  - Tehnički opis
- Numerička dokumentacija
  - Prikaz površina
- Grafička dokumentacija
  - Situacija Kondo Hotela i Garaže - faza A i B R 1:500
  - Osnova Suterena R 1:200
  - Osnova Prizemlja R 1:200
  - Osnova 1. sprata – Nivelacioni plan R 1:200
  - Osnova 2. sprata R 1:200
  - Osnova 3. - 5. sprata R 1:200
  - Osnova Krova R 1:200
  - Presjek – Poprečni 1 R 1:200
  - Presjek – Poprečni 2 R 1:200
  - Presjek – Poprečni 3 R 1:200
  - Južna i Sjeverna Fasada R 1:200
  - Zapadna Fasada R 1:200
  - Istočna Fasada R 1:200
  - 3D Vizuelizacije



## U G O V O R Br. USBP-98IRGP-20180515

**Za izradu Idejnog Rješenja Arhitekture i Glavnih Projekta Arhitekture i Konstrukcije**

### **UGOVORNE STRANE:**

NARUČILAC: SUNRAF BEACH PROPERTIES D.O.O., Vasa Raičkovića br. 28, Podgorica, koga zastupa direktor Aleksandar Jovanović (u daljem tekstu Naručilac) sa jedne strane, i

IZVRŠILAC: ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar - Lokal 11, Budva, koga zastupa direktor Suzana Lijeskić (u daljem tekstu Izvršilac), s druge strane.

Član 1.

### **PREDMET UGOVORA:**

Predmet ovog Ugovora je izrada, za potrebe Naručioca, Projektno-tehničke dokumentacije za Idejno Rješenje Arhitekture i Glavne Projekta Arhitekture, Konstrukcije i Spoljnog uređenja (Krov Garaže i drugo) za Objekat Garaže i Depadansa (**Faza B**) uz Kondo Hotel u Rafailovićima, na urbanističkoj parceli 15.2, koju čini katastarska parcela br. 1117 K.O. Bečići i dijelu urbanističke parcele br.15.1, koju čini dio katastarske parcele br. 1108/2 K.O. Bečići i dio katastarske parcele br. 1106/2 K.O. Bečići, u okviru Bloka 15 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići, Opština Budva.

#### Sadržaj i obim Projektno-tehničke dokumentacije za Idejno Rješenje Arhitekture:

Tehnički opis  
Situacija (Uređenje terena)  
Razrada objekta (Osnove, Presjeci i Izgledi)  
Prostorni prikaz objekta (3D model - „bijeli maketarski ”)

#### Sadržaj i obim Projektno-tehničke dokumentacije za Glavni Projekat Arhitekture:

Tehnički opis  
Predmjer i predračun radova  
Građevinska fizika (elaborat termičke i zvučne zaštite)  
Osnove, Presjeci i Izgledi  
Šeme stolarije i bravarije (fasada)  
Arhitektonski detalji

#### Sadržaj i obim Projektno-tehničke dokumentacije za Glavni Projekat Konstrukcije:

Tehnički opis  
Analiza opterećenja  
Proračun konstrukcije  
Plan oplata  
Detalji armature  
Specifikacije

Spoljno uređenje terena (Krov Garaže i drugo)

Ugovorom nisu obuhvaćeni:

Topografsko-katastarska podloga  
Projekat Geomehanike i elaborat  
Projekat Saobraćaja  
Projekti Instalacija  
Glavni projekat zaštite od požara  
Stabilna automatska instalacija za gašenje požara (sprinkler sistem)  
Kuhinjska (i ostale tehnologije)  
Elaborat liftova  
Elaborat zaštite na radu  
Elaborat zaštite životne sredine  
Revizija Projekata

Član 2.

**ROKOVI:**

Rok za izradu Idejnog Rješenja Arhitekture i Glavnih Projekata Arhitekture, Konstrukcije i Spoljnog uređenja terena je [REDACTED]

Član 3.

**CIJENA:**

Ugovorne strane su saglasne da cijena usluge iz predmeta ovog ugovora za izradu Projektno-tehničke dokumentacije za Idejno Rješenje Arhitekture iznosi:

[REDACTED] €/m<sup>2</sup> ukupne bruto površine objekta.

Procjenjuje se da je ukupna bruto građevinska površina objekta cca 3.000,00 m<sup>2</sup>.

Za tu površinu cijena izrade projektne dokumentacije iznosi:

|                                |   |                             |   |              |
|--------------------------------|---|-----------------------------|---|--------------|
| 3.000,00 m <sup>2</sup>        | x | [REDACTED] €/m <sup>2</sup> | = | [REDACTED] € |
| PDV 21%, na ovu sumu to iznosi |   |                             | = | [REDACTED] € |
| <b>Ukupno</b>                  |   |                             | = | [REDACTED] € |

**Napomena:** Tačna bruto kvadratura objekta i spoljnog uređenja Faze B znaće se nakon završetka Idejnog Rješenja.

Ugovorne strane su saglasne da cijena usluge iz predmeta ovog ugovora za izradu Projektno-tehničke dokumentacije za Glavne Projekte Arhitekture i Konstrukcije:

[REDACTED] €/m<sup>2</sup> ukupne bruto površine objekta za Glavni Projekat Arhitekture  
[REDACTED] €/m<sup>2</sup> ukupne bruto površine objekta za Glavni Projekat Konstrukcije

Procjenjuje se da je ukupna bruto građevinska površina objekta cca 3.000,00 m².

Za tu površinu cijena izrade projektne dokumentacije iznosi:

|                                |   |         |   |       |
|--------------------------------|---|---------|---|-------|
| 3.000,00 m²                    | x | ██ €/m² | = | ███ € |
| PDV 21%, na ovu sumu to iznosi |   |         | = | ███ € |
| Ukupno                         |   |         | = | ███ € |

Ugovorne strane su saglasne da cijena usluge iz predmeta ovog ugovora za izradu Projektno-tehničke dokumentacije za Glavni Projekat Spoljnog uređenja terena iznosi:

██ €/m² ukupne bruto površine Spoljnog uređenja terena

Procjenjuje se da je ukupna bruto površina Spoljnog uređenja terena cca 800,00 m².

Za tu površinu cijena izrade projektne dokumentacije iznosi:

|                                |   |         |   |         |
|--------------------------------|---|---------|---|---------|
| 800,00 m²                      | x | ██ €/m² | = | ███ 0 € |
| PDV 21%, na ovu sumu to iznosi |   |         | = | ███ €   |
| Ukupno                         |   |         | = | ███ €   |

#### UKUPNA VRIJEDNOST PO OVOM UGOVORU:

|                                                           |            |   |
|-----------------------------------------------------------|------------|---|
| 1. Za izradu Idejnog Rješenja Arhitekture                 | ██████████ | € |
| 2. Za izradu Glavnih Projekata Konstrukcije i Arhitekture | ██████████ | € |
| 3. Za izradu Glavnog Projekta Spoljnog Uređenja           | ██████████ | € |
| <hr/>                                                     |            |   |
| Ukupno                                                    | ██████████ | € |
| Iznos PDV-a                                               | ██████████ | € |
| <hr/>                                                     |            |   |
| Ukupno sa PDV-om                                          | ██████████ | € |

#### NAČIN PLAĆANJA:

- 10% - Avansna situacija
- 30% - 1. Privremena Situacija nakon predaje usaglašenog Idejnog Rješenja Objekta i Spoljnog Uređenja i dobijanja Saglasnosti državnog (gradskog) arhitekta.
- 20% - 2. Privremena Situacija nakon predaje Osnova, Presjeka i Izgleda Arhitekture, Predaje Proračuna i Planova Oplata Konstrukcije.
- 40% - Okončana situacija, nakon predaje Glavnih Projekata Arhitekture, Konstrukcije i Spoljnog uređenja terena

Član 4.



Ugovorena cijena predstavlja vrijednost za izvršenje radova u uslovima i obimu određenom odredbama ovog Ugovora i njegovih dijelova. Ukupna bruto površina objekta, na osnovu koje se računa cijena izrade projektno-tehničke dokumentacije, je pretpostavljena. Ukoliko se ispostavi da se konačna projektovana bruto građevinska površina objekta razlikuje od pretpostavljene, nastale promijene u cijeni će se regulisati Aneksom Ugovora.

Ukoliko dođe do promjena uslova i obima Ugovora, Naručilac i Izvršilac su saglasni da se nastale promjene regulišu Aneksom Ugovora.

#### Član 5.

Projektno-tehničku dokumentaciju iz člana 1. ovog Ugovora, Izvršilac će dostaviti Naručiocu:

U 3 (tri) istovjetna primjerka i u elektronskoj formi u 1 (jednom) primjerku na CD-u

#### Član 6.

Naručilac se obavezuje da:

Obezbiđi Urbanističko-tehničke uslove i dopunu istih (UTU) od nadležnog organa  
Obezbiđi potpisan Projektni zadatak  
Izvrši Reviziju Glavnih Projekata u toku izrade istih  
Uredno izvršava finansijske obaveze koje proističu iz ovog Ugovora

#### Član 7.

Sastavni dio ovog Ugovora je:

Potpisan Projektni zadatak od strane Naručioca

#### Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove koji proisteknu iz ovog ugovorenog odnosa riješavaju sporazumno, a ukoliko ne budu mogle, nadležan je Privredni Sud u Podgorici.

#### Član 9.

Ovaj ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Budva, 22.06.2018. godine

IZVRŠILAC

NARUČILAC

ARHINET D.O.O.

Dir. Suzana Lijeskić

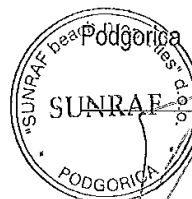
Budva

*Suzana Lijeskić*



SUNRAF BEACH  
PROPERTIES D.O.O

Dir. Aleksandar Jovanović



*Aleksandar Jovanović*



## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0466524 / 006  
PIB: 02713608

Datum registracije: 06.05.2008.  
Datum promjene podataka: 20.09.2013.

### **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I USLUGE "ARHINET" - BUDVA**

Broj važeće registracije: /006

Skraćeni naziv: ARHINET  
Telefon:  
eMail:  
Datum zaključivanja ugovora: 06.05.2008.  
Datum donošenja Statuta: 06.05.2008. Datum promjene Statuta: 19.09.2013.  
Adresa glavnog mjesta poslovanja:  
Adresa za prijem službene pošte: "BSP CENTAR" PRIZEMLJE L-12 BUDVA  
Adresa sjedišta: "BSP CENTAR" PRIZEMLJE L-12 BUDVA  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje  
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA  
Oblik svojine: Privatna  
Porijeklo kapitala: Mješoviti  
Upisani kapital: 6.000,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro )

#### **OSNIVAČI:**

**SUZANA LIJESKIĆ** 2704975237014

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: LASTVA BB. BUDVA CRNA GORA

**BOŽIDAR LIJESKIĆ** 005906607

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: M.MILANKOVIĆA 178/1 BEOGRAD SRBIJA

**LICA U DRUŠTVU:**

**SUZANA LIJESKIĆ** 2704975237014

Adresa: LASTVA BB. BUDVA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

**SUZANA LIJESKIĆ** 2704975237014

Adresa: LASTVA BB. BUDVA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

**BOŽIDAR LIJESKIĆ** 005906607

Adresa: M. MILANKOVIĆA 178/1 BEOGRAD

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ( )

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 22.09.2015 godine u 10:23h



Načelnik

Milo Paunović

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2120/2

Podgorica, 16.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ARHINET » 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 » ARHINET » 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 107/7-2120/1 od 10.04.2018.godine, » ARHINET » 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 107/7-493/2 od 02.04.2018.godine, kojim je Lijeskić Suzani, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » Arhinet » D.O.O.Budva 06.05.2008.godine i zaposlene: Lijeskić Suzane, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Budve, gdje je u članu 6 Ugovora, imenovana ovim Ugovorom zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom od 40 časova u radnoj sedmici, počev od 06.05.2008.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0466524/006 od 23.03.2018.godine, sa šifrom pretežne djelatnosti: Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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 ovlaštenog 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog inženjera i licencu ovlaštenog 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



Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, „Sl. List Crne Gore”, br. 064/17 od 06.10.2017. i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta „Sl. List Crne Gore”, br. 044/18 od 06.07.2018. donosim:

## **RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA**

**Za izradu tehničke dokumentacije:**

**INVESTITOR**

**Sunraf Beach Properties d.o.o.  
Vasa Raičkovića br. 2B, Podgorica**

**OBJEKAT**

**Kondo Hotel i Garaža – Faza A i B**

**LOKACIJA**

**Rafailovići, Budva  
DUP Bečići, Blok 15, UP 15.2 i Dio UP 15.1  
K.P. br. 1117/1, 1108/2 i 1106/2 K.O.  
Bečići, Budva**

**VRSTA I DIO  
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE**

**IDEJNO RJEŠENJE  
ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

**PROJEKTANT**

**ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar, 85310 Budva**

**Određujem za:**

**GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA**

**Suzana Lijeskić, d.i.a.**

**Budva,  
Novembar 2018.**

**M.P.**

**Direktor:**

---

**Suzana Lijeskić**



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7– 493/2

Podgorica, 02.04.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE LIJESKIĆ SUZANI, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-493/1 od 12.02.2018.godine, LIJESKIĆ SUZANA, diplomirani inženjer arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdata od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerziteta u Beogradu, broj: 7872 od 24.januara 2002.godine; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj: 01-691/2 od 11.09.2013.godine, kojim je Lijeskić Suzani, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture, radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i radova na uređenju terena; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane » ARHINET » D.O.O.Budva od 08.02.2018.godine i 06.09.2013.godine; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane GP » NAPRED » Beograd br. 4288 od 10.07.2008.godine; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane » ARHIS GROUP » D.O.O.Budva, br. 4288 od 10.07.2008.godine; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane » NIVEL INVEST » D.O.O.Budva od 09.09.2013.godine; Potvrdu referenci, izdata od strane » ARHINET » D.O.O.Budva; Akt Ministarstva pravde, broj 05/2-72-2260/18/1 od 01.03.2018.godine, u kojem je izdato uvjerenje da se imenovana ne nalazi u kaznenoj evidenciji; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.



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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević





## POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

**Ugovarač osiguranja:** ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11  
PIB:02713608

**Osiguranik:** ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11  
PIB:02713608

Početak osiguranja: 24.4.2018      Prestanak osiguranja: 24.4.2019      Dospijeće: 24.04  
Tarifa i tarifna grupa: XI      Suma osiguranja: 100.000,00      Premija osiguranja: 561,76

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od opšte odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.

Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

| Redni broj                                                       | Osigurava se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Suma osiguranja (€) | Ukupan limit za trajanje osiguranja | Premija osiguranja (€) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|------------------------|
| <b>1 Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                                     |                        |
| 1                                                                | Opšte odgovornosti - razne delatnosti Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokrivenje za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. (Osiguranika).<br><br>Osigurana suma 100.000,00 EUR<br>Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR | 100.000,00          | 100.000,00                          | 1.223,88               |
| 1.1                                                              | Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.223,88            | 0,00                                | 489,55                 |
| 1.2                                                              | Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 734,33              | 0,00                                | 110,15                 |
| 1.3                                                              | Popust za jednokratno plaćanje premije                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 624,18              | 0,00                                | 62,42                  |
| Ukupno:                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                                     | 561,76                 |
| PREMIJA OSIGURANJA                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                                     | 561,76                 |
| Porez:                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                                     | 50,56                  |
| UKUPNO ZA UPLATU:                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                     |                                     | 612,32                 |

**NAPOMENA:**

Franšiza (ucešće u šteti) je 10%, min. 1.000,00 Eur.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora.

1 zaposleni i 1 licencirani.

Premija osiguranja 612,32 € obračunata za period od 24.04.2018 do 24.04.2019 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Broj polise: 6-30852

Zamjena polise:

Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost

Šifra osiguranja: 1301

Poslovna jedinica: Direkcija

Saradnički broj: 505112

Mjesto: Podgorica

Datum: 24.04.2018

Ugovarač osiguranja: ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11  
PIB:02713608

Osigurani: ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11  
PIB:02713608

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika  
Početak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og dana datuma naznačenog na polisi kao datum početka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og dana dana uplate premijskog obroka definisanog oplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og dana dana naznačenog kao dospijeća premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društvu.  
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružaro osiguravajuće polise. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može izvršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da ista može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u čiju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.  
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi. I isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

*Wladimir Božić*  
Za Osiguravača



*Suzana Cirković*  
Za Ugovarača



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 04- 1983 /1  
Podgorica, 13.04.2011. godine

Nivel-invest, D.O.O.  
Luzitano-invest CO, D.O.O.

Budva

U prilogu vam dostavljamo urbanističko-tehničke uslove za izradu tehničke dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli 15.1 , u okviru bloka 15 , u zahvatu DUP-a "Bečići" , Opština Budva.

koordinator:

Željko Božović

Sekretar ministarstva

Zoran Tomić

obradila:

Nevena Daković

Vesna Radovanović

Dostavljeno:

-imenovanom

-sektor za građevinarstvo

-a/a





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA  
I TURIZMA

Broj: 04- 1983 /1

Podgorica, 13.04.2011. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, na osnovu člana 171, a u vezi člana 62 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore«, broj 51/2008), na zahtjev D.O.O. Nivel-invest, Budve i D.O.O. Luzitano-invest CO, Budva izdaje

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**

za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata, na urbanističkoj parceli 15.1 koja se nalazi u okviru bloka 15 , Detaljnog urbanističkog plana  
»Bečići«, u Opštini Budva

**1.USLOVI U POGLEDU NAMJENE POVRŠINA**

Prema Detaljnom urbanističkom planu »Bečići« u Budvi (Odluka SO Budva, Sl.list CG-opštinski propisi br.01/09), katastarske parcele: 1107, 1106, 1118,1108,1119/1,1120 i 1121/1 formiraju urbanističku parcelu broj 15.1 koja pripada bloku 15.

Na urbanističkoj parceli 15.1 planirana je izgradnja objekata namjene- hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični).

**2.USLOVI PARCELACIJE, REGULACIJE, NIVELACIJE I MAKSIMALNI KAPACITETI**

Površina urbanističke parcele 15.1 iznosi **4912,45 m<sup>2</sup>** i definisana je koordinatama tačaka: 15.1; 15.43; 15.42; 15.41; 15.40; 15.39; 15.38; 15.37; 15.36; 15.35; 15.34; 15.33; 15.32; 15.31; 15.77; 15.84; 15.83; 15.82; 15.112; 15.111; 15.109; 15.112; 15.111; 15.109; 15.112; koje se čitaju u grafičkom izvodu iz plana na listu: *Parcelacija*



Tabela br.1 : Koordinate tačaka kojima je definisana up 15.1

| Br.    | X            | Y            |
|--------|--------------|--------------|
| 15.1   | 6572861.6313 | 4682241.6178 |
| 15.43  | 6572865.8100 | 4682240.9000 |
| 15.42  | 6572877.6800 | 4682239.9200 |
| 15.41  | 6572878.5200 | 4682239.3000 |
| 15.40  | 6572906.6600 | 4682234.3000 |
| 15.39  | 6572911.6300 | 4682233.1000 |
| 15.38  | 6572911.9000 | 4682234.7300 |
| 15.37  | 6572973.7800 | 4682222.3500 |
| 15.36  | 6572976.2562 | 4682235.3815 |
| 15.35  | 6572975.8925 | 4682238.5569 |
| 15.34  | 6572973.3188 | 4682240.4522 |
| 15.33  | 6572925.8855 | 4682251.2458 |
| 15.32  | 6572926.1400 | 4682252.0700 |
| 15.31  | 6572926.5529 | 4682254.6834 |
| 15.77  | 6572929.3300 | 4682272.2600 |
| 15.84  | 6572953.1500 | 4682269.1700 |
| 15.83  | 6572954.2100 | 4682279.4400 |
| 15.82  | 6572954.1300 | 4682281.5600 |
| 15.112 | 6572966.0100 | 4682282.2700 |
| 15.111 | 6572970.2300 | 4682282.4300 |

|        |              |              |
|--------|--------------|--------------|
| 15.109 | 6572971.9900 | 4682283.2300 |
| 15.114 | 6572960.6900 | 4682282.5500 |
| 15.81  | 6572951.5100 | 4682286.2700 |
| 15.9   | 6572935.5938 | 4682301.6896 |
| 15.8   | 6572912.0365 | 4682298.5253 |
| 15.7   | 6572889.6566 | 4682299.3956 |
| 15.6   | 6572887.9982 | 4682295.5296 |
| 15.5   | 6572885.2564 | 4682289.1390 |
| 15.4   | 6572884.0734 | 4682286.3770 |
| 15.3   | 6572884.6866 | 4682285.9446 |
| 15.2   | 6572868.6951 | 4682261.4680 |

Tabela br.2: Urbanistički pokazatelji za up 15.1

|                                           |                                                      |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Broj urbanističke Parcele                 | 15.1                                                 |
| Broj katastarskih parcela                 | 1107, 1106,<br>1118,1108,1119/1,1120,1121/1          |
| Površina urbanističke parcele             | 4912.45 m <sup>2</sup>                               |
| Slobodne (neizgrađene) Površine           | 1964.98 m <sup>2</sup>                               |
| Površina pod Objektima                    | 2947,47 m <sup>2</sup>                               |
| Br.turista (kreveta) na korisnoj površini | 194.20                                               |
| BRGP parcele                              | 19951.77 m <sup>2</sup>                              |
| Korisna površina                          | 11651.83 m <sup>2</sup>                              |
| Indeks zauzetosti                         | 0.60                                                 |
| Indeks izgrađenosti                       | 4.06                                                 |
| Maksimalna preporučena spratnost          | P+4<br>(prema graf. prilogu "Nivelaciono rješenje")  |
| Maksimalna preporučena spratnost-kula     | P+10                                                 |
| Namjena                                   | Hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični). |

\*\*\*-Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su „maksimizirani“. U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu.

-Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi.

-Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.



### 3. OPŠTI USLOVI GRAĐENJA

-Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” i „Nivelaciono rešenje”.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele:

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore - Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

- Građevinska bočna regulacija prema susedu:

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

– mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija

– mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

– udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

- Regulacija građenja prema „zadnjem” dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja: – odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima

- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

#### Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.
- Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :

Tabela br.3: Kapaciteti parking mjesta

|         |                      |
|---------|----------------------|
| NAMJENA | 1 PARKING MJESTO     |
| HOTELI  | 2 apartmana (6 soba) |

- Sva potrebna mjesta za parkiranje obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

#### 4. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i aparthotele kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova. Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### 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 - 3,0 m
- jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 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, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- 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 djela objekta.
- Izgradnja na parceli
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekti ne prelaze maksimalno propisane vrijednosti izgrađenosti i zauzetosti, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP, ako se koriste kao tehničke etaže.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

## 5. SMJERNICE ZA ELEMENTE OBLIKOVANJA I MATERIJALIZACIJU

Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

### Odnos prema okruženju

Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u

mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.

#### **Elementi oblikovanja i materijalizacija**

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerirše 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. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspeh i status ovakvih objekata zavisi od primenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

#### **6. OSTALI USLOVI**

- I. Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", br.28/93, 27/94, 42/94, 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja. Pri izgradnji objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva, shodno članu 8. Zakona o zaštiti na radu („Službeni list RCG“, br.79/04).
- II. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Sl. list CG br. 13/07) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Sl. list RCG br. 8/93).
- III. Projektnom dokumentacijom, shodno članu 7. Zakona o zaštiti na radu („Sl. list RCG“ br.79/04), predvidjeti propisane mjere zaštite na radu.
- IV. Način priključenja predmetnog objekta na elektrodistributivnu mrežu biće određeni u „ Uslovima za izradu tehničke dokumentacije “ koje investitor treba da dobije od Elektrodistribucije - Budva. Električne instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima, i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.



- V. Uslove priključenja na tk-mrežu investitor će obezbjediti od nadležnog javnog preduzeća - Telekomunikacioni centar Budva. Tk instalacije projektovati i izvesti u skladu sa važećim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VI. Uslove priključenja predmetnog objekta na gradsku hidrotehničku mrežu investitor će pribaviti od nadležnog JP „Vodovod i kanalizacija“ Budva. Hidrotehničke instalacije projektovati prema važećim tehničkim propisima i standardima i na iste pribaviti saglasnost od nadležnog javnog preduzeća.
- VII. Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog i seizmičkog zavoda o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.
- VIII. Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o životnoj sredini ( „Službeni list CG“, br.48/08 ).
- IX. Objekat projektovati u skladu sa tehničkim propisima, normativima i standardima za projektovanje ove vrste objekata i to:
- Pravilnik za beton i armirani beton ( Sl.list SFRJ br. 11/87 )
  - Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima ( sl. list SFRJ br. 31/81, 49/82, 29/83 21/88 , 52/90)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za projektovanje i proračun inženjerskih objekata u seizmičkim područjima ( 1986- nacrt )
  - Opterećenje vjetrom ( JUS U. C7.113/1991)
  - Pravilnik o tehničkim normativima za temeljenje građevinskih objekata
- X. Investitor je obavezan da projektom predvidi prilaz objektu licima sa posebnim potrebama, u skladu sa članom 73. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata. Pri realizaciji pješačkih prelaza i prilaza objektima, za savlađivanje visinske razlike za lica sa posebnim potrebama /invalidi, djeca, starci i sl./ predvidjeti izgradnju rampi poželjnog nagiba do 8,0% čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1.50m. Pri projektovanju i realizaciji svih objekata primjeniti rješenja koja će omogućiti licima sa posebnim potrebama nesmetano kretanje i pristup u sve javne objekte i površine.
- XI. Projektom predvidjeti uslove za racionalno korišćenje energije. Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje. Održiva gradnja uključuje:
- Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu;
  - Energetsku efikasnost zgrada ;
  - Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata .
  - Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata

i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade.

- Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)
- Povećanju energetske efikasnosti termoenergetskih sistema
- Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.
- Predvidjeti mogućnost korišćenja solarne energije.
- Pri sprovođenju ovog plana ukoliko se pojave bilo kakve arheološke naznake, neophodno je izvršiti detaljna arheološka ispitivanja a prije pristupanja većim zahvatima eventualno izvršiti i preliminarna arheološka ispitivanja.

Sastavni dio ovih uslova su grafički prilozi, izvodi iz plana.

KOORDINATOR ODSJEKA:

Željko Božović  


OBRADILI:

Nevena Daković  
  
Vesna Radovanović  

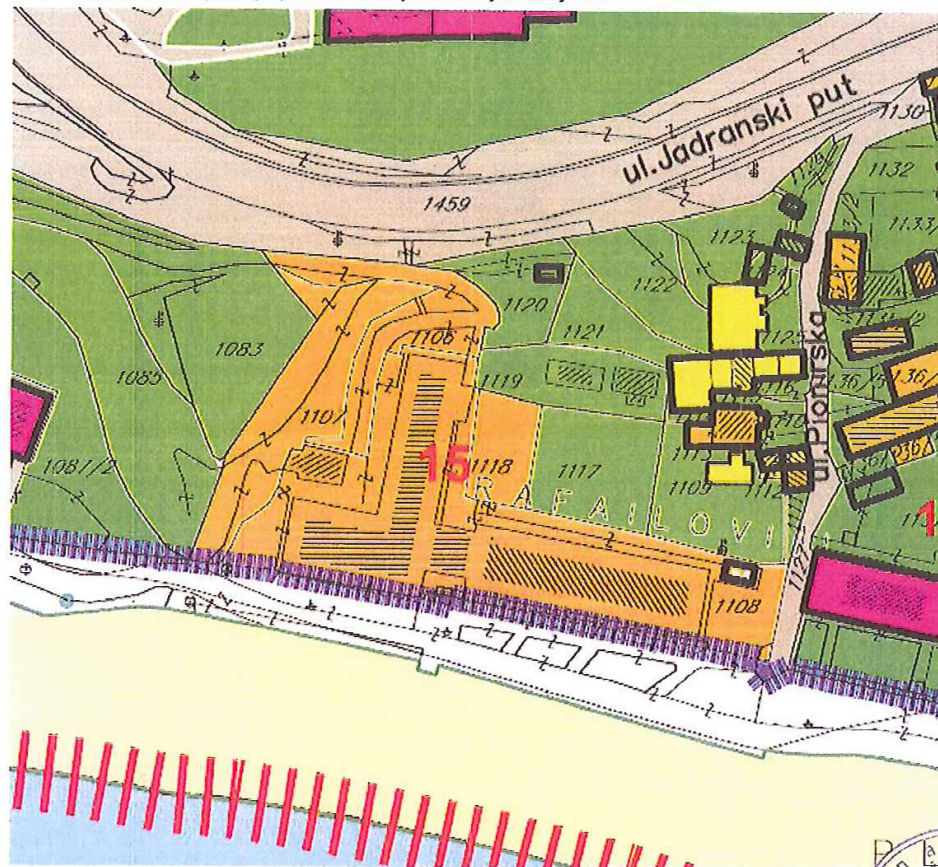

SEKRETAR MINISTARSTVA

Zoran Tomić



**Grafički izvod iz plana za up 15.1**

1.Izvod iz grafičkog priloga plana :Postojeće stanje-namjena



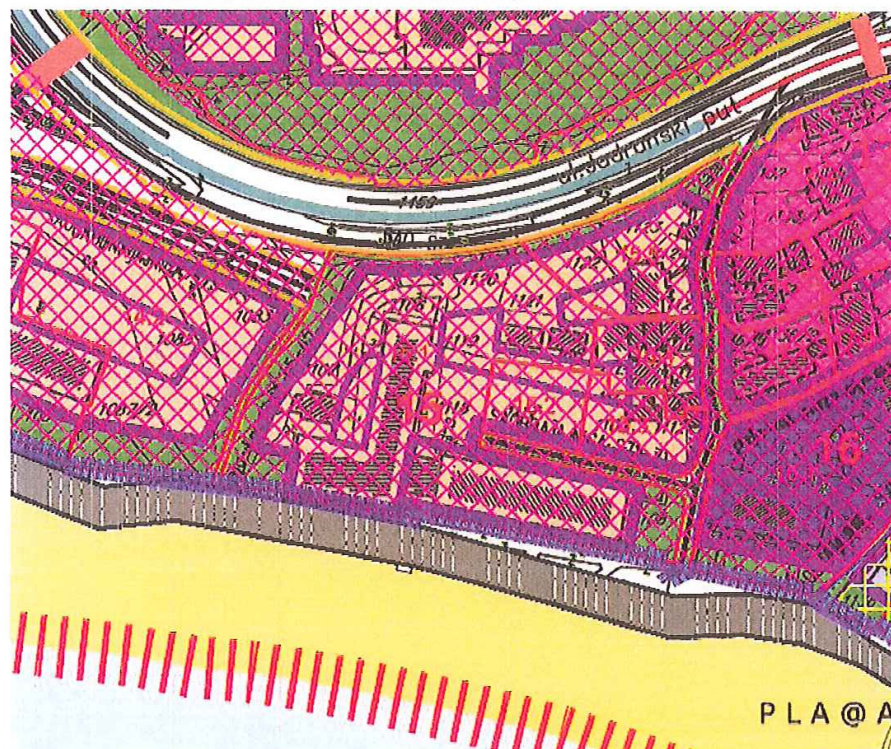
### Legenda

-  NEIZGRAĐENO  
 NEUREĐENE ZELENE POVRŠINE





## 2.Izvod iz grafičkog priloga plana :Detaljna namjena



### Legenda

#### Namjena po GUP-u

 Površine za turistička naselja i hotele

#### Razrada detaljne namjene površina

 HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

**123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

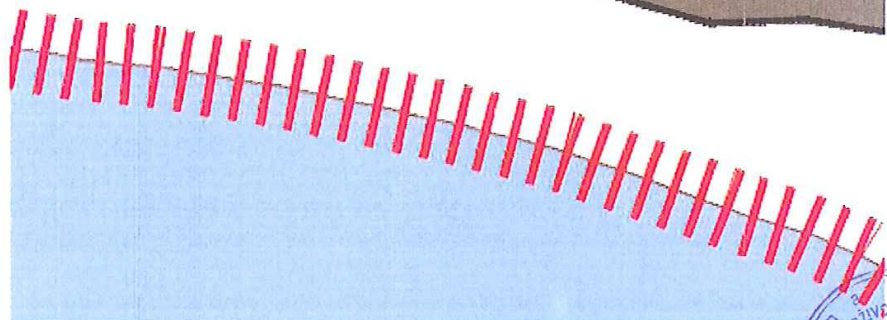
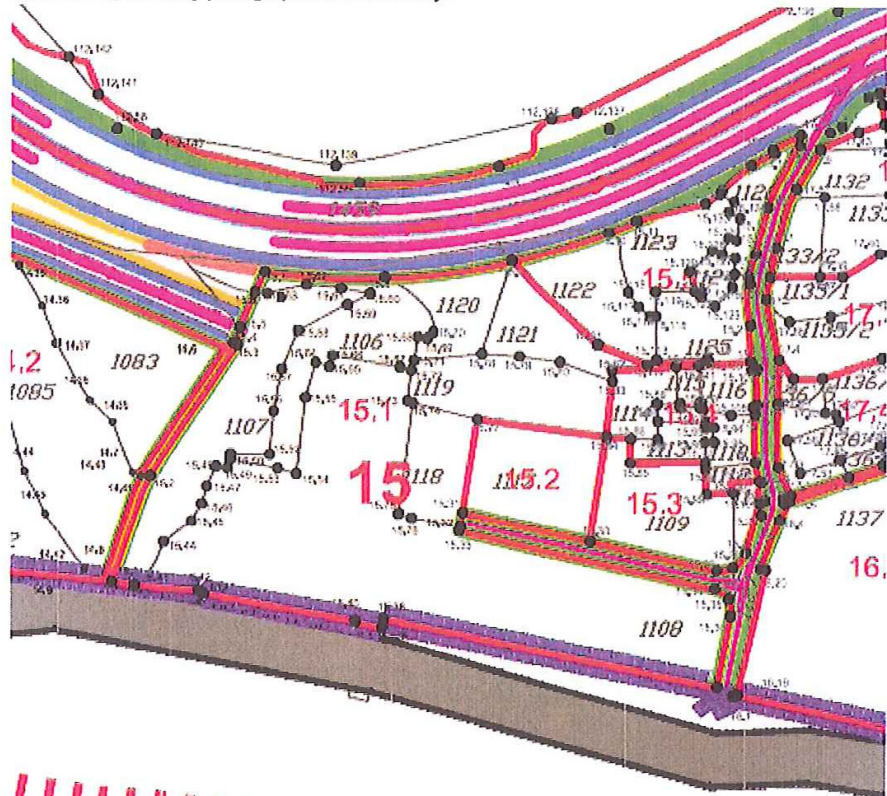
**43** OZNAKA BLOKOVA

 RIVA

 GRANICA PLANA

 GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

### 3. Izvod iz grafičkog priloga plana: Parcelacija



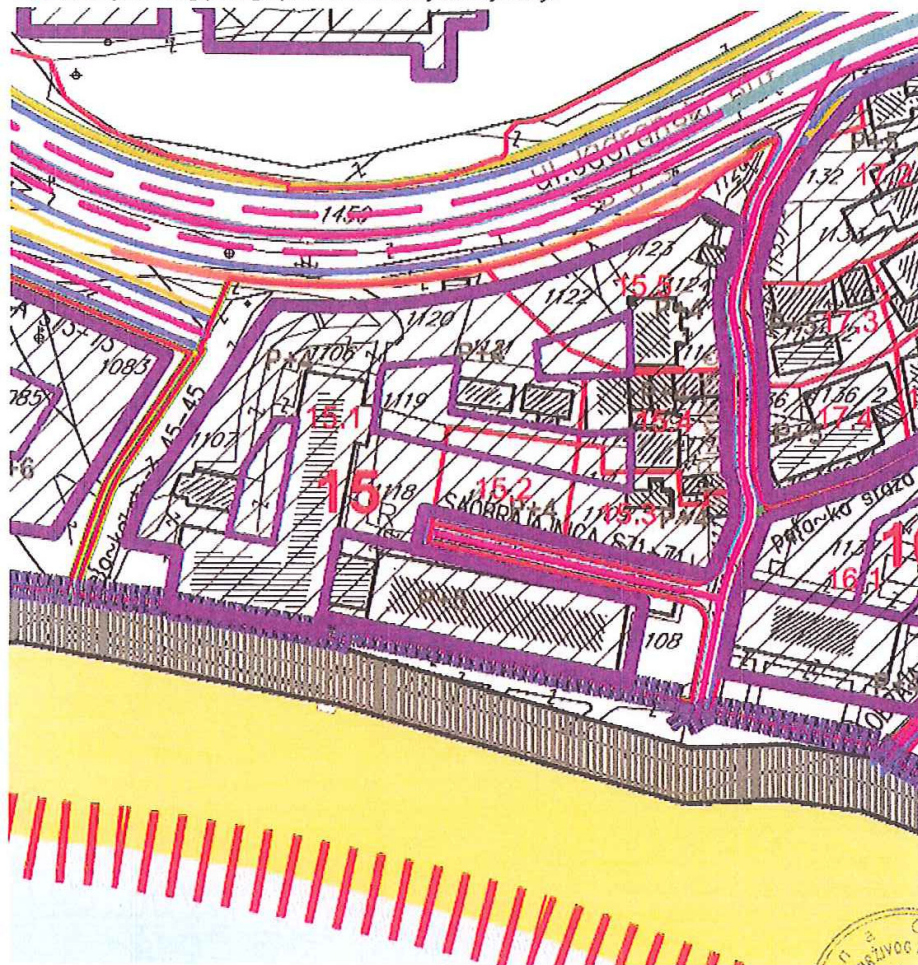
#### Legenda:

|  |                              |  |                  |
|--|------------------------------|--|------------------|
|  | KATASTARSKA PARCELA          |  | OSOVIKA KOLOVOZA |
|  | REGULACIONA LINIJA           |  | IVICA KOLOVOZA   |
|  | GRANICA PODBLOKOVA           |  | TRÓTOAR          |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |  | PARKING          |
|  | OZNAKA PODBLOKOVA            |  | PEŠAČKA STAZA    |
|  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE  |  |                  |
|  | GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE |  |                  |





4. Izvod iz grafičkog priloga plana : Nivelacijono rješenje



**Legenda:**

**USLOVI GRAĐENJA :**

-  GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
- (n)** BROJ (n) 1, 2, 3... NADZEMNE ETAŽE (SPRATOVII I POTKROVLJA)
- \*KANDIDATI\*  
SUTERENI PODRUM I SVI VIŠI PODRUMSKI ETAŽE  
NE LAŽE U SKUPU REZOLUCIJE GRAĐEVINSKE POVRŠINE

**ETAŽE :**

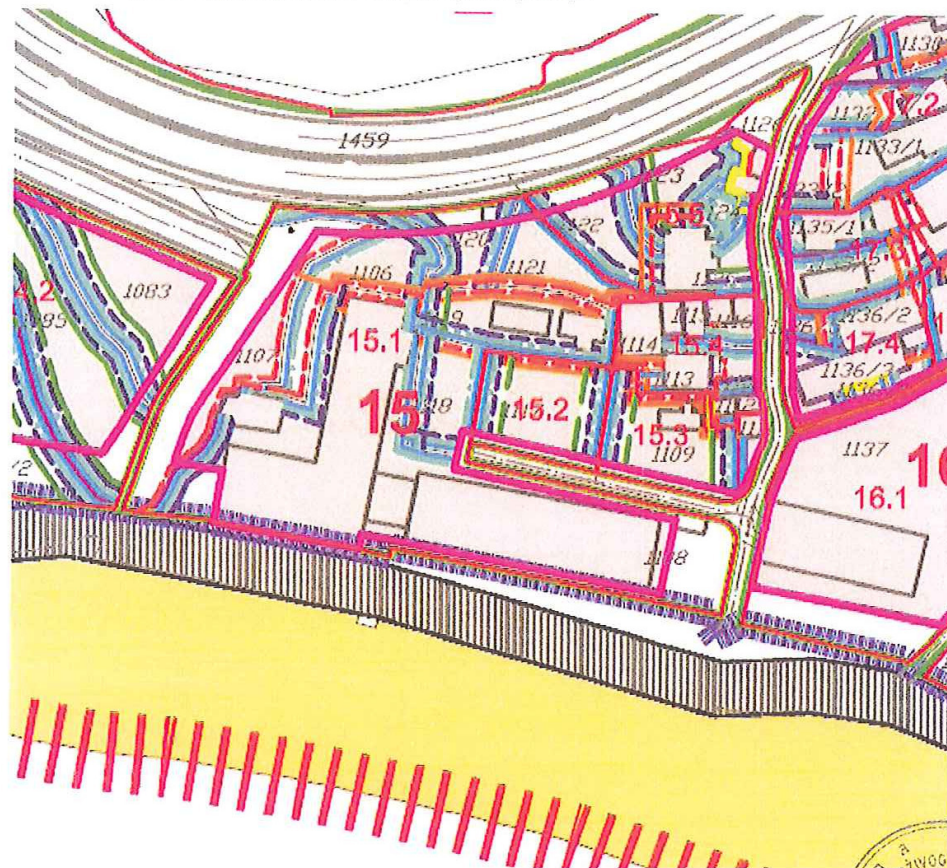
- P** PRIZEMLJE
-  GRANIČNA URBANISTIČKE PARCELE
- 43** OZNAKA BLOKOVA
- 106D** OZNAKA PODBLOKOVA
- 123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

**GABARITI :**

-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA



5. Izvod iz grafičkog priloga plana : *Regulaciono rješenje*



**Legenda:**

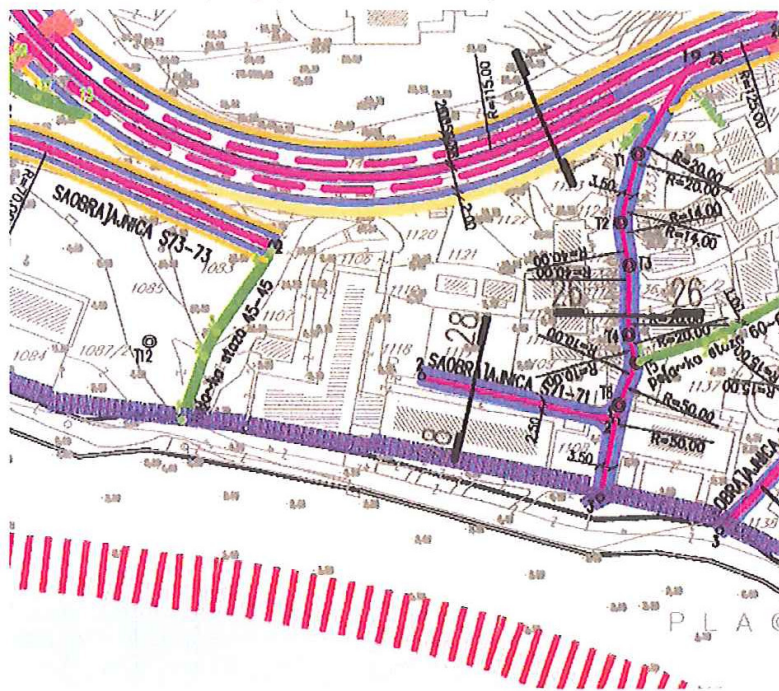
**GRAĐEVINSKE LINIJE**

-  GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 75-100cm od granice parcele)
-  2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 100-200cm od granice parcele)
-  3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 200-300cm od granice parcele)
-  4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( preko 300cm od granice parcele)
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE





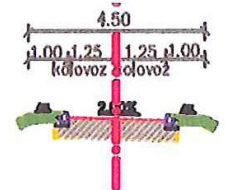
6. Izvod iz grafičkog priloga plana : Plan saobraćaja



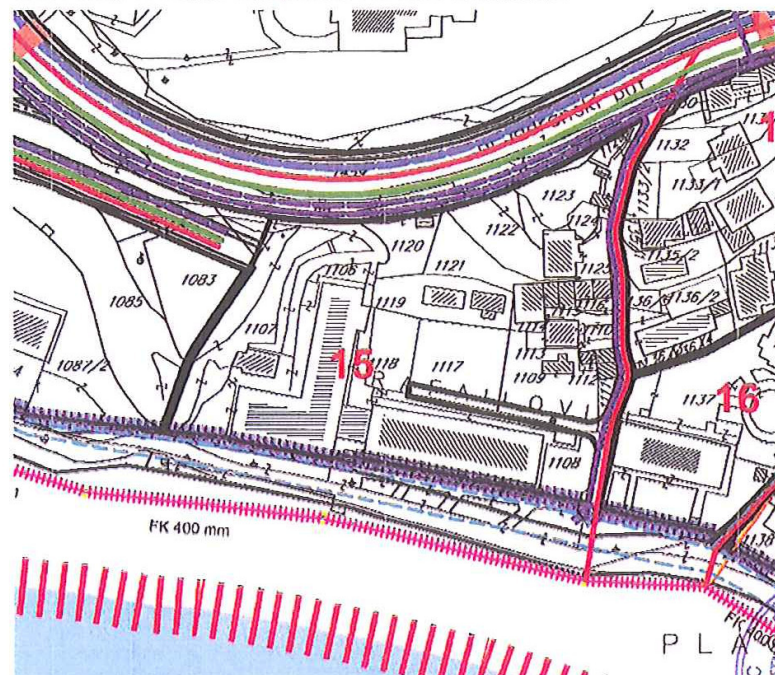
**Legenda:**

- OSOVINA KOLOVOZA
- IVICA KOLOVOZA
- TROTOAR
- PARKING
- PEŠAČKA STAZA

Poprečni presjek saobraćajnice S71"-71":



7. Izvod iz grafičkog priloga plana: Vodovod i kanalizacija



**Legenda:**

- VODOVOD
- KIŠNA KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH









**Crna Gora**  
**Opština Budva**  
**SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ**  
Broj: 06-061- 653/3  
Budva, 04.07 .2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO SUNRAF BEACH iz Podgorice, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), 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) i DUP Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 15.2 u bloku 15, koju čini katastarska parcela 1117 KO Bečići

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 112 za KO Bečići, na katastarskoj parceli 1117 upisana je njiva površine 519m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli su upisane dve zabjelježbe spora i jedna zabjelježba žalbe kao tereti i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

Turistička namjena – HOTEL

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 / 47/12) 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.

**4. PRAVILA PARCELACIJE**

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/14) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u , kako bi se tačno utvrdila

površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

### Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije” (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a: Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase,



balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

#### Bočna građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a) i „bočna građevinska linija 0,75m-1,0m od granice parcele“, a u tekstualnom delu DUP-a, za preporučenu spratnost P+5:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0. Za jednostrano uzidane objekte je 4,0m.

#### Zadnja građevinska linija

Definisane u grafičkom prilogu karta regulacije - „zadnja građevinska linija“ (svetlo crvena puna linija na izvodu iz DUP-a), „minimalna zadnja građevinska linija 100-200cm“ (narandasta isprekidana linija na izvodu iz DUP-a), „optimalna zadnja građevinska linija 200-400cm“ (svetlo narandasta puna linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (siva šrafura na izvodu iz DUP-a).

Min. odstojanje objekta od zadnje granice je 3,0m.

#### Kota prizemlja

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

#### Krovovi

Krovovi ovih objekata mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovna bašte ili su kosi sa krovnim pokrivačem adekvatnim nagibu, koji iznosi 18-23%. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Maksimalna visina sjemena krova objekta (ili vrha najvišeg sjemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sjemena krova.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

### 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                           | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BGRP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/ETAŽA |
|---------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 15.2 | 456,46                                               | 1160,20               | 273,876                                    | 2,54                | 0,60              | P+4             |

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana,

obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suteranskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

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

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

Za objekte veće od 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla** za predmetnu lokaciju i **Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

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

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



Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (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).

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

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

#### **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. Radi očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerirše 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. (detaalnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

#### **10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina obavezno raditi na osnovu projekta. Projektom predvideti takvo rešenje kojim se obezbeđuje prepoznatljivost hotela, apart-hotela ili drugog oblika smeštaja u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnog materijala i njihovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i slično. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominira kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama, kvalitetnim urbanim mobilijarom i slično. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Informacione table i panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rešenjem.

#### **11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

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

## 12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> 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.

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), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (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.

### **14. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

### **15. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

Prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetске 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](http://www.epcg.me)

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

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

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

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

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

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove / Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode Crne Gore.

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

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

#### 18. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim 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 izdavanja građevinske dozvole obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu iz tabele, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

| NAMENA                              | 1 PARKING MESTO                       |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| trgovina                            | 50m <sup>2</sup> prodajnog prostora   |
| administrativno-poslovni objekti    | 80m <sup>2</sup> neto etažne površine |
| ugostiteljski objekti               | 2 postavljena stola sa 4 stolice      |
| hoteli                              | 2 apartmana ili 6 soba                |
| uprava i administracija             | 80m <sup>2</sup> neto etažne površine |
| decije ustanove i škole             | 125m <sup>2</sup> bruto površine      |
| bioskopi, dvorane                   | 20 stolica                            |
| bolnice                             | 6 bolesničkih postelja                |
| sportske dvorane, stadioni i tereni | 15 gledalaca                          |
| stambeni objekti                    | 80m <sup>2</sup> neto etažne površine |



Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397).

#### 19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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.

#### 20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta i prigušnica i svjetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žarnom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

## 21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

## 22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni 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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.5, strana 400)

### Za objekat:

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

### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji



način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

### 23. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.budva.me](http://www.budva.me) i [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Uputstvo je dostupno na sajtu Ministarstava 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, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

### 22. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Dostavljeno:

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





## PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-11461/2018

Datum: 15.06.2018

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SL-OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, 467-104-2234/18, , izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 112 - PREPIS

### Podaci o parcelama

| Broj Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja<br>Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
|--------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| 1117         |             | 9<br>9     | 10/05/2018  | RAFAILOVIĆI                  | Njiva 1. klase<br>KUPOVINA         |            | 519                     | 7.94   |
|              |             |            |             |                              |                                    |            | 519                     | 7.94   |

### Podaci o vlasniku ili nosiocu

| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto                                         | Osnov prava | Obim prava |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| 0000003156745<br>0     | - „SUNRAF BEACH PROPERTIES„DOO PODGORICA<br>UL.VASA RAIČKOVIĆA 2B PODGORICA 0 | Korišćenje  | 1/1        |

### Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava                                                                                                                                    |
|--------------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1117         |             |    | 9          | Njiva 1. klase   | 07/11/2017<br>8:44           | Zabilježba spora<br>POKRENUTOG PRED OSNOVNIM SUDOM U KOTURU<br>P. 1331/17/17 26.10.2017 GOD.                                                  |
| 1117         |             |    | 10         | Njiva 1. klase   | 26/01/2018<br>12:19          | Zabilježba žalbe<br>ZABILJEŽBA ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG<br>ORGANA BR. 934-104-U-1789/17 OD 17.10.2017. GOD.<br>OD RAFAILOVIĆ FILIPA. |
| 1117         |             |    | 12         | Njiva 1. klase   | 05/04/2018<br>14:50          | Zabilježba spora<br>NA OSNOVU TUŽBE PRIMLJENE KOD OSNOVNOG<br>SUDA U KOTURU DANA 02.12.2013.G.ZAVEDEN POD<br>BROJEM P.BR.495/13.              |

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 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 i 26/11).



Sonja Tomašević, dipling geodezije

Datum i vrijeme štampe 15.06.2018. 06:29:15

1 / 1



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 467-104-2234/18  
Datum: 13.06.2018.



Katastarska opština: BEČIĆI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 9  
Parcela: 1117

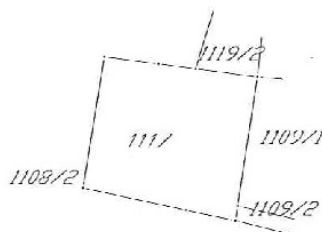
## KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
682  
300  
6  
572  
900

4  
682  
300  
6  
572  
900



4  
682  
200  
6  
572  
900

4  
682  
200  
6  
572  
900

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: \_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice: \_\_\_\_\_

**Blok 15**

Preporučena spratnost bloka 15:

- p+4, p+5
- maksimalna preporučena spratnost – p+5

U okviru bloka 15 formiraju se sledeće urbane parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

| Br. bloka | Br. urbanističke parcele | Br. katastarske parcele                  |
|-----------|--------------------------|------------------------------------------|
| 15        | 15.1                     | 1107, 1108, 1120, 1121, 1119, 1118, 1108 |
|           | 15.2                     | 1117                                     |
|           | 15.3                     | 1109, 1111                               |
|           | 15.4                     | 1110, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116       |
|           | 15.5                     | 1122, 1123, 1124, 1125, 1126             |

Urbanistički pokazatelji za blok 15 po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

| Broj bloka | Površina bloka /m2/ | Površina pod objektima /m2/ | BRGP /m2/ | Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti | Slobodne (neizgrađene) površine /m2/ |
|------------|---------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 15         | 7458,73             | 4454,946                    | 26423,78  | 0,60              | 3,54                | 3003,78                              |

| Br. urbanističke parcele | Površina urbanističke parcele /m2/ | Površina pod objektima /m2/ | BRGP /m2/ | Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti | Slobodne (neizgrađene) površine /m2/ |
|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------|---------------------|--------------------------------------|
| 15.1                     | 4912,45                            | 2947,47                     | 19951,77  | 0,60              | 4,06                | 1964,98                              |
| 15.2                     | 456,46                             | 273,876                     | 1160,20   | 0,60              | 2,54                | 182,58                               |
| 15.3                     | 507,82                             | 304,692                     | 1205,38   | 0,60              | 2,53                | 203,13                               |
| 15.4                     | 515,31                             | 309,186                     | 1520,07   | 0,60              | 2,95                | 206,12                               |
| 15.5                     | 1032,87                            | 619,722                     | 2508,36   | 0,60              | 2,43                | 413,15                               |

Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P. Budva, 02.07.2018..godine





#### KVART 4 - BLOK 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33A, 33B, 33C, 33D

Kvart se proteže ispod magistralnog puta od Bečkog potoka na zapadu do krajnje istočne granice plana, obuhvativši tako i područje Ratilovića.

Planirana pretežna namena prostora:

Površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje srednje gustine.

površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslojni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, smeštajni kapaciteti sa ugostiteljskim i kulturno – zabavnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, objekti društvenog standarda, uređene zelene površine

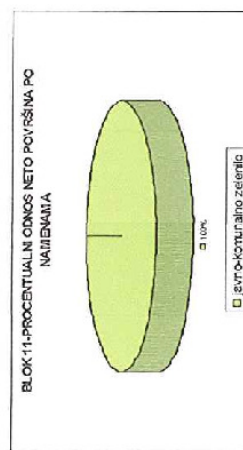
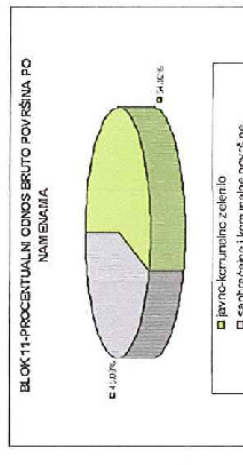
U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- poslovno trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokal (prodavnice mešovite i specijalizovane robe, butici, saloni, servisi), kongresna sala, poslovni apartmani;
- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: velnes centri, teretana, fitness, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, biznis klubovi, kockarnica
- turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, kafei, internet kafei
- dečja i socijalna zaštita i edukacija – u okviru hotelskih kompleksa: vrtić-igračnica, zdravstvena stanica

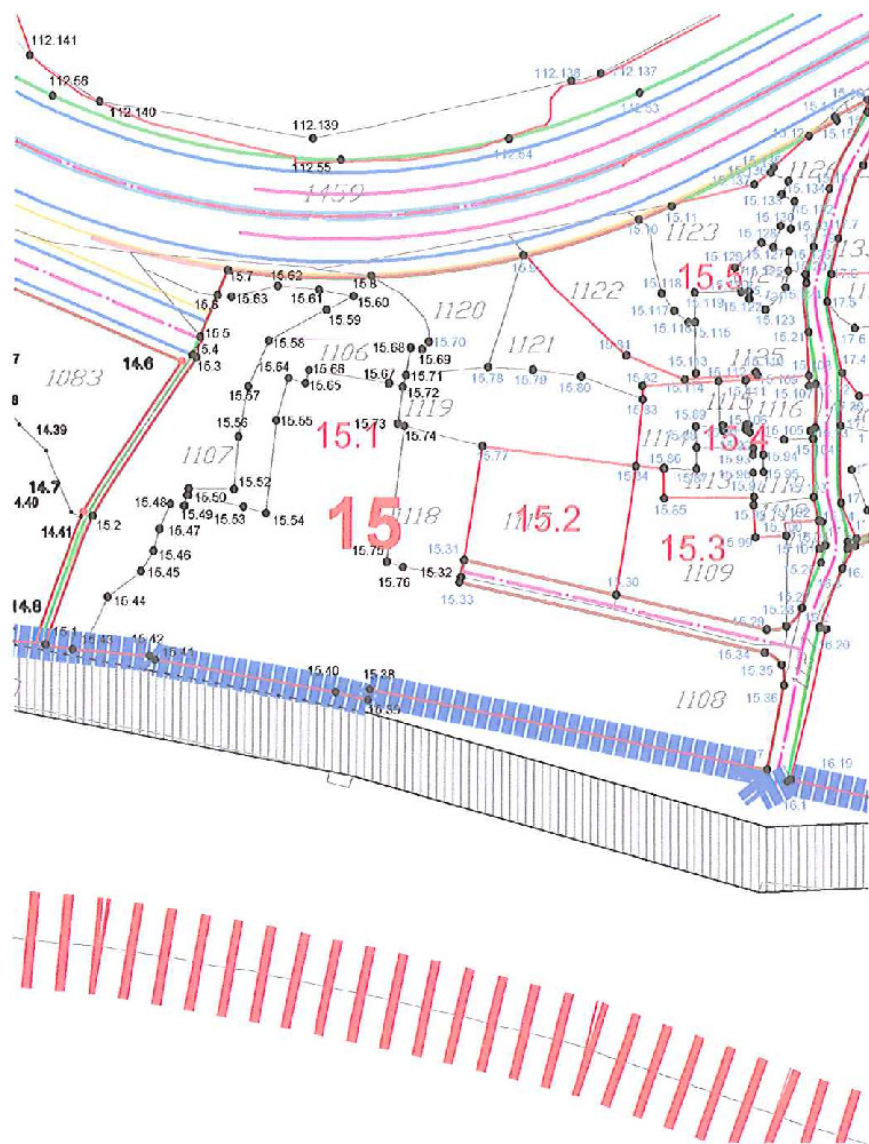
Vlasnicima katastarskih parcela 1397 i 1415, K.O. Bečići, biće omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže, a u cilju kompenzacije (oko 2000 m<sup>2</sup> BRGP) za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže.

| BLOK 11        | br. bloka | P pod objektima | Izgrađeno (%) | neizgrađeno (slobodno) (%) |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|----------------------------|
| BRUTO površine | 11        | 8048.37         | 0.00          | 100.00                     |
| NETO površine  |           | 3321.48         | 0.00          | 100.00                     |

| BLOK 11        | br. bloka | površine bloka | stanovanje manjih gustina (SS) |      | stanovanje srednjih gustina (SS) |      | stanovanje većih gustina (SV) |      | turističke zone (turistička naselja i hoteli) |      | javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo) |      | privatno zelenilo |      | javno-komunalno zelenilo |        | saobraćajne i komunalne površine |       |
|----------------|-----------|----------------|--------------------------------|------|----------------------------------|------|-------------------------------|------|-----------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------|------|-------------------|------|--------------------------|--------|----------------------------------|-------|
|                |           |                | m <sup>2</sup>                 | %    | m <sup>2</sup>                   | %    | m <sup>2</sup>                | %    | m <sup>2</sup>                                | %    | m <sup>2</sup>                                                  | %    | m <sup>2</sup>    | %    | m <sup>2</sup>           | %      | m <sup>2</sup>                   | %     |
| BRUTO površine | 11        | 8048.37        | 0.00                           | 0.00 | 0.00                             | 0.00 | 0.00                          | 0.00 | 0.00                                          | 0.00 | 0.00                                                            | 0.00 | 0.00              | 0.00 | 3321.48                  | 54.82  | 2726.89                          | 45.08 |
| NETO površine  |           | 3321.48        | 0.00                           | 0.00 | 0.00                             | 0.00 | 0.00                          | 0.00 | 0.00                                          | 0.00 | 0.00                                                            | 0.00 | 0.00              | 0.00 | 3321.48                  | 100.00 | 0.00                             | 0.00  |
| BRGP           | 11        | 0.00           | 0.00                           | 0.00 | 0.00                             | 0.00 | 0.00                          | 0.00 | 0.00                                          | 0.00 | 0.00                                                            | 0.00 | 0.00              | 0.00 | 0.00                     | 0.00   | 0.00                             | 0.00  |



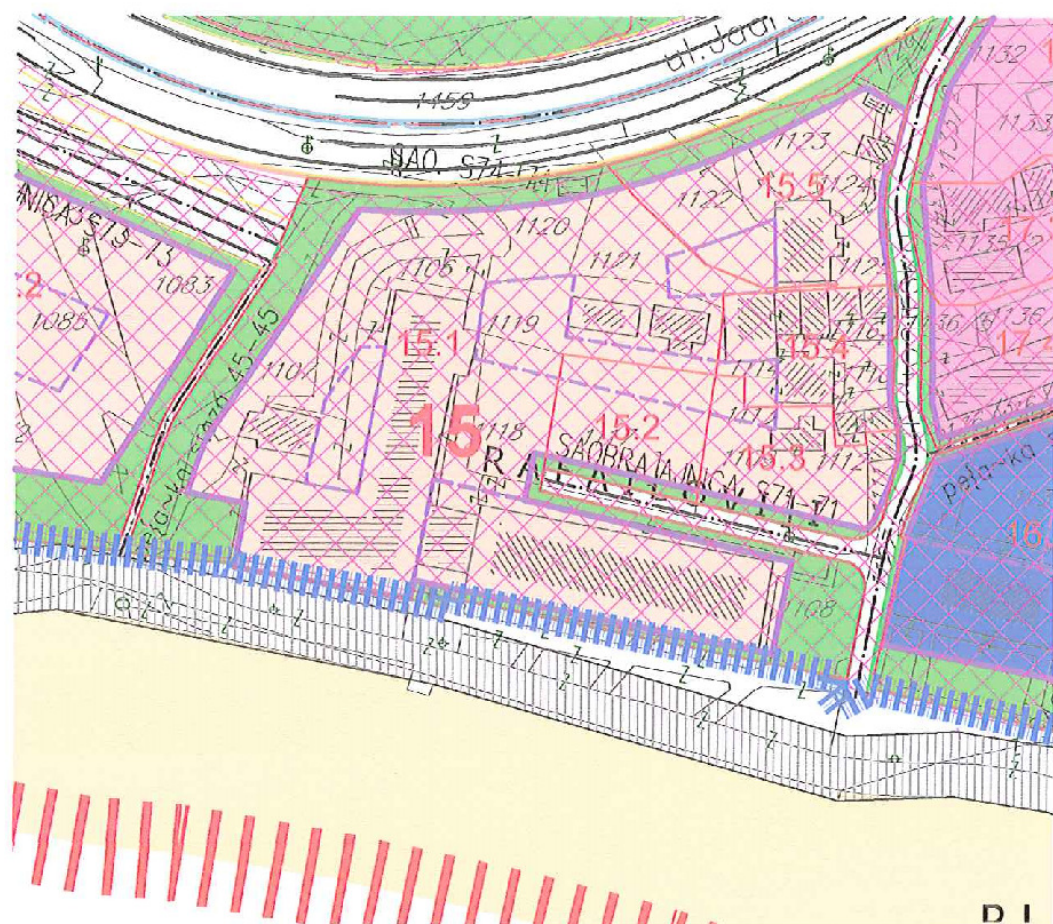




Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P. Budva, 02.07.2018..godine



Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl. ing. M.P. Budva, 02.07.2018..godine





# NAMENA GUP

## STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI / MEO ŠOVITI/ SADRŽAJI

- Površine za stanovanje manje gustine
- Površine za stanovanje srednje gustine
- Površine za stanovanje veće gustine
- Površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone)
- Površine za turistička naselja i hotele

## DRUŠTVENI CENTRI

- Površine za centralne delatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura itd.)
- Površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo itd.)
- Površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec. škole, dečije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija itd.)

## SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

- Planirana trasa brze obilaznice (u skladu sa koridorom datim u PPCG)
- Magistralni putevi
- Planirane gradske obilaznice
- Interne obilaznice - postojeće i planirane
- Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
- Pešačke staze (šetališta)
- ZONE POD ZAŠTITOM
- ZONA LUKE gup

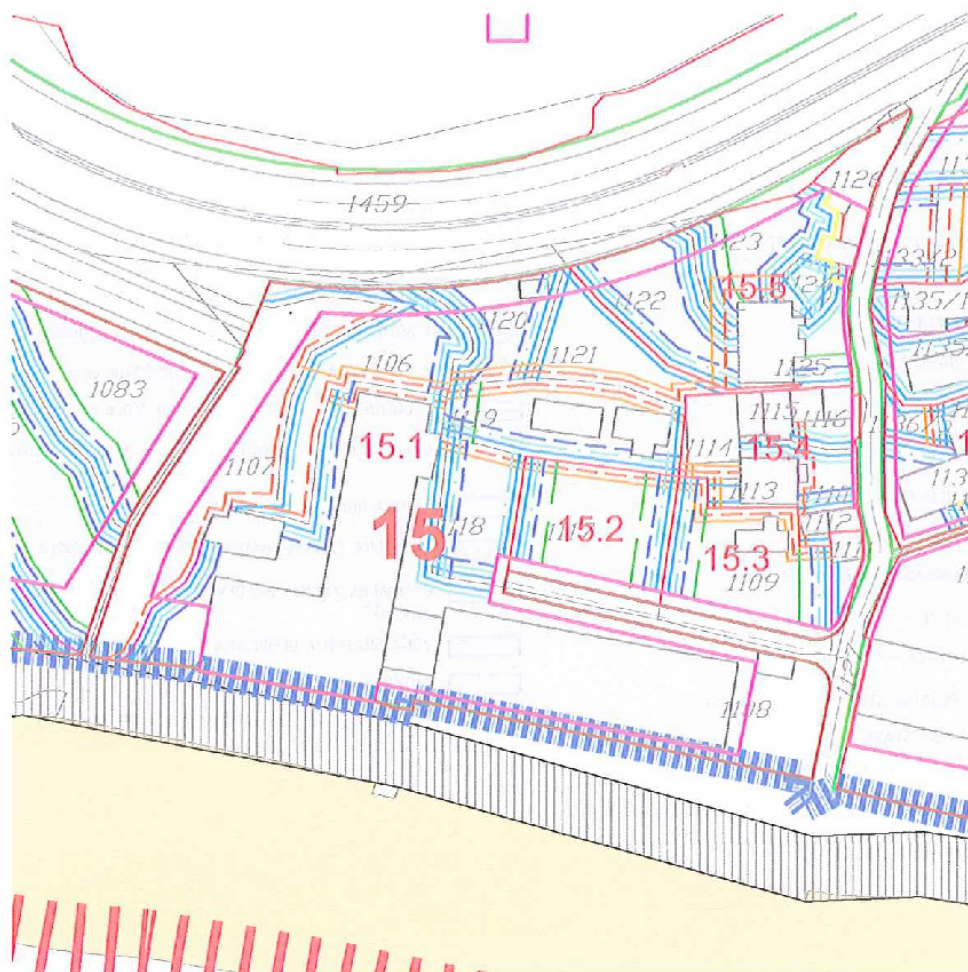
## KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

- Površine za parkiranje
- Površine za gradnju
- Površine za stambeno stanovanje
- Površine za vrtanje
- Površine za komunalni servis
- Površine za proizvodni servis
- Površine za uslužni servis
- Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.)
- Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
- Zelenilo van naselja
- Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
- Plaže
- Reke
- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
- KATASTRARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI

## RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

- jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
- apartmansko stanovanje
- STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
- KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
- HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
- TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
- UGOSTITELJSKI KAPACITETI - (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...)
- KONGRESNI SADRŽAJI
- SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
- OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
- VERSKI OBJEKTI
- SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
- UREĐENE ZELENE POVRŠINE
- ŠUMA
- JAVNA GRADSKA GARAŽA
- JAVNA GRADSKA GARAŽA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA
- KOMUNALNE SLUŽBE
- DEČJE USTANOVE
- IGRALIŠTE





Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P. Budva, 02.07.2018..godine

|                                                                                   |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | GRANICA PLANA                |
|  | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO |
|  | KATASTARSKA PARCELA          |
|  | POSTOJEĆI OBJEKTI            |
|  | REGULACIONA LINIJA           |
|  | GRANICA PODBLOKOVA           |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| <b>43</b>    | OZNAKA BLOKOVA              |
| <b>106D</b>  | OZNAKA PODBLOKOVA           |
| <b>123.5</b> | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE |

|                                                                                     |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | OSOVINA ULICE                                      |
|  | IVICA KOLOVOZA                                     |
|  | OSOVINA PEŠAČKE STAZE                              |
|  | IVICA PEŠAČKE STAZE                                |
|  | ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA                     |
|  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA |
|  | ORIENTACIONI PO DIMENZIJAMA                        |

#### GRAĐEVINSKE LINIJE

|                                                                                     |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|    | GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA                                  |
|    | BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)                   |
|    | 1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 75-100cm od granice parcele)         |
|    | 2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 100-200cm od granice parcele)        |
|    | 3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 200-300cm od granice parcele)        |
|    | 4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( preko 300cm od granice parcele)      |
|   | ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA                                          |
|  | MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele) |
|  | OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele) |
|  | ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE                      |
|  | POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA                                         |
|  | UNUTRASNJA ORIENTACIONA LINIJA GRAĐENJA                            |



Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P. Budva, 02.07.2018..godine



|                                                                                     |                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|    | GRANICA PLANA                                        |
|    | KATASTARSKA PARCELA                                  |
|    | REGULACIONA LINIJA                                   |
|    | GRANICA PODBLOKOVA                                   |
|    | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                         |
| <b>43</b>                                                                           | OZNAKA BLOKOVA                                       |
| <b>106D</b>                                                                         | OZNAKA PODBLOKOVA                                    |
| <b>123.5</b>                                                                        | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                          |
|  | ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA                       |
|  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA<br>-ZELENA GALERIJA |
|  | OSOVINA KOLOVOZA                                     |
|  | IVICA KOLOVOZA                                       |
|  | TROTOAR                                              |
|  | PARKING                                              |
|  | PEŠAČKA STAZA                                        |

#### USLOVI GRAĐENJA :

|                                                                                   |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA                |
|  | UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA |

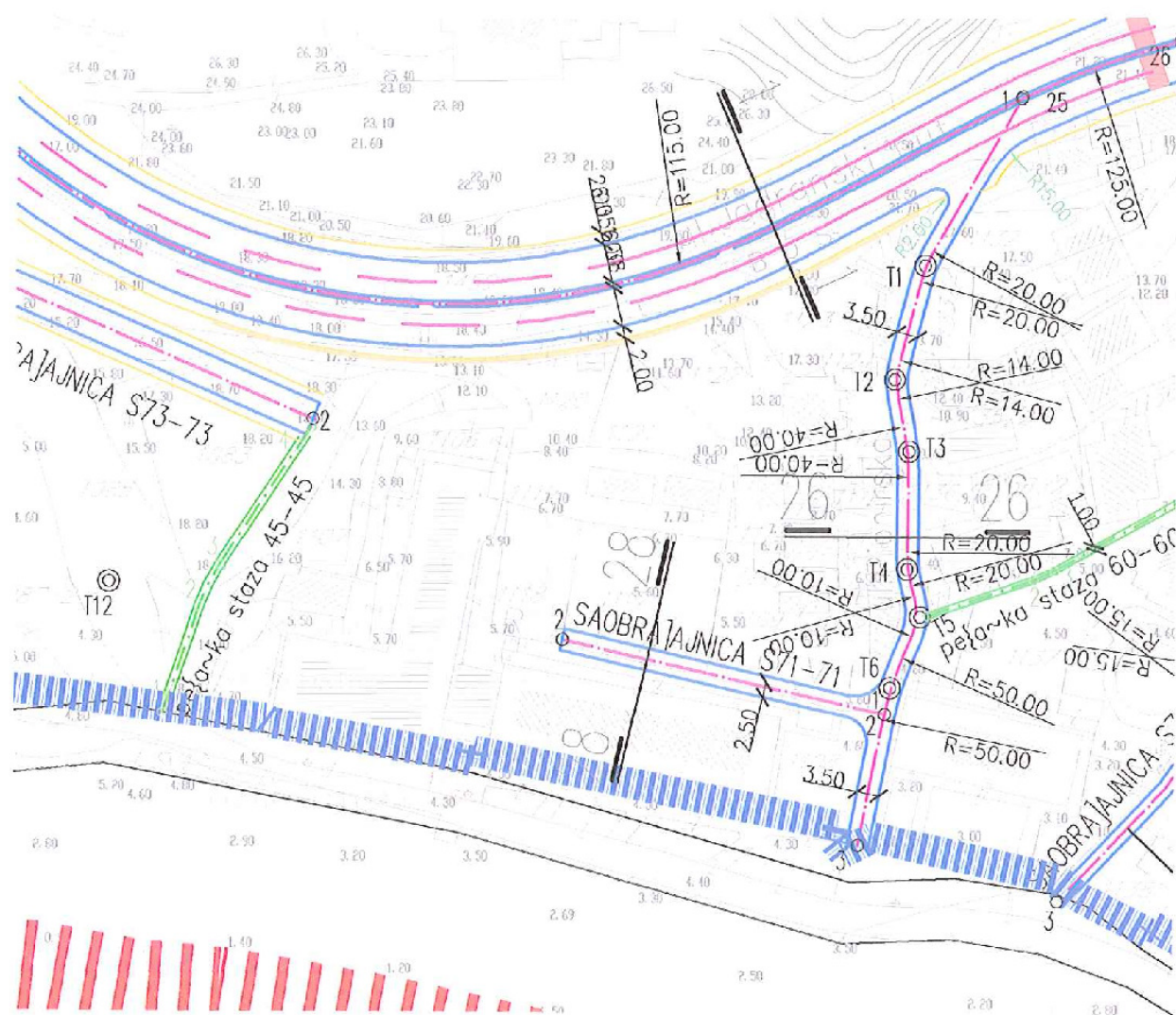
#### GABARITI :

|                                                                                   |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | POSTOJEĆI OBJEKTI            |
|  | ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA |

#### ETAŽE :

|            |                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>P</b>   | PRIZEMLJE                                                   |
| <b>Mz</b>  | MEZANIN                                                     |
| <b>(n)</b> | BROJ (n) 1, 2, 3,... NADZEMNE ETAŽE (SPRATOVI I POTKROVLJA) |

\*NAPOMENE\*  
SUTEREN, PODRUM, I SVI VIDOVİ PODRUMSKIH ETAŽA  
NE ULAZE U BRUTO REZVIJENU GRAĐEVINSKU POVRŠINU



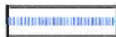
Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P. Budva, 02.07.2018..godine



## LEGENDA

 GRANICA PLANA

 GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO

 KATASTARSKA PARCELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 POTOK

 MORE

 OSOVINA KOLOVOZA

 IVICA KOLOVOZA

 TROTOAR

 PARKING

 PEŠAČKA STAZA

 NADZEMNA JAVNA GARAŽA

 TUNEL

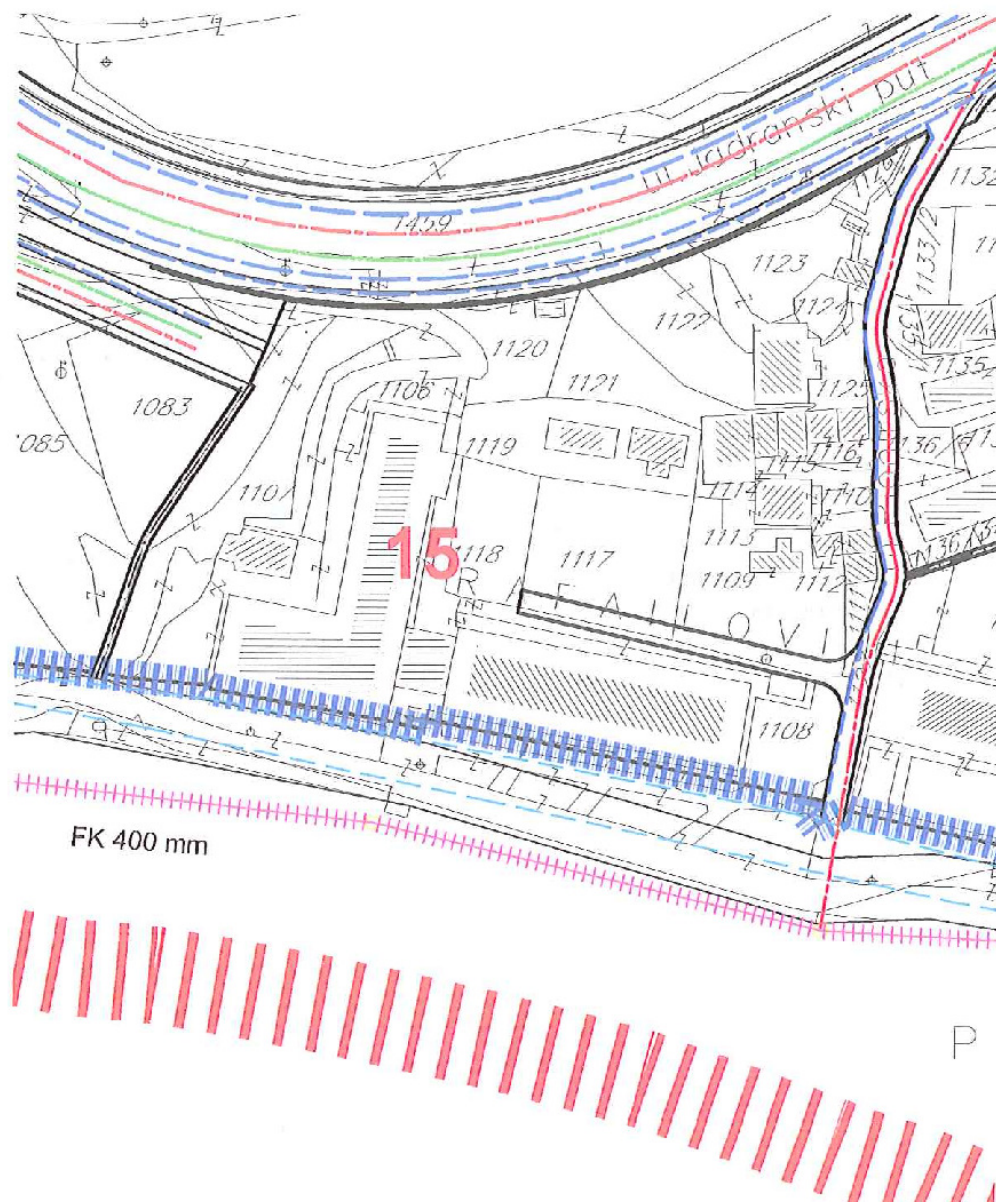
 GALERIJA

 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

 ŠETALIŠTE

 PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE





Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

Budva, 02.07.2018..godine

## VODOVODNA I KANALIZACIJSKA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO  
-uključeno- -ekstenzija- -po post. trasu-



KANALIZACIJSKA CRPNA STANICA

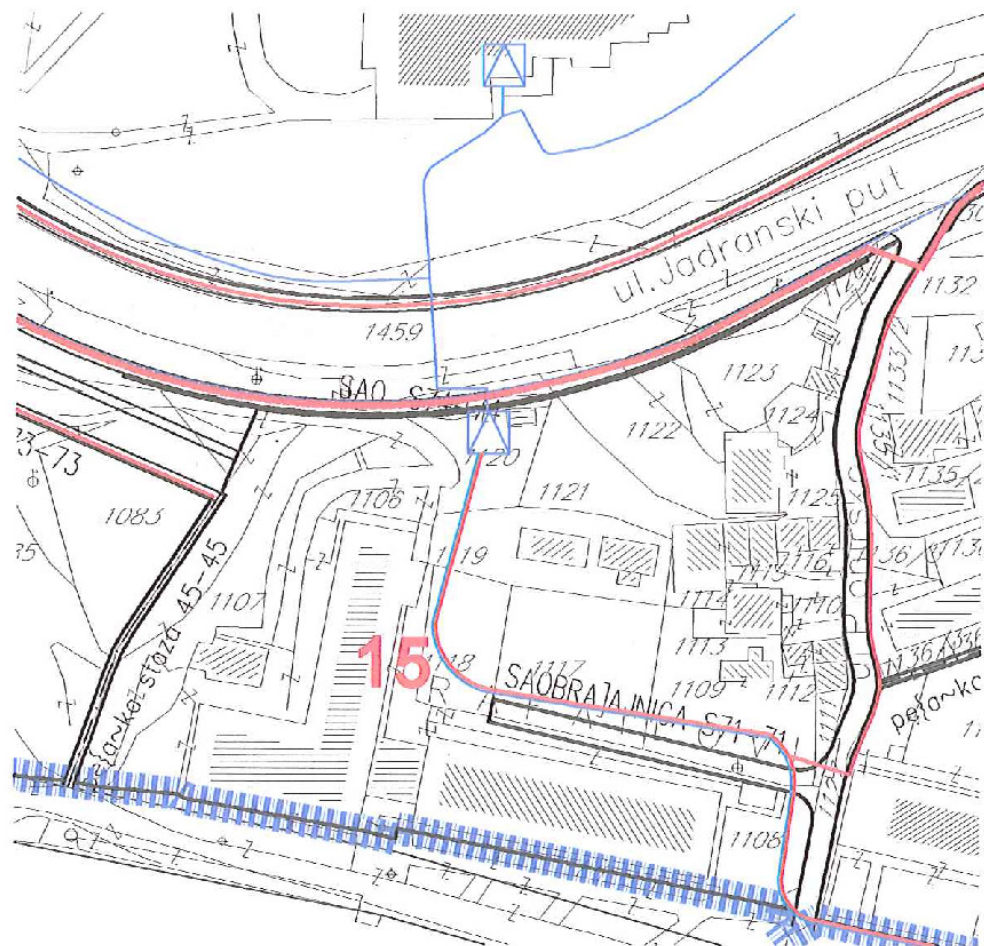
REZERVOAR

CRPNA STANICA ČISTE VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE





Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P. Budva, 02.07.2018..godine





JADRANSKO

## LEGENDA

|                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|    | GRANICA PLANA                                         |
|    | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO                          |
|    | KATASTARSKA PARCELA                                   |
|    | POSTOJEĆI OBJEKTI                                     |
|  | POTOK                                                 |
|  | MORE                                                  |
|  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG<br>PUTA - ZELENA GALERIJA |
|  | ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA                        |
|  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE                            |

### POSTOJEĆE



### PLANIRANO



PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+JO

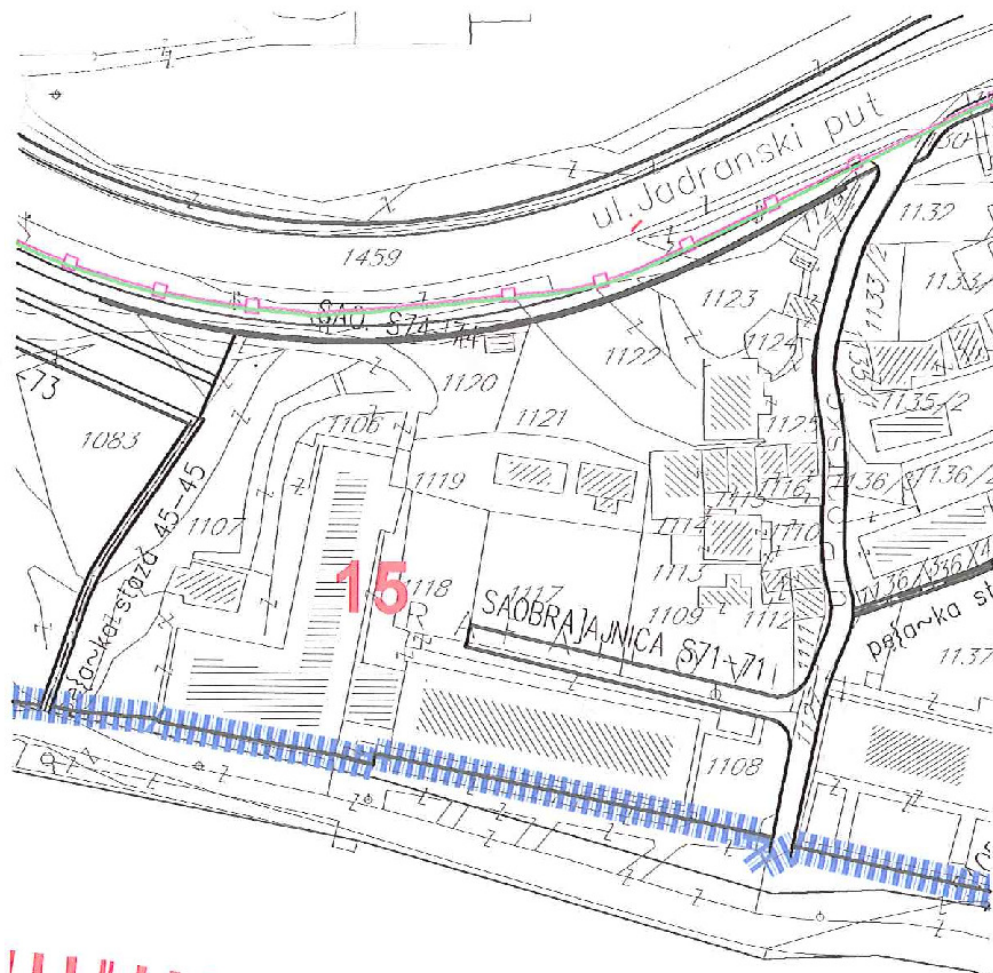
TS 35/10(20) kV

TS 10(20)/0,4 kV

BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLOKU

PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

PODZEMNI EL. VODOVI 10kV



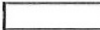
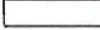
Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P. Budva, 02.07.2018..godine

# TELKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

## LEGENDA

|                                                                                     |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|    | GRANICA PLANA                                      |
|    | GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO                       |
|    | KATASTARSKA PARCELA                                |
|    | POSTOJEĆI OBJEKTI                                  |
|  | POTOK                                              |
|  | MORE                                               |
|  | NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA |
|  | ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA                     |
|  | PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE                         |

## LEGENDA:

| POSTOJEĆE                                                                           | PLANIRANO                                                                             |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|    |                                                                                       | PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|    |                                                                                       | UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI       |
|  |    | BAZNA STANICA                        |
|                                                                                     |  | TK KANALIZACIJA                      |
|                                                                                     |  | TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE)         |
|                                                                                     |  | TK KABL+ KDS                         |
|                                                                                     |  | UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD               |



From P. PERSONALIA DLA BODU 01/09

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu prekoračiti i od njih se može oduzeti na niže vrednosti.

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i delatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih delatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga Detaljna namena površine\*.

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namenjenom za javne kolseke i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije - suseda ili sigurnost susednih zgrada.

Gebirski planiranih objekata određivač se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP - namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Gradovinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše podstupaje prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru susednih ili viših etaža :

12.07.2018



# KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUZNE DELATNOSTI

| NAVENA                           | 1 PARKING MESTO                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| trgovina                         | 50m2 prodajnog prostora          |
| administrativno-poslovni objekti | 80m2 neto etažne površine        |
| ugostiteljski objekti            | 2 postavljena stola sa 4 stolice |
| hoteli                           | 2 apartmana<br>6 soba            |

## JAVNE SLUŽBE

| NAVENA                                    | 1 PARKING MESTO           |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| uprava i administracija                   | 80m2 neto etažne površine |
| decije ustanove i škole                   | 125m2 bruto površine      |
| bioskopi, dvorane                         | 20 stolica                |
| bolnice                                   | 6 bolesničkih postelja    |
| sportske dvorane,stadioni,sportski tereni | 15 gledalaca              |

## STANOVANJE

| NAVENA           | 1 PARKING MESTO           |
|------------------|---------------------------|
| stambeni objekti | 80m2 neto etažne površine |

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Postojeći objekti se zadržavaju pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postojećih i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama predviđenim za javnu namjenu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preparaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);
- svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;
- de sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju obezbjeđen trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., moguće je donijeti odluku o potpunog ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedinačni slučaj, na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za uklaapanje nezakonito podignutih objekata).

Za postojeće objekte koji nijesu prekoracili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+data) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara ("Urbanistički pokazatelji")

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta geometrijska svojstva terena na mikrolokaciji. U tuđu stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambeno ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.
- Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru poslednje etaže (potkrovlja).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svernu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem vjshnske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

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

- građovinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzdani (dvojni objekti) i dvostrano uzdani objekti (u nizu).

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m2

Najmanja dozvoljena građovinska površina iznosi 80m2

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geometrijska svojstva terena na mikrolokaciji. U tuđu za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki nž), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)







## Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbjedi u okviru parcele, na otvorenom, u garaži, u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

### Ogradiivanje

- Parcele objekata se mogu ogradiivati uz uslove utvrdene ovim planom:
- parcele se ograđuju zidanim ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,60 m.
  - zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograde, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
  - ograde objekata na uglu 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.

## 5.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA POSLOVNIH I KOMERCIJALNIH DJELATNOSTI

Ovi sadržaji zauzimaju urbane prostore visokog stepena javnosti i komunikativnosti, kao što je potoz duž postojeće i planiranog gradskog buleva. U postojećim objektima duž frekventnih saobraćajnica, očekuje se transformacija prizemlja, suterena i prve etaže u poslovne i javne sadržaje.

Komericijske zone prema razmještanju komercijalno-poslovnog prostora i mogu biti:

- linearne - kada je duž ulica i buleva većina objekata na regulaciji komercijalno-poslovna, odnosno namjena je jedna (prizemlja) etaža je komercijalno-poslovna;
  - punktalne - kada su komercijalno-poslovni sadržaji dio bloka ili zone neke druge namjene, što u planu nije posebno predstavljeno, već se uklapa u pretežnu namjenu kao komplemetarna djelatnost.
- Objekti komercijalnih i poslovnih djelatnosti se svojim gabaritom uklapaju u planirano okolno tkivo i za njih važe pravila koja su definisana za pretežnu namjenu zone u kojoj se parcela nalazi.

Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagodavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu - Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Dodatni uslovi za izgradnju objekata komercijalno-poslovnih djelatnosti u okviru druge pretežne namjene

- Nova izgradnja na pojedinačnim parcelama podrazumijeva izgradnju čisto komercijalno-poslovnih objekata, koji treba da budu građeni kao arhitektonsko-urbanističke cjeline.
- Spratna visina je do 3,2 m, a po potrebi i više.
- Suteran i podrum objekta se može koristiti kao magacinski prostor i garaža, ali i kao poslovni prostor, u zavisnosti od potreba investitora. Potencijalni poslovni prostor u suteranu je fizički i funkcionalno povezan sa prizemljem i nema direktne ulaze sa ulice.
- Kod prizemlja objekta koje je na izrazito osunčanoj strani, preporučuje se formiranje kolonade, arkade, nadstrešnice povlačenjem prizemlja sa građevinske linije.

- Koliki pristup za snabdjevanje (utovar i istovar robe) se rješava direktno sa ulice, isključivo uz vremensko ograničenje kada je frekvencija saobraćaja najmanja (po pravilu od 24-7 h).

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj garažnih mjesta (GM) obezbjediti u podrumskoj etaži objekta, prema normativu:

|                                        |                                       |
|----------------------------------------|---------------------------------------|
| Namjena                                | Potreban broj GM                      |
| ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI | 1 GM/75 m <sup>2</sup> bruto površine |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI                 | 1 GM/4 stolice                        |
| TRGOVINSKI SADRŽAJI                    | 1 GM/75 m <sup>2</sup> bruto površine |

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

### Ogradiivanje

- Parcele objekata se mogu ogradiivati uz uslove utvrdene ovim planom:
- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2,0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograde, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
  - vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele

## 5.7. USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Kao turistička namjena planom su definisani prostori za postojeće i planirane hotele i apart-hotelle kao površine za pretežno turističku namjenu različitih turističkih sadržaja. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005).

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

Oblik i veličina gabarita turističkih objekata u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagodavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu - Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

### Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m<sup>2</sup>





#### 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 - 3,0 m
- jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 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, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivoisanog i uređenog terena. Za objekte se podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota pada prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivoisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou pada najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivoisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

#### Izgradnja na parceli

- Prije zasnjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je faza izgradnja, 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 podrumske ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenje zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozeleni i nameštaju turizma za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%)

#### 5.8. USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNOSTI KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Svi radovi na konzervatorskoj restauraciji objekata u statusu proglašenih i registrovanih kao spomenik kulture i njihove zaštićene okoline izvode se prema uslovima i mjerama zaštite definisanim od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

#### 5.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPATNE GARAZE

##### Objekat

- Prije zasnjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Spratnost objekta je data u grafičkim prilogima 9.0 Regulaciono rešenje i 18.0 Nivelačno rešenje.
- Odnosi na parceli
- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele u odnosu prema svakoj ulici dato je u grafičkom prilogu Regulaciono rešenje.
- Princip uređenja zelenila je dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada će se uraditi urbanističkim projektom.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Usluvi za izgradnju suhozida i podzida.
- Parcela se ne ogradauje.

#### 5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

Komunalni servisi su u ovom planu zastupljeni u mreži Elektrodistribucije samostojećim objektima trafostanica i prostorima za potrebe vodosnabdjevanja - crpne stanice.

Urbanistički pokazatelji i krepacići za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost) namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu : Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Prostori namijenjeni komunalnim servisima organizuju se prema posebnim propisima i uslovima koji važe za svaku vrstu posebnosti.

#### 5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rešenjem definisani su indeksi zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastezanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri rešavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom. što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

1. izvrši detaljna geološka istraživanja i izradi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 5. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekata i diferencijalno odvijanje tla;
- 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
- 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidaivanjem ili dogradnjom,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5, stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,





DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

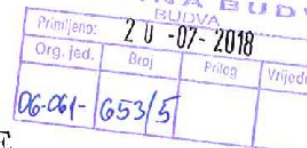
Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: [tenickasluzba@vodovodbudva.me](mailto:tenickasluzba@vodovodbudva.me)



VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-653/4 od 04.07.2018. godine, naš broj 01-4559/1 od 06.07.2018. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **DOO SUNRAF BEACH iz Podgorice**, izdaju se:

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



Za katastarsku parcelu broj: 1117 KO Bečići, urbanistička parcela broj 15.2, blok broj 15, DUP Bečići, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja turističkog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Da bi se planirani objekat priključio na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu neophodno je na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgraditi, DUP-om i tehničkim uslovima, planiranu infrastrukturu. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-653/3 od 04.07.2018. godine.

OBRADA,

*[Signature]*

SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

*[Signature]*

Momir Tomović, dipl.ing.grad.



V.D. IZVRŠNI DIREKTOR,

*[Signature]*

Jasna Dokić, dipl.ecc.

**Podnosioac zahtjeva: DOO SUNRAF BEACH**

**Katastarska parcela: 1117, Katastarska opština: Bečići**

**Urbanistička parcela: 15.2, blok broj 15, DUP: Bečići**

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:**

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

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:**

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



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

#### Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

OBRADA,

*M. Tomović*



SEKTOR ZA PLANIRANJE,  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

*M. Tomović*  
Momir Tomović, dipl.ing.grad







# **PROJEKTNII ZADATAK – FAZA A**

**za izmjene dijela revidovanog Glavnog Arhitektonskog projekta  
za Objekat Kondo Hotela**

**Dio urbanističke parcele 15.1 u okviru Bloka 15 DUP Bečići**

**Dio kat. parc. 1108/2 K.O. Bečići**

**Investitor: Sunraf Beach Properties d.o.o., Vasa Raičkovića br. 28, Podgorica**

## **1.0 Uvod**

Krajem 2017. došlo je do ponovnog aktiviranja projekta Kondo Hotela u Rafailovićima - 1. faza na dijelu urbanističke parcele br. 15.1 DUP Bečići, za koji je izdata Građevinska dozvola i započeta gradnja. Tadašnji Investitor Nivel-Invest d.o.o., odlazi u stečajni postupak i na licitaciji ga kupuje sadašnji vlasnik „Sunraf Beach Properties”, d.o.o. Kao novi vlasnik i investitor imamo novi „poslovni plan”, a samim tim i nove zahtjeve. Objekat je kupljen u fazi početka izvođenja grubih radova i posjeduje građevinsku dozvolu br. UP I 0503-324/13-2012 izdatu od Direktorata za građevinarstvo, Ministarstva održivog razvoja i turizma, u Podgorici od 17.02.2014. za građenje I faze - kondo hotela i garaže na dijelu urbanističke parcele br.15.1. Investitor je naslijedio pravo gradnje kondo hotela, koji je projektovan u skladu sa važećim zakonima i pravilnicima u vrijeme njegove izrade.

Nakon preliminarnog lidejnog rješenja i dalje razrade na nivou Glavnog projekta, a na osnovu potpisanog Projektnog zadatka od 13.02.2018., došlo je do ponovnog razmatranja funkcionalne organizacije apartmana i prizemlja hotela od strane Investitora. Obzirom na zahtijevane nove izmjene, formiran je i novi Projektni zadatak koji u prilogu sadrži potpisane (od strane investitora) crteže osnova etaža.

## **2.0 Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije**

Izraditi izmjene Projektno-tehničke dokumentacije za potrebe novog investitora, tj. izmjene Glavnog projekta Arhitekture za Objekat Kondo Hotela u cilju postizanja većih kvadratura apartmana, preprojektovanja fasade objekta i što fleksibilnije konstrukcije u skladu sa započetim i izvedenim radovima na istoj. Izmjene Projektno-tehničke dokumentacije treba isprojektovati na osnovu zahtjevanih izmjena objekta Kondo Hotela, a u skladu sa Građevinskom dozvolom i postojećim Glavnim Projektom.

## **3.0 Predmet tehničke dokumentacije**

### 3.1 Opšti podaci o objektu

Objekat Hotela je slobodnostojeći, spratnosti P+12, od čega je korpus objekta od Prizemlja – 5. sprata (sa krovnom terasom iznad) i kula objekta od 6.-12. sprata. Ukupna Bruto Površina Objekta Hotela iznosi  $P=7.967,98m^2$ . Površina pod Objektom Hotela iznosi  $P=822,29m^2$ .

### 3.2 Lokacija objekta

Objekat Hotela se locira na mjesto nekadašnjeg starog turističkog objekta „Lahor”, na Urbanističkoj parceli br.15.1, a u okvirima Urbanističkog bloka br.15, sve prema Detaljnom Urbanističkom Planu Bečići, na dijelu katastarske parcele 1108/2 K.O. Bečići.

### 3.3 Namjena objekta

Namjena objekta za koji je dobijena građevinska dozvola br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. je Kondo Hotel, koji ima komponentu stanova u vlasništvu. Kategorije je najmanje 4 zvjezdice. Smještajne jedinice (vlasništvo više subjekata) koje su predmet prodaje, pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige (sa teretom da istim upravlja menadžment kompanija). Smještajne jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine.

### 3.4 Zahtijevane izmjene

U izmjenama postojećeg projekta na koji je dobijena Građevinska dozvola (u daljem tekstu postojeći projekat) i



započetog izvođenja na objektu Hotela, zadržati: horizontalne i vertikalne gabarite, bruto površinu, vertikalne komunikacije (isti broj stepenišnih jezgara i liftova) i horizontalne komunikacije na spratovima.

#### Prizemlje

Ulaz u objekat A ostaviti kao u postojećem projektu, što znači sa bočne strane i sa zadnje strane tj. od garaže. Zona recepcije ostaje na istom mjestu sa korekcijom sanitarnog čvora koji više nije u ovoj zoni već treba formirati toalete desno uz stepenište, a koji će služiti za potrebe recepcije i restorana u objektu A. Restoran sa kuhinjom ostaviti u zoni kao u postojećem projektu, samo smanjenog gabarita restoranske sale, a u korist formiranja dva komercijalna poslovna prostora u prednjem dijelu ka šetalištu. Projektovati servisni ulaz (ulaz za osoblje - sobarice, servisere i sl.) nezavisno od glavnog ulaza recepcije i to u zoni iza servisnog lifta (manji lift), odakle bi se direktno pristupilo liftu. Uz koridor pristupa projektovati servisnu prostoriju sa trokaderom. (Prilog crtež osnove prizemlja)

Glavni Ulaz u objekat B ostaje isto kao u postojećem projektu sa šetališta. Međutim treba dodati još jedan ulaz sa zadnje strane i to u zoni iza lifta. Tako da lift bude sa dvostranim otvaranjem, kao i servisni lift u objektu A.

Značajnija izmjena u odnosu na postojeći projekat je izmještanje lifta sa postojeće pozicije, na desnu stranu ose 7, a simetrično sa liftovima u objektu A. Tako da se i ulazi u objekat B izmješčaju u skladu sa pozicijom lifta. Restoran ostaje u istoj zoni sa nešto izmjenjenom kvadraturom obzirom na izmještanje lifta i ulaza. U ostatku prostora objekta B formirati dva komercijalna poslovna prostora sa izlaskom na šetalište. Svakako planirati da restorani imaju ekonomske pristupe sa zadnje strane objekta u zoni kuhinje, kao u postojećem projektu. (Prilog crtež osnove prizemlja)

#### Spratovi

Isprojektovati po 3 (tri) apartmanske jedinice po etaži objekata A i B, osim na 12.-tom spratu objekta A, gdje predvidjeti 2 (dvije) apartmanske jedinice. Svi apartmani treba da imaju pogled na more, takođe na toj strani ka šetalištu formirati dnevne boravke i prostrane terase. Projektovati prostrane i otvorene kuhinje u svim apartmanima sa centralnom pozicijom velikog trpezarijskog stola. U nastavku kuhinja, a ka šetalištu, projektovati prostrane dnevne boravke koje se nastavljaju na terase - lođe sa pogledom na more. Ka magistrali formirati sobe sa pripadajućim kupatilom, gdje je to moguće. Maksimalno smanjiti prostore hodnika.

Predvidjeti na 5. i 9. spratu manje servisne prostorije za potrebe održavanja higijene objekta. Na lođama svih spratova, napraviti minimalne parapete.

Na 6. spratu objekta A projektovati drugačije apartmane nego na tipskim etažama od 1. - 5. sprata, iz razloga formiranja hodničkog koridora do izlaza na krovnu terasu iznad 5. sprata objekta B. (razlog je protivpožarni zahtjev evakuacije). Na ovom spratu formirati dva apartmana, a na sjevernoj strani kuhinju sa toaletima. Na pomenutoj krovnoj terasi formirati zonu sjedenja u prednjem dijelu ka moru, a poziciju otvorenog šanka i pripremnih pultova definisati više ka zadnjem dijelu terase i ka objektu A. Takođe je bitno projektovati manji trokadero, za potrebe krovne terase, u prostoru stepenišnog jezgra. Bitna izmjena postojećeg projekta jeste i izlazak lifta na krovnu terasu objekta B.

### 3.5 Oblikovanje i Materijalizacija fasade

Uraditi redizajn fasade prema idejnom konceptu i uskladiti ga sa novoformiranom metrikom punih fasadnih ravni, povučenih lođa i definisanih otvora. Aluminijski ramovski ukras, se montira na već definisanu fasadu. Dominantna obrada fasadnih ravni svih etaža osim prizemlja treba da bude kontaktna fasada sa obradom dekorativnog maltera. Za unutrašnje zidove lođa planirati ventilisanu fasadu sa završnom obradom kamenih ploča, dok je fasada prizemlja po dizajnu i obradi drugačija. Na prizemlju primjeniti dizajn naglašenih portala tipičnih za mediteransku arhitekturu primorskih starih gradova i starih Bokeljskih palaca. Obrada fasadnih zidova prizemlja je oblaganje kamenom bunjaste obrade.

**Podgorica,  
18. Avgust, 2018.**

**Investitor**

---

**Dir. Aleksandar Jovanović  
Sunraf Beach Properties d.o.o.**

# **PROJEKTNI ZADATAK – FAZA B**

## **za Idejno Rješenje – Planirano stanje Izgradnje hotelskog kompleksa Sunraf Beach Properties**

**Urbanistička parcela 15.2 i dio urbanističke parcele 15.1**

**Kat. Parc. 1117/1, 1106/2 i dio kat. parc. 1108/2 K.O. Bečići**

**Investitor: Sunraf Beach Properties d.o.o., Vasa Raičkovića br. 28, Podgorica**

### **1.0 Uvod**

### **2.0 Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije**

Glavni Projekat Faza A kondo hotela je prema zahtjevima investitora izmijenjen i revidovan (u skladu sa čl. 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata), a sve u cilju postizanja bolje funkcionalne organizacije (manjeg broja apartmana sa većim kvadraturama i komforima, pogledom svakog apartmana na more) i redizajna fasadne materijalizacije. Formiranjem nove lokacije za građenje zajedno sa UP 15.2 nama kao Investitoru je cilj da ostvarimo što bolji kvalitet organizacije svih funkcija hotela, sa racionalnijim zauzimanjem novog prostora građenja, formiranjem mikroblokovske cjeline u čijem središtu treba projektovati zonu sa zelenilom i rekreativnim površinama kao što su bazen, igralište za djecu i sl. Na taj način želimo da kvalitetnije iskoristimo prostorne kapacitete lokacije, postavljanjem apartmanskih sadržaja u gornjoj zoni lokacije (ka sjeveru) izmještajući ih sa UP 15.2 i na taj način praveći prostornu distancu od postojećeg smještajnog dijela objekta kondo hotela uz šetalište (faza A). Na UP 15.2 treba postaviti garažne kapacitete sa pomenutim rekreativnim i zelenim sadržajima na krovu.

Idejno Rješenje Kondo Hotela faze B treba projektovati prema Projektom Zadatku, Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU) br. 04-1983/1 od 13.04.2011. godine sa dopunom istih br. 04-1983/2 od 17.12.2012.godine., izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, Rješenjem o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdatog od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, sa Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU) br. 06-061-653/3 od 04.07.2018. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, sa Revidovanim Izmjenama dijela Glavnog Arhitektonskog Projekta br. GPSBP-43-201802 od 30.09.2018. (za fazu A), kao i sa svim tehničkim propisima, pravilnicima i standardima.

### **3.0 Predmet tehničke dokumentacije**

#### 3.1 Opšti podaci o objektu

Objekat Kondo Hotela faze B (garaža sa tehničkim i magacinskim sadržajima i apartmanski blok C) treba projektovati kao slobodnostojeći objekat, spratnosti S+P+5.

#### 3.2 Lokacija objekta

Objekat Kondo Hotela faze B projektovati na Urbanističkoj parceli br.15.2 i dijelu urbanističke parcele br.15.1, a u okvirima Urbanističkog bloka br.15, sve prema Detaljnom Urbanističkom Planu Bečići, na katastarskoj parceli 1117 i dijelu katastarske parcele 1108/2 K.O. Bečići. Pristupni put predvidjeti sa sjeverne strane lokacije (trasiranim u okviru UP 15.1, na kat. parceli 1106/2 K.O. Bečići) koji ima odobren privremeni priključak na Jadranski put do realizacije pristupne ulice po DUP-u Bečići. Drugi pristupni put koji se prema DUP-u nalazi između objekta faze A (dio parcele 15.1) i faze B (UP 15.2), na kat.parcelama 1117/2 i 1109/2 K.O. Bečići, ima otežan pristup jer je glavna pristupna ulica Pionirska jako strma i uska i gotovo nepristupačna, naročito u ljetnjim mjesecima, tj. u toku ljetnje sezone. Takođe dio pristupne ulice koju pominjemo, a koja je trasirana od Pionirke ulice do predmetne lokacije jednim dijelom prolazi preko tuđe vlasničke parcele, koja nije privedena namjeni. Lokacija se sa sjeverne strane graniči sa pristupnim putem, kao što je navedeno, sa zapadne strane se graniči sa kat. parc. 1108/1 (dijelom urbanističke parcele br. 15.1), sa istočne strane se graniči sa kat. parc. 1121/2, 1119/2, 1109/1 i 1109/2.

#### 3.3 Namjena objekta

Smještajni dio objekta faze B je depadans Kondo Hotela, apartmanskog tipa, kategorije je najmanje 4 zvjezdice.

Smeštajne jedinice (vlasništvo više subjekata) koje su predmet prodaje, pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige (sa teretom da istim upravlja menadžment kompanija). Smještajne jedinice moraju biti u komercionalnoj funkciji najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine.

Suteren i prizemlje objekta planirati u funkciji garaže i tehničkih prostorija, ostava i magacina. Planirati dva autolifta sa pratećom mašinskom prostorijom od kote pristupne ulice do suterena i prizemlja objekta. Vertikalnim komunikacijama u vidu stepeništa i putničkog lifta povezati sve etaže objekta. Takođe, planirati vertikalnu komunikaciju u vidu javnog stepeništa koje povezuje pješački koridor, odnosno obezbjeđuje javni pristup šetalištu i plaži iz unutrašnjeg dijela bloka.

Ostale etaže objekta (od 1. do 5. sprata) planirati u funkciji apartmanskog smještaja u vidu studio i dvosobnih apartmana. Dio 1. sprata planirati u funkciji komercijalnih prostora.

Ispred apartmanskog bloka C neposredno uz pristupni put, na otvorenoj površini postaviti agregat za potrebe Kondo Hotela.

### 3.4 Oblikovanje i Materijalizacija fasade

Objekat dizajnirati u modernističkom duhu, jasnih, minimalističkih linija, sveden u izrazu i kompoziciji ali i usklađen sa arhitekturom Revidovanog projekta Izmjena dijela Glavnog Projekta za fazu A. Površinu ravnog krova garaže projektovati sa otvorenim bazenom, zelenilom i igralištem za djecu. Na toj krovnoj površini definisati javni pješački koridor za povezivanje sa šetalištem i plažom.

## **4.0 Osnove za projektovanje Idejnog Rješenja faze B Kondo Hotela**

- Topografsko-katastarski plan
- Geomehanički elaborat
- UTU br. 04-1983/1 od 13.04.2011. godine sa dopunom istih br. 04-1983/2 od 17.12.2012.godine., izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore
- UTU br. 06-061-653/3 od 04.07.2018. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva
- Rješenje o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdatog od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore
- Revidovane Izmjene dijela Glavnog Arhitektonskog i Građevinskog Projekta br. GPSBP-43-201802 od 30.09.2018. (za fazu A)

**Podgorica,  
22. novembar, 2018.**

**Investitor**

---

**Dir. Aleksandar Jovanović  
Sunraf Beach Properties d.o.o.**



Crna Gora  
Ministarstvo održivog razvoja i turizma  
Direktorat za građevinarstvo  
Broj: UP I 0503-324/13-2012  
Podgorica, 17.02.2014.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » NIVEL INVEST « D.O.O.Budva i » LUZITANOS INVEST CO « D.O.O. Budva, za izdavanje građevinske dozvole za građenje I faze – kondo hotel i garaža, na dijelu urbanističke parcele, br. 15.1, koju čini dio katastarske parcele, br. 1108/2 K.O.Bečići i katastarska parcela br. 1106/2 K.O.Bečići u okviru Bloka 15 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana » Bečići « Opština Budva, na osnovu čl. 91 stav 2 i člana 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.51/08 i 34/11), a u vezi člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku („Službeni list CG“ br. 60/03 i 32/11) i člana 21 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave („Sl.list CG „ br. 5/12, 25/12, 61/12 i 20/13), na osnovu ovlaštenja broj 01-3021/5 od 10.12.2012.godine, donosi

### RJEŠENJE

IZDAJE SE »NIVEL INVEST« D.O.O.Budva i »LUZITANOS INVEST CO « D.O.O. Budva, građevinska dozvola za građenje I faze – kondo hotel i garaža, na dijelu urbanističke parcele, br. 15.1, koju čini dio katastarske parcele, br. 1108/2 K.O.Bečići i katastarska parcela br. 1106/2 K.O.Bečići u okviru Bloka 15 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« Opština Budva.

Spratnost objekta - kondo hotela: P+5 do P+12, površina pod objektom  $P=823,66\text{m}^2$ , ukupna bruto površina  $P=7.974,83\text{m}^2$ ;

Spratnost objekta - garaže: 2S+P+2+KT, površina pod objektom  $322,71\text{m}^2$ , ukupna bruto površina  $P=1.923,23\text{m}^2$ .

Idejni projekat kondo hotela i garaže, izrađen je od strane sledećih privrednih društava: „Arhinet“ D.O.O. Budva, „Virmont“ D.O.O. Bar, „Viacom“ D.O.O. Podgorica, „Cepting“ D.O.O. Beograd; „Popović elektro sistem“ D.O.O Podgorica i „Fil-Elektronics“ D.O.O.Podgorica. Idejni projekat je revidovan od strane JU Instituta za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu Podgorica, broj: 03-1595/1 od oktobra 2012.godine.

Investitor je u obavezi da izradi glavni projekat, shodno članu 94 stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Investitoru prestaje pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli, ukoliko ne započne građenje objekta u roku od dvije godine od dana izdavanja iste – član 97 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

### O b r a z l o ž e n j e

»NIVEL INVEST« D.O.O.Budva i »LUZITANOS INVEST CO « D.O.O. Budva, obratili su se ovom ministarstvu zahtjevom, br. UP I 0503-324/1 od 17.10.2012.godine za izdavanje građevinske dozvole za građenje I faze – kondo hotel i garaža, na dijelu

urbanističke parcele, br. 15.1, koju čini dio katastarske parcele br. 1108/2 K.O.Bečići i katastarska parcela br. 1106/2 K.O.Bečići u okviru Bloka 15 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana »Bečići« Opština Budva.

Zaključkom ovog ministarstva, br. UP I 0503-324/10 od 13.12.2012.godine, prekinut je postupak u predmetnoj stvari, iz razloga što imenovani investitori u smislu postupanja po članu 93 Zakona u zakonom utvrđenom roku, nijesu izmirili obavezu u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja, a aktom, br. 011-12082/1 od 05.12.2012.godine, Opština Budva – Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, obavijestila je ovo ministarstvo da je u toku postupak uređivanje odnosa u dijelu obaveze investitora za plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju kondo hotela i garaže na kat. parcelama 1106/2 i 1108/2 K.O.Bečići.

Kako su aktom, br. UPI 05-324/12-2012 od 12.02.2014.godine, » NIVEL INVEST » D.O.O.Budva i »LUZITANOS INVEST CO« D.O.O. Budva, dostavili prethodno navedene nedostajuće dokaze, stekli su se uslovi da se upravno postupanje u predmetnoj stvari nastavi sa stanovišta ispunjenosti uslova iz člana 93 Zakona.

Uvidom u spise predmeta, utvrđena je sljedeća dokumentacija:

- Urbanističko-tehnički uslovi za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata na urbanističkoj parceli br. 15.1, koja se nalazi u okviru Bloka 15 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „ Bečići „ u Opštini Budva, izdati od strane ministarstva, br.04-1983/1 od 13.04.2011.godine sa dopunom istih, br.04-1983/2 od 17.12.2012.godine;
- Idejni projekat, koji je urađen od strane sledećih privrednih društava: „Arhinet“ D.O.O. Budva, „Virmont“ D.O.O. Bar, „Viacom“ D.O.O. Podgorica, „Cepting“ D.O.O. Beograd; „Popović elektro sistem“ D.O.O. Podgorica i „Fil-Elektronics“ D.O.O.Podgorica;
- Izveštaj o reviziji urađen od strane JU Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu Podgorica, broj: 03-1595/1 od oktobra 2012.godine;
- List nepokretnosti – prepis 1010, izdat od Uprave za nekretnine – P.J.Budva, br. 104-956-1-309/2014 za kat. parcelu br. 1108/1 K.O.Bečići;
- List nepokretnosti – prepis 1015, izdat od Uprave za nekretnine – P.J.Budva, br. 104-956-1-310/2014 za kat. parcele, br. 1106/1 i 1106/2 K.O.Bečići;
- List nepokretnosti – prepis 26, izdat od Uprave za nekretnine – P.J.Budva, br. 104-956-1-287/2014 za kat. parcelu, br. 1108/2 K.O.Bečići;
- List nepokretnosti – prepis 1123, izdat od Uprave za nekretnine-P.J.Budva, br. 104-956-1-311/2014 od 20.01.2014.godine za kat. parcele br.1119/2 i 1121/2 K.O.Bečići;
- Kopije plana izdate od strane Uprave za nekretnine – P.J.Budva za kat. parcele br. 1106/1, 1106/2, 1108/1, 1108/2, 1119/2 i 1121/2 K.O.Budva;
- Polisa osiguranja, izdata od strane „ SAVA MONTENEGRO „ A.D. Osiguranje Podgorica,za „NIVEL INVEST„ D.O.O.Budva, br. 13008700 od 22.01.2014.godine;
- Polisa osiguranja, izdata od strane „ UNIQA “ A.D.Osiguranje, Podgorica za „ARHINET“ D.O.O. iz Budve, br.6-11993 od 20.11.2013.godine;



- Polisa osiguranja, izdata od strane „UNIQA“ A.D. Osiguranje, Podgorica za „VIRMONT“ D.O.O. iz Podgorice, br: 0539634/3 od 06.06.2013.godine;
- Polisa osiguranja, izdata od strane „SAVA MONTENEGRO“ A.D. Osiguranje, Podgorica za Institut za razvoj i istraživanja u oblasti zaštite na radu iz Podgorice, br: 13016603 od 30.12.2013.godine;
- Polisa osiguranja, izdata od strane „UNIQA“ A.D. Osiguranje Podgorica za „VIACOM“ D.O.O. iz Podgorice, br: 6-11726 od 30.10.2013.godine;
- Polisa osiguranja, izdata od strane „UNIQA“ A.D. Osiguranje Podgorica za „CEPTING“ D.O.O. iz Beograda, br.6-11445 od 01.10.2013.godine;
- Polisa osiguranja, izdata od strane „UNIQA“ A.D. Osiguranje Podgorica za „POPOVIĆ ELEKTRO SISTEM“ D.O.O. iz Podgorice, br.6-11151 od 05.09.2013.godine;
- Polisa osiguranja, izdata od strane „UNIQA“ A.D. Osiguranje Podgorica za „FIL ELECTRONICS“ D.O.O. iz Podgorice, br. 6-10978 od 19.08.2013.godine;
- Ovlašćenje dato od strane „NIVEL INVEST“, D.O.O. Budva i „LUZITANOS-INVEST CO“, D.O.O. Budva, ovjereno od strane notara Knežević Dalibora iz Budve, br. OVP 345/14 od 11.02.2014.godine, a kojim se u stavu 1 istog, ovlašćuje „NIVEL INVEST“, D.O.O. Budva, da u ime i za račun „LUZITANOS INVEST CO“, D.O.O. Budva, za I fazu građenja kondo hotela na dijelu urbanističke parcele br. 15.1 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, mogu zaključiti ugovor o naknadi za uređenje gradskog građevinskog zemljišta, izmiriti naknadu za regionalni vodovod, zatražiti izdavanje upotrebne dozvole za izgrađeni objekat, kao i da preduzima sve druge neophodne upravne radnje u postupku za i u vezi predmetnog objekta;
- Izjava data od strane Rafailović Đura – Rafailovići, da je isti saglasan da „NIVEL INVEST“, D.O.O. Budva i „LUZITANOS INVEST CO“, D.O.O. Budva, dobiju građevinsku dozvolu na svoje ime na svom dijelu vlasničke urbanističke parcele br. 15.1, Blok 15 u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, Opština Budva, ovjerena od strane notara Vuksanović Branka – Budva, OVP br. 35/2014 od 17.01.2014.godine;
- Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, zaključen između Opštine Budva i „NIVEL INVEST“, D.O.O. Budva, br. 001-1769/1 od 15.06.2013.godine;
- Potvrda, br. 011-979 od 05.06.2013.godine, izdata od strane Opštine Budva – Služba za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kojom je utvrđeno da su obaveze investitora „NIVEL INVEST“, D.O.O. Budva, za objekat na kat. parcelama br. 1108/2 i 1106/2 K.O. Bečići, izmirene po Ugovoru o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, br. 001-1769/1 od 05.06.2013.godine;
- Potvrda, br. 01-14/1624 od 15.01.2014.godine, izdata od strane J.P. „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“, Budva, kojom je utvrđeno da „NIVEL INVEST“, D.O.O. Budva, platilo naknadu iz člana 25 Zakona o regionalnom vodosnabdijevanju Crnogorskog primorja, povodom izgradnje kondo hotela na urbanističkoj parceli br 15.1 Blok 15 u u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“, u Budvi.

Članom 91 stav 2 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08 i 34/11), taksativno su utvrđeni objekti za koje je organ uprave nadležan za izdavanje građevinske dozvole.

Članom 93 istog Zakona, propisano je da se građevinska dozvola izdaje rješenjem na osnovu sljedeće dokumentacije: idejnog projekta, odnosno glavnog projekta, sa



izvještajem o izvršenoj reviziji, izrađenih u 10 primjeraka, od kojih su 7 u zaštićenoj digitalnoj formi; dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu, ako se radi o rekonstrukciji objekta i kopije plana; saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima; dokaza o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje i dokaza u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog sistema vodosnabdijevanja na teritoriji opština Crnogorskog primorja i dokaza o osiguranju od odgovornosti investitora i privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koje je izradilo, odnosno revidovalo idejni, odnosno glavni projekat, u skladu sa članom 71 ovog zakona.

Stavovima 2 i 3 istog člana Zakona, utvrđeno je da dokaze iz stava 1 tač. 2, 3 i 4 ovog člana, pribavlja organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole po službenoj dužnosti, te da je investitor dužan da plati stvarne troškove pribavljanja dokaza iz stava 2 ovog člana.

Ukoliko nadležni organi, odnosno institucije ne dostave dokaze iz stava 1 tačka 3 ovog člana u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim idejnim, odnosno glavnim projektom.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovo Ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim čl. 91 i 93 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može pokrenuti upravni spor kod Upravnog suda Crne Gore, u roku od 30 dana od dana prijema istog.

Direkcija za izgradnju objekata

Milica Abramović, dipl.inž.građ.

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Nataša Martinović, dipl.inž.građ.



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 07.09.2018 09:28

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 07.09.2018 09:28  
KO: BEČIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 26 - PREPIS

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                 |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1108/2           | 0           | 9<br>34/11 | 22.01.2018  | RAFAILOVIĆI                  | Livada 1. klase<br>KUPOVINA     | 1862                    | 13.96  |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                            |  |             |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|--|-------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto      |  | Osnov prava |
| *                                   | - „SUNRAF BEACH PROPERTIES“, DOO PODGORICA |  | Svojina     |
|                                     | *                                          |  | 1/1         |

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                  |             |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava                                                                                                                                  |
| 1108/2                            | 0           |    | 2          | Livada 1. klase  | 22.01.2018  | Zabilježba spora PO TUŽBI, RADI UTVRĐENJA, PRIMLJENA KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU OD 01.12.2017. GOD., SPOR SE VODI POD POSL. BR. P. 1498/17. |
| 1108/2                            | 0           |    | 4          | Livada 1. klase  | 21.06.2018  | ZABILJEŽBA TUŽBE BR.U.3551/18.OD 25.5.2018.G POKRENUTE PROTIV RJEŠENJA MINISTARSTVA FINANSIJA CG BR.07-2-279/1-18 OD 7.05.2018.G.           |
| 1108/2                            | 0           |    | 5          | Livada 1. klase  | 08.08.2018  | ZABILJEŽBA TUŽBE POKRENUTE PROTIV RJEŠENJA DRUGOSTEPENOG ORGANA BR. 07-2-467/1-2018 OD 05.06.2018. GOD. OD "NIVEL INVEST" D.O.O. BUDVA.     |

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.01.2019 13:34

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 05.01.2019 13:34  
KO: BEČIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 1015 - PREPIS

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                 |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1106/1           |             | 34/11      | 25.01.2018  | RAFAILOVIĆI                  | Livada 1. klase KUPOVINA        | 223                     | 1.67   |
| 1106/2           |             | 34/11      | 25.01.2018  | RAFAILOVIĆI                  | Livada 1. klase KUPOVINA        | 296                     | 2.22   |
|                  |             |            |             |                              |                                 |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                           |             |            |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto     | Osnov prava | Obim prava |
| *                                   | *,,SUNRAF BEACH PROPERTIES,,DOO PODGORICA | Susvojina   | 2/5        |
| *                                   | SPAIC DAVOR                               | Susvojina   | 3/5        |

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                  |             |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1106/2                            | 0           |    | 4          | Livada 1. klase  | 18.03.2016  | Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa NOTARA DANILA JOVANOVIĆA IZ TIVTA - UGOVORA O POKLONU UZZ 41/16 OD 15.02.2016 SACINJEN IZMEDJU SPAIC R. DAVORA IZ SARAJEVA KAO POKLONODAVCA I RAFAILOVIC DJURA IZ BUDVE KAO POKLONOPRIMCA. |



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 05.01.2019 13:30

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 05.01.2019 13:30  
KO: BEČIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 112 - PREPIS

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                 |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1117/1           |             | 9<br>28/18 | 07.12.2018  | RAFAILOVIĆI                  | Njiva 1. klase KUPOVINA         | 460                     | 7.04   |
| 1117/2           |             | 9<br>28/18 | 07.12.2018  | RAFAILOVIĆI                  | Njiva 1. klase KUPOVINA         | 59                      | 0.90   |
|                  |             |            |             |                              |                                 |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                               |             |            |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto         | Osnov prava | Obim prava |
| *                                   | - „SUNRAF BEACH PROPERTIES„DOO PODGORICA<br>* | Korišćenje  | 1/1        |

| Podaci o teretima i ograničenjima |             |    |            |                  |             |                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|-------------|----|------------|------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broj/podbroj                      | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa | Opis prava                                                                                                                           |
| 1117/1                            | 0           |    | 9          | Njiva 1. klase   | 07.12.2018  | Zabilježba spora POKRENUTOG PRED OSNOVNIM SUDOM U KOTORU P. 1331/17/17 26.10.2017 GOD.                                               |
| 1117/1                            | 0           |    | 10         | Njiva 1. klase   | 07.12.2018  | Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR. 954-104-U-1789/17 OD 17.10.2017. GOD. OD RAFAILOVIĆ FILIPA. |
| 1117/1                            | 0           |    | 12         | Njiva 1. klase   | 07.12.2018  | Zabilježba spora NA OSNOVU TUŽBE PRIMLJENE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU DANA 02.12.2013.G.ZAVEDEN POD BROJEM P,BR.495/13.              |
| 1117/1                            | 0           |    | 13         | Njiva 1. klase   | 07.12.2018  | ZABILJEŽBA TUŽBE POKRENUTE PROTIV RJEŠENJA DRUGOSTEPENOG ORGANA BR.07-2-184/2018. OD 24.4.2018.G.OD RAFAILOVIĆ FILIPA IZ BUDVE.      |
| 1117/2                            | 0           |    | 1          | Njiva 1. klase   | 07.12.2018  | Zabilježba spora POKRENUTOG PRED OSNOVNIM SUDOM U KOTORU P. 1331/17/17 26.10.2017 GOD.                                               |
| 1117/2                            | 0           |    | 2          | Njiva 1. klase   | 07.12.2018  | Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBE IZJAVLJENE NA RJEŠENJE OVOG ORGANA BR. 954-104-U-1789/17 OD 17.10.2017. GOD. OD RAFAILOVIĆ FILIPA. |
| 1117/2                            | 0           |    | 3          | Njiva 1. klase   | 07.12.2018  | Zabilježba spora NA OSNOVU TUŽBE PRIMLJENE KOD OSNOVNOG SUDA U KOTORU DANA 02.12.2013.G.ZAVEDEN POD BROJEM P,BR.495/13.              |
|                                   |             |    |            |                  |             |                                                                                                                                      |

|        |   |  |   |                   |            |                                                                                                                                       |
|--------|---|--|---|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1117/2 | 0 |  | 4 | Njiva 1.<br>klase | 07.12.2018 | ZABILJEŽBA TUŽBE POKRENUTE PROTIV RJEŠENJA<br>DRUGOSTEPENOG ORGANA BR.07-2-184/2018. OD<br>24.4.2018.G.OD RAFAILOVIĆ FILIPA IZ BUDVE. |
|--------|---|--|---|-------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





**POSTOJEĆI PROJEKAT – KONDO HOTEL I GARAŽA**  
(Izvod iz postojećeg Glavnog projekta Arhitekture Kondo hotela i Garaže za potrebe  
Idejnog Rješenja\_hotelskog kompleksa S.R.B.P.)



## TEHNIČKI OPIS

za Glavni Projekat Arhitektonsko-građevinskog dijela  
za Fazu I - Objekat Garaže  
K.P. 1108/2 K.O. Bečići

### Investitor: NIVEL-INVEST D.O.O.

Jadranski Put bb, Budva

### Uvod

Glavni Arhitektonsko-građevinski projekat je urađen u potpunosti u skladu sa svim tehničkim propisima, pravilnicima i standardima, Urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, kao i u skladu sa Revidovanim Idejnim Projektom br. IPNI-17-201207 na osnovu kojeg je izdato Rješenje o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – Kondo Hotela i Garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdato od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore. Takođe je Glavni Projekat urađen u skladu sa „Zakonom o turizmu” (Službeni list CG, br. 61/2010 od 22.10.2010. god.) i „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata” (Službeni list CG, br. 63/2011 od 28.12.2011. god.), kojim se posebno definišu objekti ove namjene i kategorizacije.

### Lokacija objekta

Novoprojektovani objekat Garaže se locira na mjesto nekadašnjeg starog turističkog objekta „Lahor”, na Urbanističkoj parceli br.15.1, a u okvirima Urbanističkog bloka br.15, sve prema Detaljnom Urbanističkom Planu Bečići, na novoformiranoj katastarskoj parceli 1108/2 K.O. Bečići. Na sjevernoj strani parcela tangira buduću pristupnu ulicu, postavljenu na katastarskoj parceli 1106/2, koja se trasira paralelno uz glavnu saobraćajnicu Jadranski Put, ali nivelaciono na dosta nižoj koti od nje. Sa ove pristupne ulice predviđa se ulaz (kolski i pješački) u Garažu Hotela i sam Kondo Hotel. Na južnoj strani planirana je natkrivena otvorena pješačka komunikacija sa objektom Kondo Hotela (obrađeno u spoljnom uređenju). Na zapadnoj i istočnoj strani objekat Garaže se graniči sa susednim katastarskim parcelama i odvojen je od njih potpornim zidovima, koji formiraju i ozelenjene kaskadne terase (obrađeno u spoljnom uređenju).

### Namjena objekta

Objekat je projektovan kao garaža za potrebne kapacitete Kondo Hotela. U najnižoj suterenskoj etaži nalaze se Tehnički prostori, kao i Magacini za Hotelske Kuhinje.

### Gabarit objekta

Objekat Garaže je spratnosti 2S+P+2+KT.

#### Dimenzije objekta Garaže:

Glavni kubus objekta - 19,65m x 17,45m x 18,40m (dužina x širina x visina)

Aneks Stepenište - 3,60m x 12,00m x 18,40m (dužina x širina x visina)

#### Unutrašnje Visine u objektu:

Garaža (od poda - do poda) - 3,0m

#### Bruto površina projektovanog objekata Garaže:

Osnova (2S+P+2) – 322,71m<sup>2</sup>

Osnova (KT) – 309,68m<sup>2</sup>

Ukupna Bruto Površina Objekta Garaže iznosi  $P=(322,71\text{m}^2 \times 5)+309,68\text{m}^2=1.936,26\text{m}^2$

---

**Ukupna Bruto Površina Objekta Garaže iznosi  $P=1.923,23\text{m}^2$**

**Površina pod Objektom Garaže iznosi  $P=322,71\text{m}^2$**

---

**Ukupna Bruto Površina projektovanih Objekata (Hotela i Garaže) iznosi  $P=9.898,06\text{m}^2$**

**Ukupna površina pod Objektima (Hotela i Garaže) iznosi  $P=1.146,37\text{m}^2$**

### Komunikacije

Objektu se pristupa kolski sa pristupne saobraćajnice na sjevernoj strani lokacije, koja je trasirana paralelno i



denivelisano u odnosu na glavnu saobraćajnicu Jadranski put. Dakle ovo je sekundarna ulica (prosječne širine 4,0m) formirana za potrebe pristupa objektima koji gravitiraju ovom mikro lokacijom i to je Pristupna Ulica u okviru Faze I, jer će se u Fazi II realizovati pristup prilagođen rješenju iz DUP-a Bečići. Ovu pristupnu ulicu tangira objekat Garaže u kome automobili liftovima (dva auto lifta od 3.500kg) savlađuju nivelacione razlike, takođe i za pješake je formirano vertikalno komunikaciono jezgro sa liftom (630kg / 8 osoba) i stepeništem.

Sa najniže kote Garaže formiraju se pristupi koridorima koji vode do objekta Hotela. Jedan je ekonomski i povezuje magacinske i tehničke sadržaje Garaže sa tehničkim dijelom Hotela, a drugi je za goste i povezuje Garažu sa prijemnom recepcijom Hotela i ostalim uslužnim djelatnostima. Ovi koridori su otvoreni i parterno arhitektonski uobličeni. Dijeli ih podioni zid, a oba su natkrivena laganom strukturom pergole sa zelenilom (obrađeno u spoljnom uređenju).

## **Funkcionalna organizacija**

Cjelokupna kompozicija kompleksa se sastoji od dva objekta: Garaže i Hotela koji su povezani parternom Komunikacijom koja je natkrivena pergolom.

### Garaža

Sastoji se od dvije suterenske etaže, prizemlja, dva sprata i krovne terase sa pergolom. Na najnižoj suterenskoj etaži, koja je na koti preizemlja Hotela, nalaze se magacinski prostori i tehničke prostorije za potrebe kuhinje i servisa hotela, kao i početak komunikacione veze sa Hotelom kako za goste tako i za ekonomske potrebe. Kapacitet Garaže iznosi 45 parking mjesta.

### Komunikacija

Dualnog je karaktera, podijeljena je uzdužno na dva dijela, jedan za goste i drugi za zaposlene i snabdijevanje. Ova dva trakta Komunikacije razdvaja zid, a natkrivene su pergolom (obrađeno u spoljnom uređenju).

## **Konstrukcija**

Objekat Garaže je projektovan kao skeletna armirano-betonska (AB) konstrukcija koja se sastoji od AB stubova dimenzija 60/30cm, 60/25cm i 25/25cm, AB greda dimenzija 25/60cm, potrebnih AB platana  $d=30\text{cm}$ ,  $d=25\text{cm}$  i  $d=20\text{cm}$  za prihvatanje seizmičkih uticaja. Međuspratna konstrukcija je projektovana kao puna AB ploča debljine 20cm (sa kapitelima na poziciji stubova  $d=18\text{cm}$ ) i debljine 18cm (u pešačkom komunikacionom jezgru).

Fundiranje objekta predviđeno je na armirano-betonskoj ploči  $d=50\text{cm}$ . Na mjestima nalijeganja stubova na ploču planirani su prihvatni AB "jastuci"  $d=30\text{cm}$ .

Krovna konstrukcija je ravna armirano-betonska ploča sa predviđenim svim potrebnim slojevima ravnog prohodnog i na delovima neprohodnog krova i propisanim nagibom, kao i pergolom iznad (primarni raster sa AB gredama 25/63cm, a sekundarni sa drvenim gredama 16/18cm).

**Za unutrašnje pregradne zidove na suterenu -2 između tehničkih prostora i magacina predviđen je blok  $d=20\text{cm}$ . Pregradni zidovi unutar portirnice i ostave su od bloka  $d=10\text{cm}$ .**

## **Oblikovanje**

Objekat Garaže je kubične forme, proistekle iz oblika parcele i udaljavjanja od susjednih parcela. U tom smislu izdvaja se osnovni kubus sa par pratećih formi, koje se čitaju na cjelini, a to su: zatvorena prizma u koju su smješteni auto-liftovi (takođe je iskorišćena za površinu na kojoj je reklama) i uski dio ka objektu Hotela u kome je smješten komunikacioni čvor sa liftom i jednokrakim stepeništem. Objekat Garaže je kao što je već rečeno sa krovnom terasom iznad koje je pergola i otvoren.

Perforacijom punih fasadnih betonskih zidova otvorima sa normalnim (110cm) i visokim parapetima (180cm), dobili smo jednostavnu arhitektoniku fasade puno-prazno.

Nastrešnica iznad ulaska u auto liftove i pristupne staze za pješake, povezuje preko ugla ove dvije pozicije i pružanjem usmjerava ka komunikacionom čvoru i dalje ka Objektu Hotela.

## **Materijalizacija**

### Podzemna hidroizolacija

Podzemna hidroizolacija je tehnološki vezana za radove na betoniranju i štiti objekat od kapilarne vlage i vode koja nije pod pritiskom. Predviđeno je da se kod delova betona koji su ispod zemlje odnosno u kontaktu sa tlom u kombinaciji sa aditivima za *vodonepropusnost i penetratima* koji se nanose sa unutrašnje strane betona ostvari potrebna zaštita.

### Zidovi, Plafoni i Podovi

Zidovi su zidani su blokovima od gline sa *vertikalnim šupljinama (giter)* čija je širina 19cm (suteren -2) i 25cm (parapeti) u podužnom malteru (klasa M2 do M5). Urađeni su horizontalni i vertikalni serklaži. Horizontalni serklaži su minimalne visine 20cm i armiraju se najmanje sa 4Ø12 i sa uzengijama Ø6/25. Vertikalni serklaži su postavljeni na uglovima, mestima sučeljavanja zidova, kao i na slobodnim krajevima. Maksimalni razmak između serklaža je 4m. Armiraju se najmanje sa 4Ø14 i sa uzengijama Ø6/25. Ostali pregradni zidovi su od blokova čija je širina 10cm položenih nastatice. Zida se podužnim ili cementnim malterom (klasa M5 do M10). U visini iznad vrata na 2m od poda, treba izraditi armiranobetonski serklaž visine 20cm (MB 20), armiran sa ±2Ø8 i uzengijama Ø6/25. Plafoni su zadržani u obradi „izlivenog” betona. Zidovi su obrađeni *latex bojom* (pranje i održavanje), osim kod toaleta portirnice gde je predviđena *zidna keramika* i liftovskih okana koja se *pačokiraju*. Dizajn i Boje dogovoriti sa projektantom.

*Malterisanje* betonskih zidova, gdje je podloga prskana cementnim mlijekom, radi se u dva sloja jačim produžnim malterom 1:1:5 ili 1:1:6. Malterisanje zidova od blokova radi se u dva sloja produžnim malterom 1:3:9. Površina treba da bude ravna sa oštrim i pravim ivicama oko otvora.

Završna obrada poda na parkinzima, kolsko-pešačkim komunikacijama i tehničkim prostorima je gotov pod od *ferobetona* (oplemenjen praškasti materijal), koji se ugrađuje tako što se u ravnomjernom sloju posipa po izniveiliranoj betonskoj ploči postupkom „svježe na svježe”. Beton pri razastiranju mora biti dobro vibriran (vibro letva ili igla). Razvlačenje i ravnanje betona se vrši lenjirima uz neprestanu kontrolu (laser). Marka betona MB30 tofrakcijski, koji treba da se isporučuje iz adekvatne betonjerke. Obrada se vrši ručnim ili mašinskim gletaricama sve dotle dok se smjesa u potpunosti ne utisne u svežu betonsku podlogu iz koje uzima potrebnu količinu vode. Posipanje i obrada podloge vrši se u više navrata sve dotle dok se upotpunosti ne postigne glatka površina. Ugradnja ferobetona ne smije se prekidati sve dok se u cijelosti ne obrade započete ploče betonske površine. Fuge su uglavnom širine oko 0,3cm i treba ih prosijecati u roku od 24-48h nakon završetka obrade ferobetona. Fuge se zapunjavaju poliuretanskom masom nakon potpunog sušenja betona, ili nakon 28 dana. Fero beton se izvodi preko AB konstruktivne ploče d=20cm i u Suterenu -2 preko ploče na tlu d=10cm (MB 30). AB ploča se postavlja preko dobro nabijenog pijeska 35cm (pokrivaju se AB „jastuci”).

U ostalim zajedničkim prostorima (pešačkim komunikacijama) završna obrada su *kamene ploče* u cementnom malteru, sa soklom. Debljina i vrsta ploča treba da budu usklađene sa mjestom primjene i uslovima eksploatacije i za podove unutra iznosi minimalno 1 cm. Gazište je debljine 2 cm sa profilacijom prednje ivice, a čelo i sokla 1 cm. Ploče se polažu u sloj cementnog maltera 1:3 debljine 3 cm. Spojnice ploča se izvode u skladu sa projektom, vodeći računa o dilatacijama podloge (takođe i temperaturnim). Spojnice se zalivaju žitkim cementnim malterom, a višak se pažljivo ukloni i površina opere. Podovi se štite slojem rijetkog gipsanog maltera debljine oko 3 mm, koji se kasnije opere, dok se drugi radovi završe.

Portirnica i toalet portirnice za obradu imaju *podnu keramiku*, koja se polaže u cementnom malteru (2-3 cm). Pločice se postavljaju u podlogu od cementnog maltera 1:3, koji se dobro nabije i izravna ravnjačom na određenu visinu. Poslije postavljanja pločica površina se zaliva cementnim mlijekom, a pločice ravnaju blagim kuckanjem preko ravnjače. Višak sa površine se opere, a fugovanje vrši tek poslije 24 sata.

Fasadni zidovi su obrađeni u *plemenitom malteru* (drobljeni agregat, kreč, cement i postojana boja u prahu). Osnovni sloj preko koga se nanosi plemeniti malter je sloj produžnog cementnog maltera 1:1:6 debljine 2cm, nanijet u jednom sloju i grubo zaglađen, odnosno izbrazdan. Podloga treba da bude očišćena i čvrsta, a prije nanošenja plemenitog maltera treba je obilno nakvasiti. Na pripremljeni osnovni sloj nabacuje se plemeniti malter u debljini od oko 1 cm. Poslije procesa sušenja od oko 2-6 sati, za koje vrijeme malter treba da postigne izvjesnu čvrstoću, vrši se struganje fasaderskim češljem (2-3 mm). Poslije završenog struganja, mekom četkom se sa fasade odstrani prašina. Na svim parapetima (visina 110cm i 180cm), nalaze se poklopne ploče od kamena d=2,5cm i širine 30/35cm postavljene u cementnom malteru iste debljine. Nadstrešnice su takođe pokrivene kamenom. Sloj za pad - nabijeni beton, premazan je penetratom – hidroizolacija. Pergola na krovnoj terasi je materijalizovana sa dekorativno (plemeniti malter) obrađenim AB primarnim gredama 63/25cm i sekundarnim gredama od drveta 18/16cm vezanih za beton preko čeličnih spojnih elemenata (šema). AB pergole su pokrivene kamenim pločama.

#### Ravni krovovi i krovna terasa

Provozni Ravan krov (krovna terasa), hidroizolovan je *plastomernom bitumenskom trakom za varenje* (za mostovske objekte), sa potrebnim slojevima u skladu prema tehničkom listu u prilogu. Ravni krovovi su projektovani kao neprohodni osim za potrebe održavanja i intervencija sa predviđenim padom od 1%. Prije izvođenja izolaterskih radova izvodi se sloj za pad od nabijenog betona, a svi uglovi i prelazi prema vertikali su zaobljeni cementnim malterom. Preko sloja za pad predviđena je *hidroizolacija PVC membrana* sa odvajajućim slojevima Geotekstila. Završna obrada neprohodne krovne terase, je sloj Šljunka d=5cm (granulacije 16/32mm), koji služi kao balast. Ivične zone sloja za balast, zaštićene su od povećanog uticaja vjetrova dodatnim teretom – Betonskim pločama 40x40x5cm. Krov iznad stepeništa pokriven je *ravnim plastificiranim Aluminijumskim limom*. Podloga je Daščana oplata d=2,4cm,

na drvenim Štaflama 5x8cm. Hidroizolacija je kontinualno ostvarena slojem bezpjeskovite *Bitumenske hartije* (pijesak može da odšteti lim trenjem), koja se za podlogu priključuje pocinkovanim ekserima. Preklopi su širine 8-10cm i oni se lijepe vrućom masom bitumena. Ovaj sloj štiti lim od direktnog dodira sa drvetom (stvaranje cerove kiseline), podlogu od vlage koja se stvara od isparenja sa donje strane lima, a donekle prigušuje i zvuk od padavina.

### Bravarija

Generalno za bravariju garaže predviđena je „crna bravarija“, protivpožarna i dimna, od nerđajućeg čelika i čelika, kao i Aluminarija bez termičkog prekida.

U suterenu -2 zastupljenija je „crna bravarija“: ulazna dvokrilna vrata, vrata na hodnicima, na ostavi, u magacinima i spoljna vrata magacina, prostorije za dizel-električni agregat i hidroprostorije. Na ovim spoljnim vratima ugrađuju se u plotu vrata aluminijumske žaluzine za potrebe ventilacije ovih prostorija. Sve je detaljno specificirano u šemama. Zatim protivpožarna i protivdimna bravarija je predviđena na unutrašnjim vratima magacina, prostorije za dizel-električni agregat, hidroprostorije, prostorije za sprinkler i tehničke prostorije za liftove. Aluminarija bez termičkog prekida je predviđena kod portirnice kao pregrada sa fiksnim dijelom i otvarajućim krilom, kao i jednokrilna vrata u toaletu portirnice. Ispuna pregrade na portirnici je od sigurnosnog polutransparentnog stakla, dok su vrata na toaletu sa ispunom od Al sendvič panela.

Na suterenu -1 zastupljena je „crna bravarija“, to su dvoje jednokrilnih vrata na hodnicima, a na prizemlju to su takođe vrata od „crne bravarije“, dvokrilna ulazna vrata sa konstrukcijom od čeličnih kutijastih profila i ispunom od čeličnih flahova.

Stepenišna ograda je projektovana od elemenata, koji se sadrže od rama i ispune od čeličnih flahova, sa rukohvatom od nerđajućeg čelika.

Ograde na balkonima garaže su od aluminijskih baznih profila, rukohvata od nerđajućeg čelika i ispune od sigurnosnog transparentnog stakla.

Od stolarskih elemenata projektovana je pergola na krovnoj terasi, za nošenje zelenila u cilju natkrivanja i zasjene parking prostora krovne terase. Pergolu čine drvene grede od smreke ili bora, dimenzija 16/18cm, koje se oslanjaju na armirano-betonski zid ili gredu, kao primarne konstruktivne elemente.

Sve detaljne specifikacije su date u garfičkom dijelu u prilogu Šeme.

### Liftovi

U garaži su predviđena dva auto lifta od 3.500kg koji savlađuju nivelacione razlike, a za pješake je formirano vertikalno komunikaciono jezgro sa liftom od 630kg / 8 osoba. Detaljno će biti obrađeni elaboratom, proizvođača i isporučioća opreme.



## **TEHNIČKI OPIS**

za Glavni Projekat Arhitektonsko-građevinskog dijela  
za Fazu I - Objekat Kondo Hotela  
K.P. 1108/2 K.O. Bečići

### **Investitor: NIVEL-INVEST D.O.O.**

Jadranski Put bb, Budva

### **Uvod**

Pristup u kreiranju Glavnog Projekta objekta Kondo Hotela u Rafailovićima bio je kompleksan, zahtjevan i neophodno sagledan sa više aspekata, kao što su funkcionalni, arhitektonski, kulturološki, sociološki, zatim aspekt prirodnog okruženja i nama nekako i najvažniji, a to je kontekstualnost. Kontakt zona sa starim urbanim jezgrom malog primorskog mjesta i savremenom ekspanzionističkom arhitektonikom novonastalih objekata, nametnula je zadatak kreiranja budućeg objekta koji po svojoj funkciji i lokaciji logično mora posjedovati ekskluzivitet i luksuznost, ali takođe i jedan način neekscentričnog i diskretnog inkorporiranja u okolni kontekst. Dakle tendencija je bila kreirati objekat koji svojom ukupnom pojavom i novim duhom neće drsko flertovati sa raznolikim kontekstom, već mirnom i neusiljenom formom i simplifikovanim savremenim jezikom dostojanstveno ponuditi nov kvalitet tekuće ere, uz svo poštovanje autohtonih i autentičnih materijala i struktura. Takođe ne smijemo zaboraviti da smo na Crnogorskoj obali, te prirodno primjenjujemo autohtone i originalane primorske i mediteranske materijale, kao što su kamen, drvo i dr. Projektujemo objekat, koji će svojom markantnom pojavom spremno dočekati nove inostrane i domaće uticaje, ali i novo vrijeme.

Glavni Arhitektonsko-građevinski projekat je urađen u potpunosti u skladu sa svim tehničkim propisima, pravilnicima i standardima, Urbanističko-tehničkim uslovima izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, kao i u skladu sa Revidovanim Idejnim Projektom br. IPNI-17-201207 na osnovu kojeg je izdato Rješenje o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdato od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore. Takođe je Glavni Projekat urađen u skladu sa „Zakonom o turizmu” (Službeni list CG, br. 61/2010 od 22.10.2010. god.) i „Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata” (Službeni list CG, br. 63/2011 od 28.12.2011. god.), kojim se posebno definišu objekti ove namjene i kategorizacije.

### **Lokacija objekta**

Novoprojektovani Objekat se locira na mjesto nekadašnjeg starog turističkog objekta „Lahor”, na Urbanističkoj parceli br.15.1, a u okvirima Urbanističkog bloka br.15, sve prema Detaljnom Urbanističkom Planu Bečići, na novoformiranoj katastarskoj parceli 1108/2 K.O. Bečići. Na sjevernoj strani planirana je natkrivena otvorena pješačka komunikacija sa budućom Garažom objekta Kondo Hotela. Sa istočne strane po DUP-u je predviđena lokalna pristupna ulica, mada njena realizacija zavisi od planova vlasnika parcele preko koje je dijelom trasirana ova ulica. U svakom slučaju ukoliko se eventualno ona realizuje može se kvalitetno iskoristiti za ekonomsko snabdijevanje Caffé Bara ali i Hotela. Na zapadnoj strani Kondo Hotel tangira pješačku komunikaciju sa koje je obezbijeđen i pristup recepciji Hotela. Južna strana je slobodna, otvorena sa prostranim šetališnim prostorom, zelenim pojasom originalnih starih palmi, i neposrednom blizinom mora i pješčane plaže. Ova strana je predviđena za glavne pješačke pristupe kako Hotelu tako i ostalim sadržajima u njemu.

### **Namjena objekta**

Objekat je tipa Kondo Hotel (lat. Condominium – etažno vlasništvo), dakle ima komponentu stanova u vlasništvu. Kategorije je najmanje 4 zvjezdice. Smeštajne jedinice (vlasništvo više subjekata) koje su predmet prodaje, pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige (sa teretom da istim upravlja menadžment kompanija). Smještajne jedinice moraju biti u komercionalnoj funkciji najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine. Ovo je svjetski novi trend da kupci kupuju luksuzne smještajne jedinice u poznatim odmaralištima. Kad se iste ne koriste, onda oni primaju nadoknadu od zakupa sa kojom pokrivaju troškove vlasništva. Menadžment kompanija održava smještajne jedinice, zajedničke prostore i pruža sve usluge gostu. Kondominijum smještajne jedinice su kvalitetno opremljene. Vlasnici mogu da ih koriste kad požele, a takođe mogu da koriste sadržaje kojim je obogaćena usluga Kondo Hotela: Wellness (Spa, Kozmetika, Masaža i Fitness), Restoran ali i kontrolu pristupa. Takođe, za razliku od kuće za odmor, imaju mogućnost da učestvuju u programu iznajmljivanja imovine i podjeli prihoda. Za razliku od Timeshares-a, gdje su smještajne jedinice dodijeljene iznajmljivačima samo jednu ili dvije nedjelje u toku istog kalendarskog mjeseca godišnje, vlasnici kondominijum smještajnih jedinica mogu da ih koriste kad žele (u

skladu sa programom za iznajmljivanje). Timeshares se teško prodaje, čak i sa gubitkom u odnosu na kondominijum smeštajne jedinice (razlozi u korist kondo smeštajnih jedinica su: lokacija, ograničen inventar i visok kvalitet). Menadžment kompanija Kondo Hotela, što je ujedno i dio aranžmana sa njima, plaća većinu troškova (domaćinstva, administrativnih i marketinških), a vlasnik plaća porez na nekretninu, osiguranje i kapitalna poboljšanja.

### **Gabarit objekta**

Objekat Hotela je slobodnostojeći, spratnosti P+12, od čega je korpus objekta od Prizemlja – 5. sprata (sa krovnom terasom iznad) i kula objekta od 6.-12. sprata, a prema UTU izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore. Preporučena spratnost prema UTU je P+4 za objekat i P+10 za kulu uz napomenu: „Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima”.

Objekat Hotela u obradi u Glavnom Arhitektonsko-građevinskom Projektu podijeljen je na dva ulaza:

Ulaz A (zapadna polovina objekta – korpus i kula iznad) i Ulaz B (istočna polovina objekta - korpus), a u skladu sa dilatacionom diobom u Projektu Konstrukcije.

#### Dimenzije objekta Hotela u cjelosti:

Korpus objekta - 49,10m x 17,05m x 21,26m (dužina x širina x visina)

Kula iznad korpusa - 25,20m x 17,05m x 23,03m (dužina x širina x visina – mjereno od korpusa)

#### Unutrašnje Visine u objektu:

Hotel (od poda - do poda) su sledeće: prizemlje je 4,35m a tipski sprat je 3,20m

#### Bruto površina projektovanog objekata Kondo Hotela:

Prizemlje – 693,90m<sup>2</sup>

Tipski sprat (korpus) – 821,42m<sup>2</sup> x 5 spratova=4.106,20m<sup>2</sup>

6. Sprat (kula) – 401,74m<sup>2</sup>

6. Sprat (krovnna terasa) – 239,26m<sup>2</sup>

Tipski sprat (kula) – 416,88m<sup>2</sup> x 6 spratova + Pbruto izlaza na krov – 25,60m<sup>2</sup>=2.526,88m<sup>2</sup>

---

***Ukupna Bruto Površina Objekta Hotela iznosi P=7.967,98m<sup>2</sup>***

***Površina pod Objektom Hotela iznosi P=822,29m<sup>2</sup>***

### **Komunikacije**

Sa najniže kote Garaže, formiraju se pristupi koridorima koji vode do objekta Hotela. Jedan je ekonomski i povezuje magacinske i tehničke sadržaje Garaže sa tehničkim dijelom Hotela, a drugi je za goste i povezuje Garažu sa prijemnom recepcijom Hotela i ostalim uslužnim djelatnostima.

Ovi koridori su otvoreni i parterno arhitektonski uobličeni. Dijeli ih podioni zid, a oba su natkrivena laganom strukturom pergole sa zelenilom. Obzirom da je glavna fasada prizemlja postavljena longitudinalno uz šetalište, pristupi Hotelu su upravo sa te strane, tačnije ka recepciji, restoranu, caffè baru i poslovnom prostoru. Plato na kome je postavljen objekat Hotela odignut je od nivoa šetališta za 15cm što predstavlja jedan stepenik, a na dva mjesta planiraju se pristupne rampe za lica smanjene pokretljivosti. Restoranu se može pristupiti i iz unutrašnjosti Hotela. Vertikalne komunikacije u samom objektu riješene su sa dva komunikaciona jezgra Ulaz A i Ulaz B. U Ulazu A su smještene dva lifta i stepenište, a u Ulazu B jedan lift kao i stepeništa. Jezgro je lako dostupno i sagledivo sa pozicije recepcije i restorana. Na spratovima je jasno definisana komunikacija od jezgra preko hodnika do svih apartmana. Jezgro je smješteno više ka unutrašnjosti objekta, kao i hodničke komunikacije kako bi fasadne strane objekta bile slobodne za projektovanje smještajnih jedinica i primanje svog potrebnog osvjetljenja, insolacije i ventilacije. Međupodesti stepenišnog jezgra izlaze na fasadu. Na krovnu prohodnu terasu u nivou šeste etaže pristupa se iz komunikacionog jezgra Ulaza B, tačnije samo stepenište izlazi na krov, i iz hodnika Ulaza A. Na krovnu neprohodnu terasu iznad 12. etaže takođe se pristupa iz komunikacionog jezgra sa stepeništem, u cilju održavanja ove krovne terase.

### **Funkcionalna organizacija**

Cjelokupna kompozicija kompleksa se sastoji od dva objekta: Garaže i Hotela koji su povezani parternom Komunikacijom koja je natkrivena pergolom.

Hotel

U nivelacionom i oblikovnom smislu objekat se sastoji od korpusa i kule. Na korpusu se izdvajaju po funkciji i arhitektonskoj obradi, prizemlje i spratovi, ima ih pet. Kula je prema bruto kvadraturi etaže manja od korpusa i ima ukupno sedam etaža. U strukturnom i organizacionom smislu objekat hotela je podijeljen u dvije Lamele sa Ulazom A i B, tako da objekat kule sa dijelom korpusa pripada Ulazu A, a drugi dio korpusa pripada Ulazu B. Krovna terasa na nivou 6. etaže pripada Ulazu B, mada se njoj može pristupiti i iz glavnog hodnika Ulaza A. Lamele su konstruktivno dilatirane i čine dva nezavisna konstruktivna sistema.

### Prizemlje

U prizemlju objekta Ulaza A, na zapadnoj strani nalazi se prijem sa manjom recepcijom, koja je pozicionirana tako da je lako dostupna i za ulaz iz Garaže preko Komunikacije i za glavni ulaz sa šetališta. Takođe recepcija je okrenuta i ka unutrašnjosti Hotela da može vizuelno ispratiti sva kretanja i dešavanja u njemu, pristupe komunikacionom jezgru i restoranu. Za potrebe recepcije projektovan je sanitarni čvor i kancelarija. Neposredno blizu glavnog ulaza u Hotel nalazi se i ulaz u Restoran (ulaz iz Hotela), a u produžetku komunikacionog pravca od glavnog ulaza nalaze se pristupi liftovima i stepenišnoj vertikali. U neposrednoj blizini ulaza u stepenišno jezgro, projektovan je trokadero za potrebe čišćenja i održavanja objekta Hotela Ulaz A. Restoranu se takođe može prići spolja sa šetališta kako bi se omogućila i posjeta gostiju van Hotela. Restoran je kapaciteta do 80 mjesta u standardnom režimu rada sa kuhinjom u neposrednom zaleđu. Kuhinji se pristupa ekonomskim dijelom pomenute Komunikacije i taj pristup se dešava sa zadnje strane prizemlja Hotela, tačnije sjeverne strane. Ulaz je definisan preko hodnika kojim konobari prolaze do restoranskog dijela i ofisa, a kuvari ulaze u prostor kuhinje. U neposrednoj blizini ulaza postavljeni su personalni sanitarni čvor, trokadero i garderoba. Kuhinja ima potrebne manje hladnjače (veće su u magacinskom dijelu Garaže), prostore za grubu obradu, finu obradu, zatim termičku obradu i izdavanje ka ofisu. Odvojeno je odlaganje i pranje bijelog i crnog posuđa. Restoranski dio je opremljen šankom sa potrebnim sadržajima i uređajima, restoranskom salom, izdvojenim (VIP) dijelom za poslovne ručkove, koktele i sl., dok su toaleti i garderobna zona pozicionirani neposredno kod ulaza (iz Hotela).

U Ulazu B se nalaze Poslovni prostor, Glavni ulaz sa komunikacionim jezgrom za apartmanske sadržaje na spratovima i Caffè Picerija sa manjom kuhinjom i uslužnom salom. Poslovnim prostorom i Caffè Piceriji se pristupa sa šetališta, nezavisno od Hotela. Ispred Caffè Picerije na slobodnom prostoru ispred Objekta Hotela, a u okvirima Regulacione Linije projektovana je ugostiteljska terasa za potrebe Caffè Picerije, koja se natkriva drvenom pergolom i zelenilom. Sa ekonomskog ulaza u Caffè Piceriju preko hodnika se sa jedne strane pristupa pomoćnim prostorijama, kao što su manji magacin, garderoba, sanitarni čvor, a sa druge se pristupa kuhinji Picerije i Šank-Baru. Sanitarni čvorovi za goste Caffè Picerije su predviđeni za oba pola posebno i pozicionirani su u uslužnoj sali, sklonjeno iza Šank-Bara. Iz degažmana ispred sanitarnih čvorova omogućen je i pristup trokaderu, radi održavanja ugostiteljskog objekta Caffè Picerije, ali takođe zbog nedostatka prostora ovaj trokadero je namijenjen i održavanju objekta Hotela Ulaz B.

### Tipski sprat korpusa (sprat 1. i 2.) - Ulaz A

Stepeništima i liftovima se pristupa svim spratovima, gdje se u organizacionom smislu sva komunikacija odvija od centralnog zajedničkog hodnika prema apartmanima. Etažna struktura apartmana na ovim tipskim spratovima je sledeća: 4 jednosobna i 2 dvosobna apartmana.

### Tipski sprat korpusa (sprat 3., 4. i 5.) - Ulaz A

Etažna struktura apartmana na ovim tipskim spratovima je sledeća: 4 dvosobna i 1 jednosoban apartman.

### 6. sprat kule - Ulaz A

6. sprat kule je po organizaciji komunikacija isti kao i spratovi korpusa osim što je iz glavnog hodnika omogućen izlazak na krovnu prohodnu terasu iznad 5. sprata Ulaza B. Struktura apartmana na ovom spratu je sledeća: 1 jednosoban i 4 dvosobna apartmana.

### Tipski sprat kule (sprat 7.- 12.) – Ulaz A

I kod ovog tipskog sprata se komunikacije razvijaju po istoj šemi kao kod prethodnih spratova. Etažna struktura apartmana na ovom spratu je sledeća: 1 jednosoban i 4 dvosobna apartmana.

### Tipski sprat korpusa (sprat 1. i 2.) - Ulaz B

U ovom Ulazu su organizacija komunikacije i apartmana slični kao kod Korpusa i Kule Ulaza A. Dakle stepeništem i liftom se pristupa spratovima, a odatle centralnim hodnikom do apartmana. Etažna struktura apartmana na ovom tipskom spratu je sledeća: 4 jednosobna; 1 dvosobni i 1 trosobni apartman.

### Tipski sprat korpusa (sprat 3., 4. i 5.) - Ulaz B

Komunikacije su iste kao kod donjih spratova. Etažna struktura apartmana na ovom tipskom spratu je sledeća: 2 jednosobna; 1 dvosobni i 2 trosobna apartmana.

### Prohodna krovna terasa – Ulaz B

Glavnim stepeništem se dolazi do prohodne terase na krovu korpusa Ulaza B, mad kao što je već napomenuto pristup ovoj terasi je omogućen i preko glavnog hodnika 6. sprata kule Ulaza A. Na definisanom dijelu ove krovne terase formiraju se sadržaji za fitness i rekreaciju, natkrivaju se pergolom i bogatim zelenilom. U produžetku terase planirana je žardinjera ispunjena mediteranskim rastinjem.

### **Podzemna hidroizolacija**

Podzemna hidroizolacija je tehnološki vezana za radove na fundiranju i štiti objekat od kapilarne vlage i vode koja nije pod pritiskom. Predviđene su izolacione trake na bazi polimerizovanog bitumena – SBS membrane (debljine su 3-5mm, sa uloškom od staklene tkanine i zaštitom od tanke polietilenske folije), koje su potpuno kontinualne i neprekinute u svom horizontalnom i vertikalnom dijelu. Izvedena je sa spoljne strane konstrukcije objekta i otporna je na deformacije pod pritiskom i sleganje objekta.

Horizontalna hidroizolacija postavlja se na čvrstu, suhu i ravnu betonsku podlogu (MB 15) od 8 cm. Hidroizolacija se izvodi varenjem traka plamenikom. Preklopi su minimalno 5cm, naizmjenično po slojevima. Broj slojeva-traka je 3. Preko svega se izvodi zaštita hidroizolacije od eventualnih mehaničkih oštećenja prilikom armiranja i betoniranja temeljne ploče (sitnozrni beton) od 5 cm. Vertikalna hidroizolacija se postavlja na AB zidove, a zaštita hidroizolacije je čepasta membrana koja se postavlja na hidroizolaciju (do termoizolacije).

Napomene: Radove na izvođenju treba da izvodi specijalizovano preduzeće koje je dužno investitoru da, pored atestne dokumentacije, da garancije za ponuđeni materijal i sistem, dostavi i izvođački projekat u skladu sa projektnim zahtjevom za izvođenje predmetnih radova.

Završavanje hidroizolacije, obrada prodora i detalji (posebno dio dilatacije) treba da se izvedu u skladu sa preporukama proizvođača hidroizolacije.

### **Konstrukcija**

Hotelski objekat je projektovan kao skeletna armirano-betonska (AB) konstrukcija sa stubovima 30x120, 30x130(135)cm. Grede su AB, dimenzija 60x58cm na spratovima i u prizemlju 60x68cm. AB platna za prijem seizmičkih uticaja su 20-30cm. Međuspratna konstrukcija je puna AB ploča debljine 16cm. Predviđena marka betona je MB40.

Konstruktivni rastjer objekta iznosi 5,75x5,9; 6x5,9m i 5,75x7,85; 6x7,85m sa konzolnim prepustima na mjestima erкера od 1,45m i 1,25m.

Obzirom da je objekat satavljen od korpusa i kule, na mjestu ose 5 (vidi se u grafičkom prilogu) formira se dilataciona razdjelnica zbog razlike u ukupnoj visini ovih djelova objekta, te se formiraju ose u dilatacionim zidovima 5 i 5'.

Fundiranje se vrši na armirano-betonskoj ploči, a na mjestima nalijeganja stubova na ploču planirani su prihvatni AB "jastuci". Debljina ploče ispod kule – Ulaz A iznosi 80cm, a visina AB jastuka 40cm, dok je temeljna ploča nižeg dijela – Ulaz B 50cm, a visina AB jastuka 30cm.

Krovna konstrukcija je ravna armirano-betonska ploča debljine 16cm, sa predviđenim svim potrebnim slojevima ravnog prohodnog krova i propisanim nagibom.

Za unutrašnje pregradne zidove između apartmana i funkcionalnih celina u prizemlju predviđen je blok d=20 cm. Pregradni zidovi unutar apartmana su od bloka d=10 cm.

### **Oblikovanje i Materijalizacija**

Oblikovanje objekta u svom razvojnem stvaralačkom procesu usmjeravano je i bazično definisano preporukama i uslovima propisanim od nadležnih institucija. Tako su ulazni urbanistički parametri kao Zauzetost, Maksimalna Bruto Površina i definisana Građevinska Linija, a sa druge strane logična potreba Investitora za iskorištenjem ponuđenih Površina, odredile da objekat u svojoj osnovi bude pravougaonog oblika, sa jednostavnom geometrijom volumetrije. Objekat Hotela je jednostavne prizmatične forme, koja se sastoji iz nižeg dela (korpus) i višeg dela (kula), čiju formu oblikuju erkeri u prvom planu. Na erkerima se formiraju lođe u čijim pozadinama su dnevni boravci i pored lođa su sobe koje izlaze na prvi plan. Drugi plan objekta je formiran od osnove prizemlja jednostavnim pravougaonikom koji se diže kroz niži i viši deo formirajući formu dva kvadra. Na zapadnoj strani objekta zbog blizine susjedne parcele i udaljenja od 3m, nije bilo mogućnosti za erker, tako da se planovi poklapaju. Zadnja, sjeverna strana objekta, pored pomenutih lođa i dva vertikalna prekida iza kojih su stepeništa, ima naglašenu horizontalnost, koja je postignuta normalnim parapetima (110cm). Tako je ova strana fasade, mirna i koliko je moguće zatvorena punim materijalima – kako iz potrebe privatnosti (Jadranski i Pristupni Put), tako i zbog same akustike (buka od magistrale) i minimalnih



toplotni gubitak na severnoj stani koja je izložena uticaju hladnih vjetrova. Zapadna, istočna i južna fasada imaju minimalne parapete (30cm), koji sa gredama prave prekidno rastojanje od 1m između spratova za potrebe Protiv Požarne Zaštite. Južna fasada u prvome planu u vertikalnom potezu, a između horizontala (koje formiraju parapeti i grede) i ograničena lođama bočno formira dvije zone vertikalne igre prvog plana (zona kule i zona korpusa u ulazu B), gdje se u nepravilnom, ali funkcionalno ispoštovanom algoritmu smenjuje puno-prazno formirajući otvore. Na ovaj način sa minimalnim parapetima, koji omogućavaju nesmetani pogled iz prostorija ka moru pri sjedenju ili ležanju i igrom puno-prazno se razbija usiljena forma koja je nametnuta regulativom i potrebama investitora za maksimalnim iskorišćenjem prostora.

### Obrada Fasade

Fasadno platno objekta je termoizolovano sa različitom završnom obradom. Imamo dva tipa fasada: Kamena termoizolovana-ventilisana fasada (polutvrde ploče mineralne vune) i Kontaktna termoizolovana fasada (tvrde ploče mineralne kamene vune).

U zavisnosti od položaja na objektu, udaljenja od konstrukcije, fature i boje imamo dva tipa *Kamene termoizolovane-ventilisane fasade*: Prvi tip su horizontalni prstenovi ispred greda i parapeta, koji se ponavljaju na svakom spratu u prvom planu na udaljenju 20cm od konstrukcije i Drugi tip koji je u drugom planu na udaljenju 10cm od konstrukcije, a kojim je obrađeno prizemlje, u najvećem dijelu istočna i zapadna fasada i uglovi lamela po visini (vertikalne izvodnice prizmatičnih formi). Horizontalni prstenovi Kamene termoizolovane-ventilisane fasade ispred greda i parapeta, kao što su po vertikalnoj ravni obrađeni kamenom, istom obradom su obrađeni horizontalni djelovi – gornji i donji. U gornjem dijelu se formira spoljni banak (prepušten u odnosu na ravan fasade i povučen ka unutrašnjosti do ravni betona ili bloka, a na djelovima lođi do kraja parapetnog zida), a u donjem delu se formira kamena traka kao vezujući deo između spuštenog plafona i vertikalne fasadne ravni koja je „starija” (na djelovima lođi, a isti princip je i u zonama sa Kamenom termoizolovanom-ventilisanom fasadom koja je na udaljenju 10cm od konstrukcije). Kod djelova fasade bez lođa, kamena traka se povlači ka unutrašnjosti do ravni betona ili bloka.

#### (Detalji)

Kamena termoizolovana-ventilisana fasada materijalizovana je: polutvrđim pločama mineralne vune 5 cm, paropropusnom folijom, vazdušnim prostorom 3cm i 13cm (u zavisnosti od udaljenja od konstrukcije) sa završnom obradom ploča Prirodnog kamena debljine 2cm dimenzija do 40x70 cm. Montaža ploča se vrši na aluminijumskoj podkonstrukciji, sa nosećim papučama koje se fiksiraju na betonskim djelovima. Vertikalni profili L ili T se pričvršćuju za noseće papuče sa prohrom samoreznim zavrtnjima. Na vertikalne profile vrši se montaža horizontalnih nosećih profila, aluminijumskim „pop” nitnama.

*Kontaktne termoizolovane fasade* imamo dva tipa, tj. dvije debljine tvrdih ploča mineralne kamene vune debljine 8cm i 5cm. Kontaktna termoizolovana fasada debljine 10cm nalazi se u prvom planu: parapeti-ka brdu i puna zidna platna-ka moru. Ostali djelovi fasade obrađeni su Kontaktnom termoizolovanom fasadom debljine 7cm: lođe, lođe za spoljne jedinice klime, uvučeni djelovi kod stepeništa i serklaži koji izlaze na fasadu.

Kkontaktna termoizolovana fasada materijalizovana je: lijepkom 1,5cm, tvrdim pločama mineralne vune 5cm i 8cm, sa završnom obradom maltera od 0,5cm. Izolacioni materijal od kamene mineralne vune se lijepi na čvrstu, suhu, čistu (bez prašine i nečistoće) i ravnu podlogu (sva veća odstupanja popraviti klasičnim malterisanjem). Nakon pripreme podloge, postaviti donji, početni aluminijumski sokl profil pričvršćen sa tiplovima do 3kom/m'. Polimer-cementni lijepak se nanosi na ploče linijski po obimu i tačkasto po unutrašnjosti površine ploče. Pokrivanje lijepkom iznosi minimum 40% površine ploče. U spojeve između ploča ne smije dospjeti lijepak. Ploče kamene mineralne vune se polažu jedna do druge pritiskanjem ploče uz prethodno zalijepljenu ploču. Naredni red se postavlja smaknuto u odnosu na prethodni za polovinu dužine ploče. Ravnoća spoljašnjih površina sve vrijeme se provjerava letvom odgovarajuće dužine. Uglovi kod prozora i vrata se moraju obavezno izvesti cijelom pločom da bi se spijrećilo eventualno pucanje u uglovima otvora. Preporučuje se upotreba tiplova sa čeličnim vijkom i glavom tipla prečnika 60mm. U zavisnosti od lokacije objekta, njegove visine i oblika terena oko objekta, preporučuje se 6-8kom/m<sup>2</sup> uz napomenu da je na uglovima potrebno 8-12kom/m<sup>2</sup>. Prije nanošenja prvog sloja polimer-cementnog lijepka potrebno je ojačati sve uglove objekta kao i uglove oko otvora postavljanjem ugaonih profila sa mrežicom. Radi sprečavanja pucanja fasade na uglovima otvora nanosimo dodatnu traku staklene mrežice dimenzija 20x40cm pod uglom od 45° u odnosu na horizontalu. U prvi sloj svježe nanijetog polimer-cementnog lijepka, koji se ravnomjerno nanosi na površinu ploče, utiskuje se alkalno postojana mrežica od staklenih vlakana sa obaveznim preklopom (min.10cm). Zatim slijedi nanošenje drugog sloja polimer-cementnog lijepka tako da je položaj armaturne mrežice u spoljnoj trećini polimer-cementnog lijepka. Na osušeni lijepak, nakon određenog vremena prema uputstvu proizvođača, nanosi se odgovarajuća podloga za završni sloj fasade.

Završni sloj fasade je mineralni dekorativni malter u svemu prema preporukama proizvođača maltera. Sistem tankoslojne kontaktne fasade se izvodi u vremenskim uslovima koje propisuje proizvođač lijepkova i maltera, generalno izvođenje se ne preporučuje ako je temperatura vazduha ispod +5°C ili iznad

+25°C, kao i u uslovima kiše i prejakog vjetrova.

Spoljni banak u zonama Kontaktne termoizolovane fasade je Kamen, kao kod Kamene termoizolovane-ventilisane fasade. Spušteni plafoni donjih strana erkera su obrađeni vodonepropusnim cementnim pločama koje će detaljnije biti opisane kod Obrade Lođa. Donji dio fasade – Sokla, koji je odmah iznad terena obrađen je dekorativnim malterom (vodootpornim), preko termoizolacije - ekstrudiranog polistirena, koji je ujedno i zaštita hidroizolacije. (Detalj)

Otvori na fasadnom platnu objekta su projektovani u sistemu aluminijumske fasadne bravarije. U dijelu prizemlja, ka šetalištu i bočno na strani ulaza (takođe i sa zadnje strane) u Objektu Hotela, Poslovnog prostora i Caffè Bara, projektovani su veliki stakleni portali u *sistemu zid zavjese*, sa odgovarajućim termoizolacionim i sigurnosnim staklom. Zadnji ekonomski dio prizemlja ima otvore sa visokim parapetom u *sistemu bravarije*, sa termoizolacionim staklom, ili odgovarajućim ispunama. Ostatak objekta Hotela projektovan je takođe u sistemu bravarije, sa termoizolacionim i po potrebi sigurnosnim staklom, ili odgovarajućim ispunama. Tako na spratovima imamo Balkonska i Klizna balkonska Vrata, Prozorske trake sa otvarajućim poljima i Fiksne prozore, Fiksne žaluzine ispred spoljnih jedinica klimi i Izlazna vrata na Krovnu terasu. Sam paket stakla u zavisnosti od strane svijeta kojoj je okrenut, tj. izloženosti suncu ima dva tipa premaza – na poziciji 2 i 3. Tako Južna, Istočna i zapadna strana, imaju premaz na poziciji 2 koji štiti od sunca. Na sjevernoj strani, na poziciji 3 je drugi tip premaza, sprečavajući u dijelu godine kad se prostorije griju gubljenje toplote. (Šeme)

Na objektu hotela imamo četiri tipa Ograda. Prvi i drugi tip su ograde od transparentnog sigurnosnog stakla ispred lođa i balkonskih vrata. Način kačenja stakla je isti (preko kutijastog baznog „U” profila, ankerovanog preko „pauča” od čeličnog lima), a razlika je samo što ograda ispred lođa ima rukohvat od nerđajućeg čelika. Treći tip ograde je na terasama ispred stepeništa, za pristup spoljnim jedinicama klima. Formirana je od kutijastih profila nerđajućeg čelika sa ispunom od perforiranih kompozitnih tabli. I poslednji četvrti tip, je transparentna ograda od sigurnosnog stakla sa rukohvatom od nerđajućeg čelika (kao kod lođa), koja se ankeruje bočno, tačkasto u parapetni betonski serklaž, preko ankera od nerđajućeg čelika. (Šeme)

Od spoljnih šema imamo još metalne penjalice sa leđobranom, za izlazak na ravne neprohodne krovove iznad stepenišnih jezgara i nadstrešnicu iznad glavnog ulaza u Lamelu A. (Šeme)

#### Obrada Krovnih terasa i Lođa

Sam objekat je sastavljen iz dvije lamele, odnosno Ulaza A i B. Prva lamela, ulaz A iznad 12-stog sprata ima neprohodnu Krovnu terasu. Iznad 5-tog sprata, druge lamele ulaza B, nalazi se prohodna Krovna terasa sa dijelom, gdje se na značajnoj površini predviđa žardinjera sa bogatim zelenilom.

Neprohodna Krovna terasa je projektovana kao Inverzan ravan-neprohodan krov (osim za potrebe održavanja i intervencija) sa predviđenim padom od 2%. Prije izvođenja izolaterskih radova izvodi se sloj za pad od Lakoagregatnog betona d=4-20cm, a svi uglovi i prelazi prema vertikali su zaobljeni cementnim malterom. Preko sloja za pad predviđena je hidroizolacija PVC membrana sa odvajajućim slojevima Geotekstila. Za termoizolaciju se predviđa Ekstrudirani polistiren d=10cm, preko koga se postavlja sloj Geotekstila za difuziju i separaciju (netkani polipropilenski filc 110-140g/m<sup>2</sup>). Završna obrada neprohodne krovne terase, je sloj Šljunka d=5cm (granulacije 16/32mm), koji služi kao balast. Ivične zone sloja za balast, zaštićene su od povećanog uticaja vjetrova dodatnim teretom – Betonskim pločama 40x40x5cm. *Obodna zona krova* van parapeta, u kojoj je smještena i skrivena rigola, obrađena je ravnim plastificiranim Aluminijumskim limom. Podloga je Daščana oplata d=2,4cm, na drvenim Štaflama 5x8cm. Podloga i sloj za pad u rigoli je od Nabijenog betona. Predviđena termoizolacija je Ekstrudirani polistiren d=5cm, na AB ploči i to samo u dijelu iznad grijanog prostora. Hidroizolacija je kontinualno ostvarena slojem bezpjeskovite Bitumenske hartije (pijesak može da odšteti lim trenjem), koja se za podlogu prikiva pocinkovanim ekserima. Preklopi su širine 8-10cm i oni se lijepe vrućom masom bitumena. Ovaj sloj štiti lim od direktnog dodira sa drvetom (stvaranje cerove kiseline), podlogu od vlage koja se stvara od isparenja sa donje strane lima, a donekle prigušuje i zvuk od padavina. Istim principom su obložene *Krovne površine liftovskih i stepenišnih jezgara*. *Parapeti* su obloženi Prirodnim kamenom.

Prohodna Krovna terasa je obrađena kao Inverzan ravan-prohodan krov sa predviđenim padom od 2%. Razlika u odnosu na neprohodan je u završnoj obradi, gdje su predviđene Kamene ploče d=5cm na sloju Šljunka d=5cm (granulacije 4/8mm). *Obodna zona* van parapeta, *Krovne površine liftovskih i stepenišnih jezgara*, kao i parapeti obrađeni su isto kao kod neprohodne krovne terase. Takođe i *Krovna žardinjera* je tako obrađena, osim završnih slojeva: drenažni sloj Šljunka d=5cm, koji je odvojen slojem za filtraciju iznad koga je drenirani sloj zemlje d=20cm, sa slojem humusne zemlje d=50cm.

Lođe su formirane na mjestima povlačenja fasade. Postavljanjem termoizolacije, tvrdih ploča Mineralne vune d=5cm iznad spuštenog plafona (a ispod AB ploče), a zajedno sa slojem za pad na AB ploči koji je ujedno i termoizolacioni Lakoagregatni beton d=4-5cm, sprečava se formiranje hladnog mosta. Za Hidroizolaciju poda se predviđa Penetrat. Završna obrada na podu i parapetu je spoljna Keramika na lijepku. Za spuštenu plafon je predviđena

vodonepropusna Cementna ploča d=1,25cm za spoljašnju primjenu. Ploča je pričvršćena na podkonstrukciju od pocinkovanih čeličnih profila, koji su učvršćeni preko visilica za nosivu konstrukciju. Visina spuštanja je cca 45cm. Spojnice ploča su popunjene i bandažirane, a cjelokupna površina pripremljena za završno bojenje, a sve prema Knaufovom sistemu Aquapanel. Završni sloj je mineralni dekorativni malter u svemu prema preporukama proizvođača maltera.

### Zidovi, Plafoni i Podovi

Na prizemlju i spratovima, za pregradne Zidove između poslovnih prostora i stanova, predviđaju se zidani Blokovi od gline sa vertikalnim suplijinama (giter) čija je širina 19 cm u podužnom malteru (klasa M2 do M5). Urađeni su horizontalni i vertikalni serklaži. Horizontalni serklaži su minimalne visine 20 cm i armiraju se najmanje sa 4Ø12 i sa uzengijama Ø6/25. Vertikalni serklaži su postavljeni na uglovima, mestima sučeljavanja zidova, kao i na slobodnim krajevima. Maksimalni razmak između serklaža je 4 m. Armiraju se najmanje sa 4Ø14 i sa uzengijama Ø6/25. Pregradni zidovi unutar poslovnih prostora i stanova, su od Blokova širine 10 cm položenih nastatice. Zidaju se podužnim ili cementnim malterom (klasa M5 do M10). U visini iznad vrata na 2.20 m od poda, treba izraditi armiranobetonski serklaž visine 20 cm (MB 20), armiran sa ±2Ø8 i uzengijama Ø6/25. Na spratovima, su ventilacioni i kanalizacioni kanali obzidani punom Opekrom na kant širine 7cm, osim u wc-ima i prizemlju (kanalizacione vertikale), gde su obzidane samostojećom zidnom oblogom (vlagootporni gipskarton na podkonstrukciji). Samostojeća zidna obloga, se sastoji od podkonstrukcije (čeličnih pocinkovanih profila) i dvostruke obloge (impregniranih-vlagootpornih ploča debljine d=1,25cm). Ispuna je od mineralne kamene vune d=5cm. Zbog sprečavanja prenošenja zvuka ispod obodnih profila predviđa se zaptivni kit. Spojevi se bandažiraju. U kupatilima, za oblaganje sanitarnih nosača lavaboa i wc-šolja (kao i ugradnih vodokotlića), predviđena je parapetna zidna obloga (vlagootporni gipskarton na podkonstrukciji) u svemu kao i prethodna, a sve prema Knaufovom sistemu. Poslovni prostori i stanovi kao grijane zone izolovani su od komunikacionih prostora (hodnici, liftovi i stepeništa) Termomalterom d=5 cm.

Plafoni kupatila, wc-a i kuhinja, su obrađeni kao spuštene monolitni vlagootporni gipskartonski na podkonstrukciji. Ovi spuštene plafoni, se sastoje od podkonstrukcije (čeličnih pocinkovanih profila) i jednostruke obloge (impregniranih-vlagootpornih ploča debljine d=1,25cm), koji su učvršćeni preko visilica za nosivu konstrukciju. Spojnice ploča su popunjene i bandažirane, spoj plafona sa zidom izveden razdjelnom trakom, a cjelokupna površina pripremljena za završno bojenje, a sve prema Knaufovom sistemu. Ostale pozicije spuštenih plafona su urađene u svemu kao i prethodna, sa razlikom u jednostrukoj oblozi koja nije vlagootporna, već od standardnih gipskartonskih ploča. *Malterisanje zidova i plafona* preko betonske ploče, gdje je podloga prskana cementnim mlijekom, radi se u dva sloja jačim produžnim malterom 1:1:5 ili 1:1:6. Malterisanje zidova od blokova i opeke radi se u dva sloja produžnim malterom 1:3:9. Površina treba da bude ravna sa oštrim i pravim ivicama oko otvora. Betonske površine koje se neće kasnije malterisati (liftovska okna) se pačokiraju rijetkim cementnim malterom, da bi se zapunile zaostale rupice u betonu i da se površina izravna. Plafoni iznad spuštenih plafona se nemalterišu. Zidovi se malterišu iznad spuštenih plafona.

Svi unutrašnji plafoni (malterisani ili gipskartonski) su *Bojeni* Disperzionom bojom. Većina zidova takođe, osim komunikacija, koje su obrađene Latex bojom. Ovo su perive boje, koje su otporne i na veće izlaganje mehaničkim opterećenjima (naročito Latex boja). Keramičke pločice na zidovima u prizemlju predviđene su da se lijepe i postavljaju u: trokaderima, wc-ima, šank-barovima i restoranskoj kuhinji. Takođe i na spratovima u kupatilima i wc-ima, a u kuhinjama se keramičke pločice lijepe i postavljaju u vidu trake na zidu u visini od h=80-150 cm, a u kupatilima do spuštenog plafona.

Podovi u javnom dijelu objekta kao što su holovi, komunikacije, ugostiteljski djelovi i poslovni prostori obrađeni su u kamenu. Podloga za AB ploču d=10cm u prizemlju je mršavi beton d=5cm, koji se postavlja preko dobro nabijenog pijeska d=63-78-113cm (kojim se pokrivaju AB „jastuci“). Preko AB ploče polaže se termoizolacija poda Ekstrudirani polistiren d=10cm (koji je ujedno i akustična izolacija), sa zaštitom PE folijom i cementnom košuljicom kao izravnavajućim slojem koja je d=2 i 4-5cm u zavisnosti da li je kamen ili keramika završna obrada. Potrebno je sloj za udarnu buku postaviti i uz sve obodne zidove prostorije i na taj način spriječiti direktan kontakt zidova sa plivajućim podom (cementna košuljica), odnosno prenošenje vibracija preko zidova. Za ovo odvajanje se koristi striropor (ekspandirani polistiren) u debljini od 1-2cm i u visini plivajućeg estriha. Preko ekspandiranog polistirena postavlja se PE folija minimalne debljine 0,2mm koja štiti prodor vlage iz cementne košuljice u termoizolaciju i druge slojeve ispod. Na pomenutu PE foliju izliva se cementna košuljica ili plivajući estrih u razmjeri miješanja 1:3 i 1:4, koji se armira (zbog elastične podloge). Za armiranje estriha se koristi kruto, tanko, čelično pletivo, koje se postavlja u sredinu estriha. Zatrpavanje se radi odmah poslije polaganja. U toku prostiranja armature ne smije se gaziti po nabijenom estrihu, već se mora gaziti po dasci. Na estrih se postavljaju kamene ploče u cementnom malteru. Kamene ploče u cementnom malteru predviđene su sa soklom. Kamene ploče i gazišta na stepeništu su debljine 2 cm sa profilacijom prednje ivice na stepeništu, a čelo i sokla 1 cm. Ploče se polažu u sloj cementnog maltera 1:3 debljine 3 cm. Spojnice ploča se izvode u skladu sa projektom, vodeći računa o dilatacijama podloge. Spojnice se

zalivaju žitkim cementnim malterom, a višak se pažljivo ukloni i površina opere. Podovi se štite slojem rijetkog gipsanog maltera debljine oko 3 mm, koji se kasnije opere, dok se drugi radovi završe. Za ostale podove u prizemlju (trokadera, tehnička prostorija, wc-i, šank-bar-ovi i kuhinje) predviđena je keramika. Preko sloja za pad (cementna košuljica kao i izravnavajući sloj) izvodi se Hidroizolacija (vodonepropusnom penetrirajućom masom) sa podizanjem vertikalno uz zidove oko 10-15 cm. Na završenu hidroizolaciju postavljaju se Keramičke pločice na lijepku. Podloga za oblaganje podova lijepljenjem mora biti ravna, glatka, čvrsta i čista. Lijepak se na podlogu nanosi pomoću nazupčane lopatice ili gladilice u debljini od 3-6 mm. Navlažene podne pločice polažu se na lijepak u projektovanom sloju sa predviđenim spojnica i dilatacionim razdjelnicima. Po završenom polaganju čisti se cijeli pod, a poslije 24 časa zaliva se masom za ispunjavanje spojnica. U cilju zaštite izvedenih radova treba spriječiti svaki saobraćaj i kretanje ljudi u roku od 3 dana po završetku oblaganja.

Podovi u svim prostorijama u apartmanima su obrađeni u keramičkim pločama, osim spavaćih soba u kojima se predviđa parket. Na spratovima preko armirano-betonske ploče postavlja se sloj akustične izolacije tj. izolacije od udarnog zvuka (tvrdi stiropor-ekspandirani polistiren) u debljini od 1 cm. Preko ovog sloja kao zaštita izolacije postavlja se PE folija a zatim se preko nje razastire cementni malter (plivajući estrih) u svemu kao što je već opisano sa potrebnim debljinama cementnih košuljica kao izravnavajućih ili slojeva za pad. Isto važi za podnu Keramiku. U spavaćim sobama preko plivajućeg estriha, kao podloge završnoj obradi postavlja se hrastov Parket lijepljenim hladnim ljepilom u paralelnom slogu (upravno na zid sa glavnim izvorom svjetlosti, prozorom ili balkonskim vratima) zajedno sa ivičnim lajsnama. Finalna obrada je hoblivanje i lakiranje (tri sloja).

### Unutrašnja Bravarija i Stolarija

Generalno za unutrašnju Bravariju predviđena je Aluminarija bez termičkog prekida i „Crna bravarija” protivpožarna i dimna, kao i od nerđajućeg čelika i čelika.

U samom prizemlju najzastupljenija je Aluminarija bez termičkog prekida: ulazna vjetrobranska pregrada sa vratima, vrata u restoranu, toaletima, trokaderima, kuhinjama i ostavama. Ispuna može biti od Al. sendvič panela ili sigurnosnog stakla sa folijom, koja ima i dekorativnu funkciju. Protivpožarna i protivdimna bravarija je predviđena na ulaznim vratima u stepenišna jezgra (prizemlja i spratova), tehničkoj prostoriji i na ostavi u poslovnom prostoru u ulazu lamele B. U „Crnoj bravariji”, predviđena su klizna vrata u restoranu ulaza A, pregrade u toaletima i stepenišne ograde. Kod kliznih vrata, plotovi su od sigurnosnog stakla sa folijom, koja ima i dekorativnu funkciju. Ispune kod pregrada u toaletima su od HPL laminata, izuzetnih karakteristika, a prije svega otpornosti na uticaj vlage i raznih hemijskih sredstava za održavanje sanitarnih prostorija. Stepenišna ograda je projektovana od elemenata, koji se sadrže od rama i ispune od čeličnih flahova, sa rukohvatom od nerđajućeg čelika.

Stolarija je predviđena na spratovima i to: ulazna sigurnosna vrata u apartmane, sobna, kupatilska, wc i vrata na ostavama koja su klizna.

Sve detaljne specifikacije su date u garfičkom dijelu u Unutrašnjim Šemama.

### Ventilacija i ventilacioni kanali

Prostori u objektu koji nisu mogli da se prirodno ventiliraju, ventilisani su prinudnim putem. To je u prizemlju slučaj trokadera, pomoćnih prostorija u kuhinjama i poslovnom prostoru, tehničkoj prostoriji i wc-ima koji ne izlaze na fasadu. Ventilacija je urađena limenim kanalima (pod AB plafonom iznad spuštenog plafona), koji su obuhvaćeni Termotehničkim projektom.

Provjetravanje na spratovima u kupatilima, wc-ima, kao i „napa-ma” u kuhinjama apartmana, projektovana je u Schiedel-ovom sistemu ventilacije pomoću sabirnih otvora: jedan glavni i jedan pomoćni otvor (LS3), ili dva pomoćna otvora (LS13). Dovođenje vazduha vrši se preko proreza u samom krilu vrata, pomenutih prostorija. Ventilacije gdje god je to bilo moguće su „sabrane”, izlaze na krov i završavaju se sa završnim ventilacionim kapama. Od ovog principa se odstupilo u dva slučaja. Prvi kod kuhinja koje su na fasadi (ventilacija je izvedena direktno na fasadu), a u drugom slučaju kod ventilacionih vertikalnih atipičnih stanova po vertikali za koje nije bilo potrebno vući vertikale cijelom visinom objekata. Etažiranje u ovim slučajevima je urađeno limenim kanalima (pod AB plafonom iznad spuštenog plafona), koji su obuhvaćeni Termotehničkim projektom. Završetak je ventilaciona rešetka. Takođe sve kanalizacione vertikale izvučene su na krov uz Schiedel elemente i tako je omogućena njihova ventilacija (Projekat Vodovoda i Kanalizacije).

Posebna pažnja je posvećena vertikalnim ventilacionim kuhinjskim kanalima, koji su urađeni građevinski od AB (iz razloga teškog montiranja kanala od lima i kasnijeg redovnog čišćenja u eksploatacionom periodu), sa revizionim pristupima (sa strane stepeništa) radi lakšeg održavanja, čišćenja, a i premazivanja zidova istih. Premaz-zaštita betona omogućuje zahtijevanu glatkoću kanala, negoriva je i otporna na sredstva za čišćenje (deterdžente). Poželjno je da unutrašnje površine betona budu izvedene u što ravnijoj oplati. Takve se četkaju i otprašuju. Zatim se grundiraju razvodnjenim prajmerom Remmers Tiefgrund W sa učinkom učvršćivača. Poslije potpunog sušenja podloge, nanosi se osnovni premaz – epoksidni prajmer Remmers Epoxy BS 2000 (pigmentirana smola). Preko



prajmera (kad se optimalno osušio), nanosi se završni sloj Remmers Epoxy BS 3000 SG (visoko kvalitetni pigmentirani dvokomponentni epoksidni premaz). Otvori u AB 90x120cm (Ulaz A) i 40x80cm (Ulaz B) predviđeni su sa strane stepeništa i nešto su veći radi lakšeg pristupa obradi AB kanala. Po obradi kanal se zatvara sa limovima ka unutrašnjoj strani (Termotehnički projekat) i protivpožarnom oblogom F90 Knauf W628 tip B ka spoljnoj strani. Obloga je sa čeličnom potkonstrukcijom od pocinkovanih profila. Obloga je dvostruka od masivnih protivpožarnih ploča debljine  $d=2,5\text{cm}$ . Ukupna debljina obloge je  $d=12,5\text{cm}$ . Izolacioni sloj od mineralne kamene vune je  $d=5\text{cm}$  ( $40\text{kg/m}^3$ ). Zbog sprečavanja prenošenja zvuka ispod obodnih profila predviđa se zaptivni kit. Spojevi se bandažiraju. U ove pregrade ugrađuju se revizioni otvori F-TEC F90 30x30cm, a sve prema Knauf sistemu. Pregrada je bojena Disperzionom bojom, po izboru projektanta.

#### Liftovi

U Ulazu-Lameli A projektovana su dva lifta 1000kg / 13 osoba i 630kg / 8 osoba, a u Ulazu-Lameli B jedan lift 630kg / 8 osoba. Detaljno će biti obrađeni elaboratom, proizvođača i isporučioća opreme.

Budva,  
Jun 2012. god.

Odgovorni projektant  
Suzana Ljeskić d.i.a.

---



**PREGLED POVRŠINA, NAMJENE PROSTORA, TIPOLOGIJA I BROJ APARTMANA OBJEKTA HOTELA**

| Prizemlje Ulaz A                                   |                                 |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena prostora                                   | Neto Površine (m <sup>2</sup> ) |
| Recepcija                                          | 81.09                           |
| Komunikacije i Zajedničke Prostorije               | 25.08                           |
| Kuhinja Restorana                                  | 58.97                           |
| Sala Restorana                                     | 137.46                          |
| <b>Ukupna Neto Površina Prizemlja Ulaz A</b>       | <b>302,61m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ukupna Neto Površina Prizemlja Ulaz A (-3%)</b> | <b>293,53m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ukupna Bruto Površina Prizemlja</b>             | <b>351,48m<sup>2</sup></b>      |

| Prizemlje Ulaz B                                    |                                 |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena prostora                                    | Neto Površine (m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije i Zajedničke Prostorije                | 47.36                           |
| Poslovni Prostor                                    | 97.69                           |
| Caffe Picerija                                      | 150.8                           |
| <b>Ukupna Neto Površina Prizemlja Ulaz B</b>        | <b>295,85m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ukupna Bruto Površina Prizemlja Ulaz B (-3%)</b> | <b>286,97m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ukupna Bruto Površina Prizemlja Ulaz B</b>       | <b>342,42m<sup>2</sup></b>      |

| Tipski Sprat (1. i 2.) Ulaz A                   |                  |           |                                                |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana                            | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m <sup>2</sup> ) |
| Dvosoban                                        | A01;A07          | 2         | 56.19                                          |
| Jednosoban                                      | A02;A08          | 2         | 44.92                                          |
| Jednosoban                                      | A03;A09          | 2         | 38.42                                          |
| Jednosoban                                      | A04;A10          | 2         | 38.91                                          |
| Jednosoban                                      | A05;A11          | 2         | 43.61                                          |
| Dvosoban                                        | A06;A12          | 2         | 61.63                                          |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)        |                  |           | 43.46                                          |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A</b>       |                  |           | <b>327,15</b>                                  |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A (-3%)</b> |                  |           | <b>317,33</b>                                  |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Ulaz A</b>      |                  |           | <b>401,02</b>                                  |

| Tipski Sprat (3. - 5.) Ulaz A |                  |           |                                                |
|-------------------------------|------------------|-----------|------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana          | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m <sup>2</sup> ) |
| Dvosoban                      | A13;A18; A23     | 3         | 56.19                                          |

|                                                 |              |   |               |
|-------------------------------------------------|--------------|---|---------------|
| Dvosoban                                        | A14;A19; A24 | 3 | 64.57         |
| Dvosoban                                        | A15;A20; A25 | 3 | 58.75         |
| Jednosoban                                      | A16;A21; A26 | 3 | 43.61         |
| Dvosoban                                        | A17;A22; A27 | 3 | 61.63         |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)        |              |   | 44.89         |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A</b>       |              |   | <b>329,63</b> |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A (-3%)</b> |              |   | <b>319,74</b> |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Ulaz A</b>      |              |   | <b>401,02</b> |

| Sprat 6. Ulaz A                                 |                  |           |                                                  |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------|--------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana                            | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog apartmana (m <sup>2</sup> ) |
| Dvosoban                                        | A28              | 1         | 56.6                                             |
| Dvosoban                                        | A29              | 1         | 57.96                                            |
| Dvosoban                                        | A30              | 1         | 58.75                                            |
| Jednosoban                                      | A31              | 1         | 43.61                                            |
| Dvosoban                                        | A32              | 1         | 61.63                                            |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)        |                  |           | 51.4                                             |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A</b>       |                  |           | <b>329,94</b>                                    |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A (-3%)</b> |                  |           | <b>320,04</b>                                    |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Ulaz A</b>      |                  |           | <b>401,74</b>                                    |

| Sprat (7. - 12.) Ulaz A                         |                         |           |                                                  |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-----------|--------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana                            | Oznaka apartmana        | Broj kom. | Neto Površina jednog apartmana (m <sup>2</sup> ) |
| Dvosoban                                        | A33;A38;A43;A48;A53;A58 | 6         | 62.49                                            |
| Dvosoban                                        | A34;A39;A44;A49;A54;A59 | 6         | 72.36                                            |
| Dvosoban                                        | A35;A40;A45;A50;A55;A60 | 6         | 58.75                                            |
| Jednosoban                                      | A36;A41;A46;A51;A56;A61 | 6         | 43.61                                            |
| Dvosoban                                        | A37;A42;A47;A52;A57;A62 | 6         | 61.63                                            |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)        |                         |           | 44.89                                            |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A</b>       |                         |           | <b>343,72</b>                                    |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz A (-3%)</b> |                         |           | <b>333,41</b>                                    |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Ulaz A</b>      |                         |           | <b>416,88</b>                                    |

| Neprohodna Krovna Terasa – Iznad 12. Sprata Ulaz A |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
|                                                    | (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Neto Površina Komunikacije</b>                  | <b>17.84</b>      |
| <b>Ukupna Bruto Površina Komunikacije Ulaz A</b>   | <b>25.6</b>       |



| Tipski Sprat (1. - 2.) Ulaz B                   |                  |           |                                   |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------|-----------------------------------|
| Tipologija apartmana                            | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m²) |
| Jednosoban                                      | B01;B07          | 2         | 37.99                             |
| Jednosoban                                      | B02;B08          | 2         | 44.77                             |
| Jednosoban                                      | B03;B09          | 2         | 49.49                             |
| Jednosoban                                      | B04;B10          | 2         | 38.91                             |
| Trosoban                                        | B05;B11          | 2         | 80.42                             |
| Dvosoban                                        | B06;B12          | 2         | 56.67                             |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)        |                  |           | 41.83                             |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz B</b>       |                  |           | <b>350,08</b>                     |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz B (-3%)</b> |                  |           | <b>339,57</b>                     |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Ulaz B</b>      |                  |           | <b>420,22</b>                     |

| Tipski Sprat (3. - 5.) Ulaz B                   |                  |           |                                   |
|-------------------------------------------------|------------------|-----------|-----------------------------------|
| Tipologija apartmana                            | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m²) |
| Jednosoban                                      | B13;B18;B23      | 3         | 37.99                             |
| Trosoban                                        | B14;B19;B24      | 3         | 102.27                            |
| Jednosoban                                      | B15;B20;B25      | 3         | 38.91                             |
| Trosoban                                        | B16;B21;B26      | 3         | 80.43                             |
| Dvosoban                                        | B17;B22;B27      | 3         | 56.67                             |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)        |                  |           | 36.05                             |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz B</b>       |                  |           | <b>352,32</b>                     |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz B (-3%)</b> |                  |           | <b>341,75</b>                     |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Ulaz B</b>      |                  |           | <b>420,22</b>                     |

| Prohodna Terasa Nivo Sprata 6. Ulaz B      |               |
|--------------------------------------------|---------------|
|                                            | (m²)          |
| <b>Neto Površina Komunikacije</b>          | <b>17.84</b>  |
| <b>Neto Površina Krovne Terasa</b>         | <b>189.36</b> |
| <b>Ukupna Bruto Površina Krovne Terasa</b> | <b>239.26</b> |

| Tipologija apartmana | Ukupno Apartmana (Sprat 1. - 12.) Ulaz A | Ukupno Apartmana (Sprat 1. - 5.) Ulaz B | Ukupan broj apartmana po tipu |
|----------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| Jednosoban           | 18                                       | 14                                      | 32                            |
| Dvosoban             | 44                                       | 5                                       | 49                            |

|                       |   |   |    |
|-----------------------|---|---|----|
| Trosoban              | - | 8 | 8  |
| Ukupan broj apartmana |   |   | 89 |

**UKUPNE POVRŠINE OBJEKTA HOTELA**

| Ukupne Bruto Površine Objekta Hotela Ulaz A i Ulaz B (m²) |         |
|-----------------------------------------------------------|---------|
| Prizemlje                                                 | 693.9   |
| Korpus (Sprat 1. - 5.)                                    | 4106.2  |
| Kula (Sprat 6. - 12. + Izlazci na Krov)                   | 3167.88 |
| Ukupna Bruto Površina                                     | 7967.98 |

## UPOREDNA TABELA URBANISTIČKIH PARAMETARA

| Urbanistička Parcela br. 15.1 (Predmet obrade je dio UP 15.1)                  |                                                                   |                                          |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|
| Blok br.15                                                                     |                                                                   |                                          |                        |
| Detaljni Urbanistički Plan Bečići, Opština Budva                               |                                                                   |                                          |                        |
| Katastarska parcela br. 1108/2 K.O. Bečići (новоformirana katastarska parcela) |                                                                   |                                          |                        |
| Urbanistički parametri                                                         | Planirani prema UTU za cijelu Parcelu                             | Planirani za predmetni dio Parcele (40%) | Projektovani           |
| Površina Urbanističke Parcele                                                  | 4.912,45m <sup>2</sup>                                            | 1.964,98m <sup>2</sup>                   |                        |
| Maksimalna preporučena Spratnost *                                             | P + 4                                                             |                                          | P + 5                  |
| Maksimalna preporučena Spratnost – Kula *                                      | P + 10                                                            |                                          | P + 12                 |
| Površina pod Objektima                                                         | 2.947,47m <sup>2</sup>                                            | 1.178,99m <sup>2</sup>                   | 1.145,00m <sup>2</sup> |
| Slobodne (neizgrađene) Površine                                                | 1.964,98m <sup>2</sup>                                            | 785,99m <sup>2</sup>                     | 819,98m <sup>2</sup>   |
| Bruto Građevinska Površina Objekta                                             | 19.951,77m <sup>2</sup>                                           | 7.980,71m <sup>2</sup>                   | 7.967,98m <sup>2</sup> |
| Indeks Zauzetosti                                                              | 0,6                                                               |                                          | 0.58                   |
| Indeks Izgrađenosti                                                            | 4,06                                                              |                                          | 4,05                   |
| Namjena                                                                        | Hotelski Kompleksi (Poslovni, Kongresni, Porodični) – Apart Hotel |                                          | Kondo Hotel            |

\* Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.

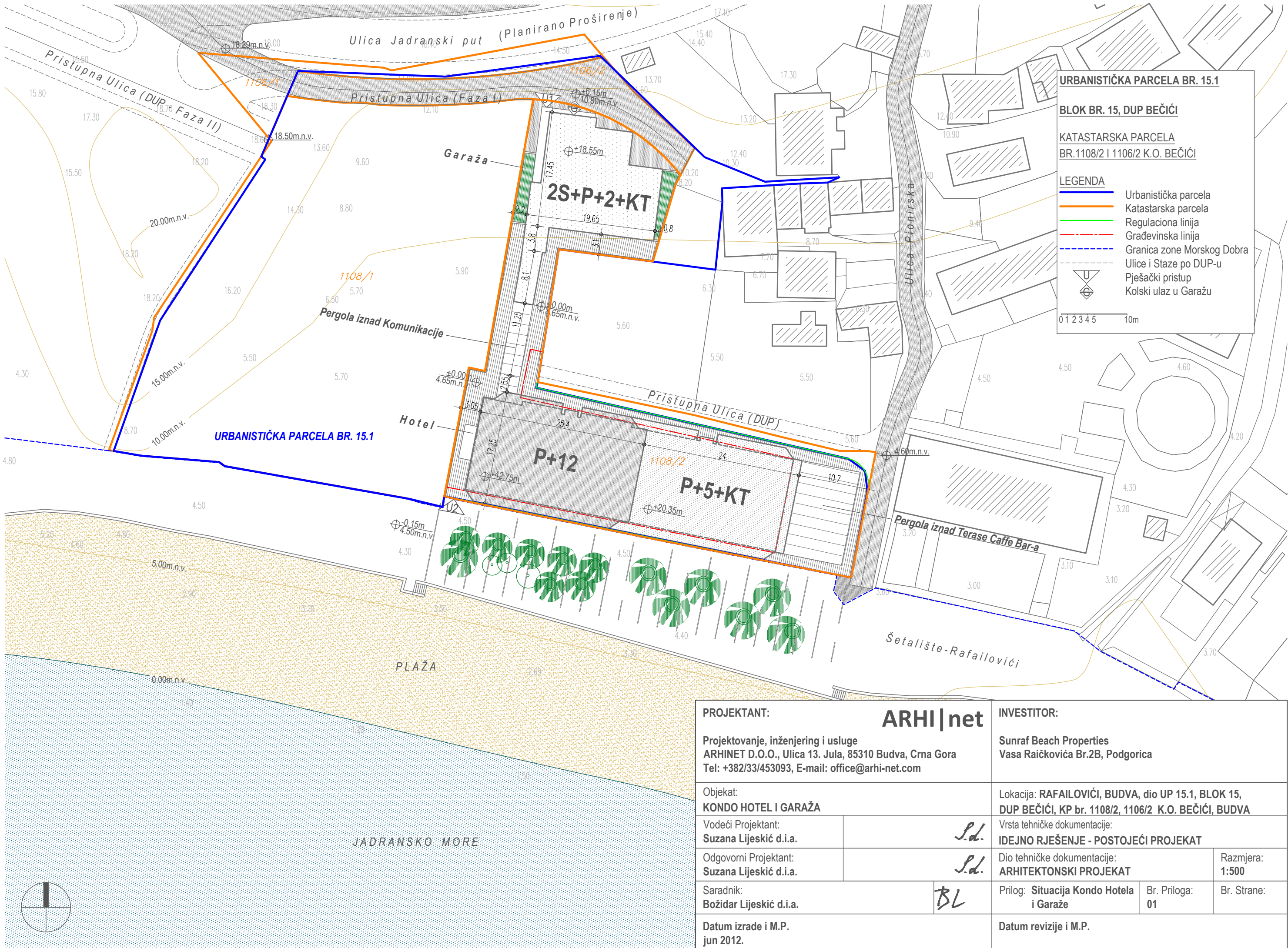
Budva,  
Jun 2012. god.

Odgovorni projektant  
Suzana Ljeskić d.i.a.

---

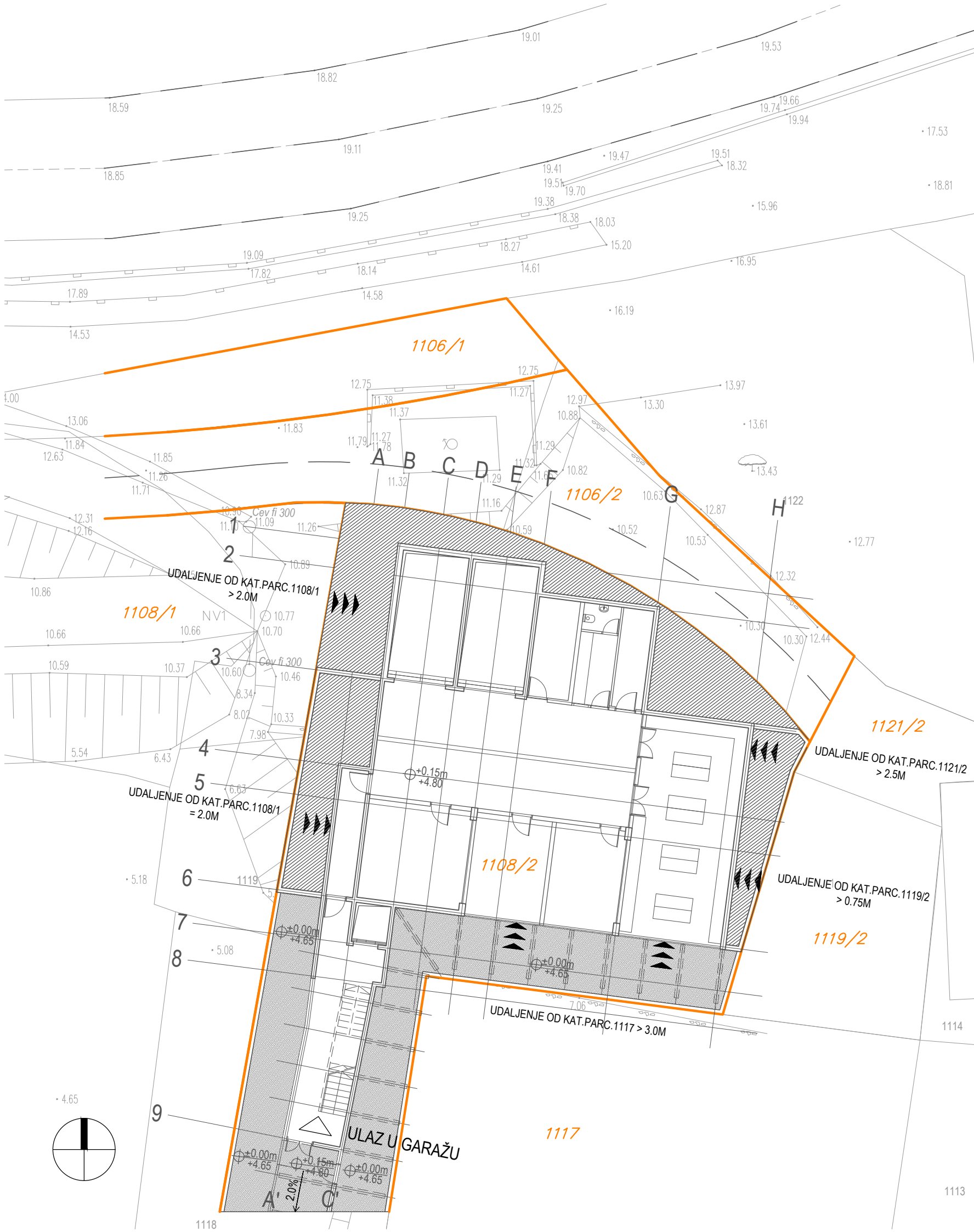






|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                 |                                                                              |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                               |                                                                              |                                          |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                                                                              |                                          |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> |                                                                                                                 | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b> |                                          |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> |                                                                                                                 | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                 | Razmjera:<br><b>1:500</b>                |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                         | <i>BL</i>   |                                                                                                                 | Prilog: <b>Situacija Kondo Hotela i Garaže</b>                               | Br. Priloga:<br><b>01</b><br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                    |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                                                                              |                                          |





**DIO URBANISTIČKE PARCELE BR. 15.1**

**BLOK BR. 15, DUP BEČIĆI**

**KATASTARSKA PARCELA BR. 1108/2 I 1106/2 K.O. BEČIĆI**

**POVRŠINA PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE 1.964,98 M<sup>2</sup>**

**KONDO HOTEL RAFAILOVIĆI**  
*Nivel - Invest, Budva*

**POKAZATELJI**

**PROJEKTOVANI**

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| SPRATNOST OBJEKTA GARAŽE                  | 2S+P+2+KT               |
| POVRŠINA POD OBJEKTOM GARAŽE              | 322,71 M <sup>2</sup>   |
| BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA GARAŽE | 1.923,23 M <sup>2</sup> |
| BROJ GARAŽNIH MIJESTA                     | 45                      |

**POSTAVLJANJE OBJEKATA U ODNOSU NA SUSJEDNE PARCELE U SKLADU SA URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA:**

**BOČNA REGULACIJA PREMA SUSJEDU:**

- 75-100CM UDALJENJE OD SUSJEDA. OBJEKTI MOGU DA SE GRADE UZ SAGLASNOST SUSJEDA. MOGUĆNOST OTVARANJA MALIH OTVORA. **SAGLASNOST ZA K.P. 1119/2 JE PRILOŽENA U PRAVNO-IMOVINSKOM DIJELU PROJEKTA.**
- 200-250CM UDALJENJE OD SUSJEDA. OBJEKTI MOGU DA SE GRADE SA MOGUĆNOŠĆU OTVARANJA OTVORA SA VISOKIM PARAPETOM.
- > 250CM UDALJENJE OD SUSJEDA. OBJEKTI MOGU DA SE GRADE SA OTVORIMA NORMALNIH DIMENZIJA I PARAPETA.

**REGULACIJA PEMA ZADNJEM DVORIŠTU SUSJEDA:**

- DO 200CM UDALJENJE OD SUSJEDA. OBJEKTI MOGU DA SE GRADE UZ SAGLASNOST SUSJEDA. MOGUĆNOST OTVARANJA OTVORA SA VISOKIM PARAPETOM.
- DO 400CM UDALJENJE OD SUSJEDA. OBJEKTI MOGU DA SE GRADE UZ SAGLASNOST SUSJEDA ZA OTVORE NORMALNIH DIMENZIJA I PARAPETA.

**U NAŠEM SLUČAJU UDALJENJE OD K.P. 1117 JE VEĆE OD 3M I PROJEKTOVANI SU OTVORI SA VISOKIM PARAPETIMA.**

**LEGENDA**

|  |                                                |
|--|------------------------------------------------|
|  | GRANICA KATASTARSKE PARCELE                    |
|  | ZEMLJA OKO OBJEKTA GARAŽE                      |
|  | PARTER - PLATO I ISPRED I OKO OBJEKTA GARAŽE   |
|  | UDALJENOST OBJEKTA GARAŽE OD SUSJEDNIH PARCELA |

**PROJEKTANT:**

**ARHI|net**

**INVESTITOR:**

**Sunraf Beach Properties**  
Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica

Projektovanje, inženjering i usluge  
ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora  
Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com

Objekat:  
**KONDO HOTEL I GARAŽA**

Lokacija: **RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA**

Vodeći Projektant:  
**Suzana Lijeskić d.i.a.**

*S.d.*

Vrsta tehničke dokumentacije:  
**IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT**

Odgovorni Projektant:  
**Suzana Lijeskić d.i.a.**

*S.d.*

Dio tehničke dokumentacije:  
**ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

Razmjera:  
**1:200**

Saradnik:  
**Božidar Lijeskić d.i.a.**

*BL*

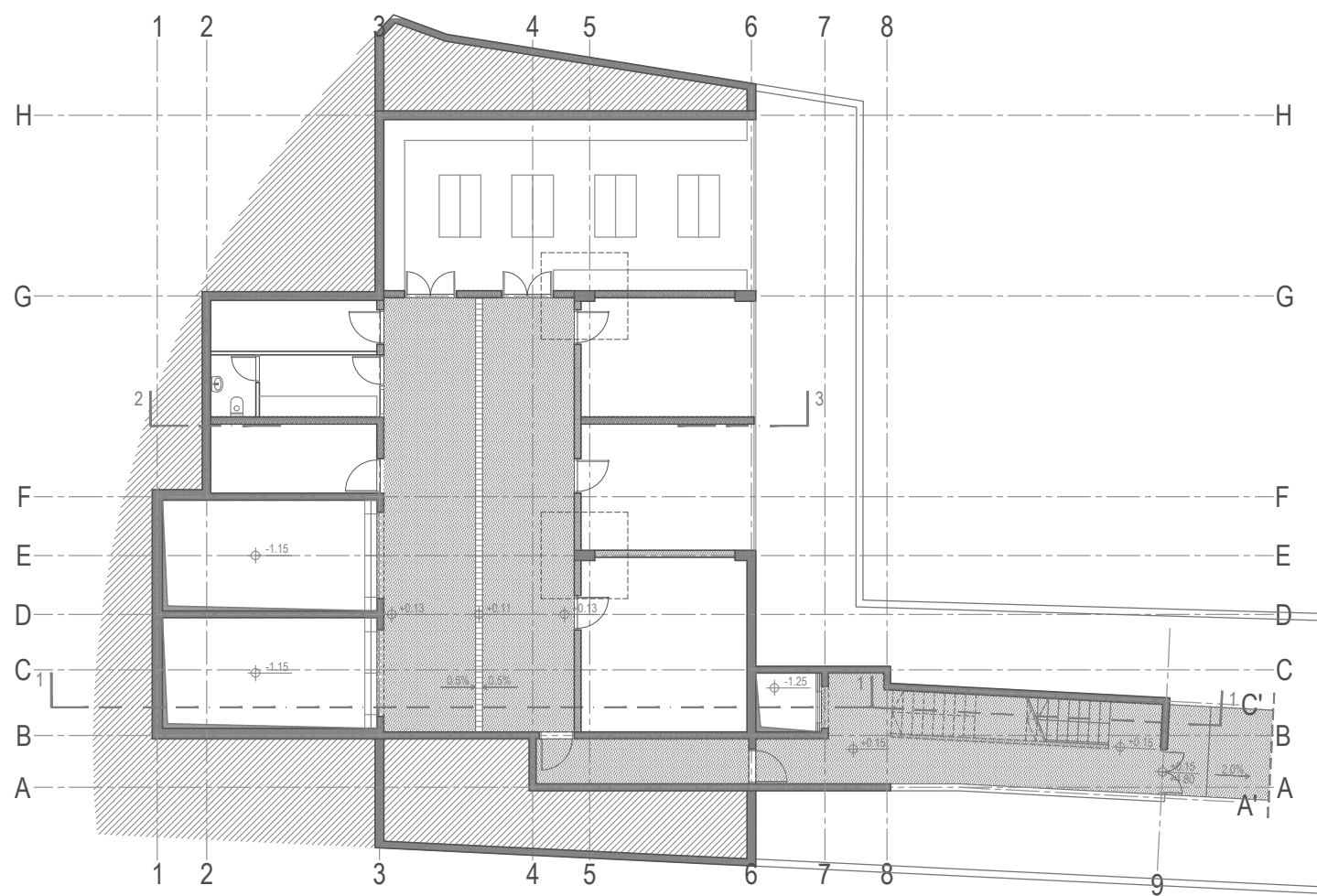
Prilog: **Nivelacioni Plan Garaže**

Br. Priloga:  
**02**

Br. Strane:

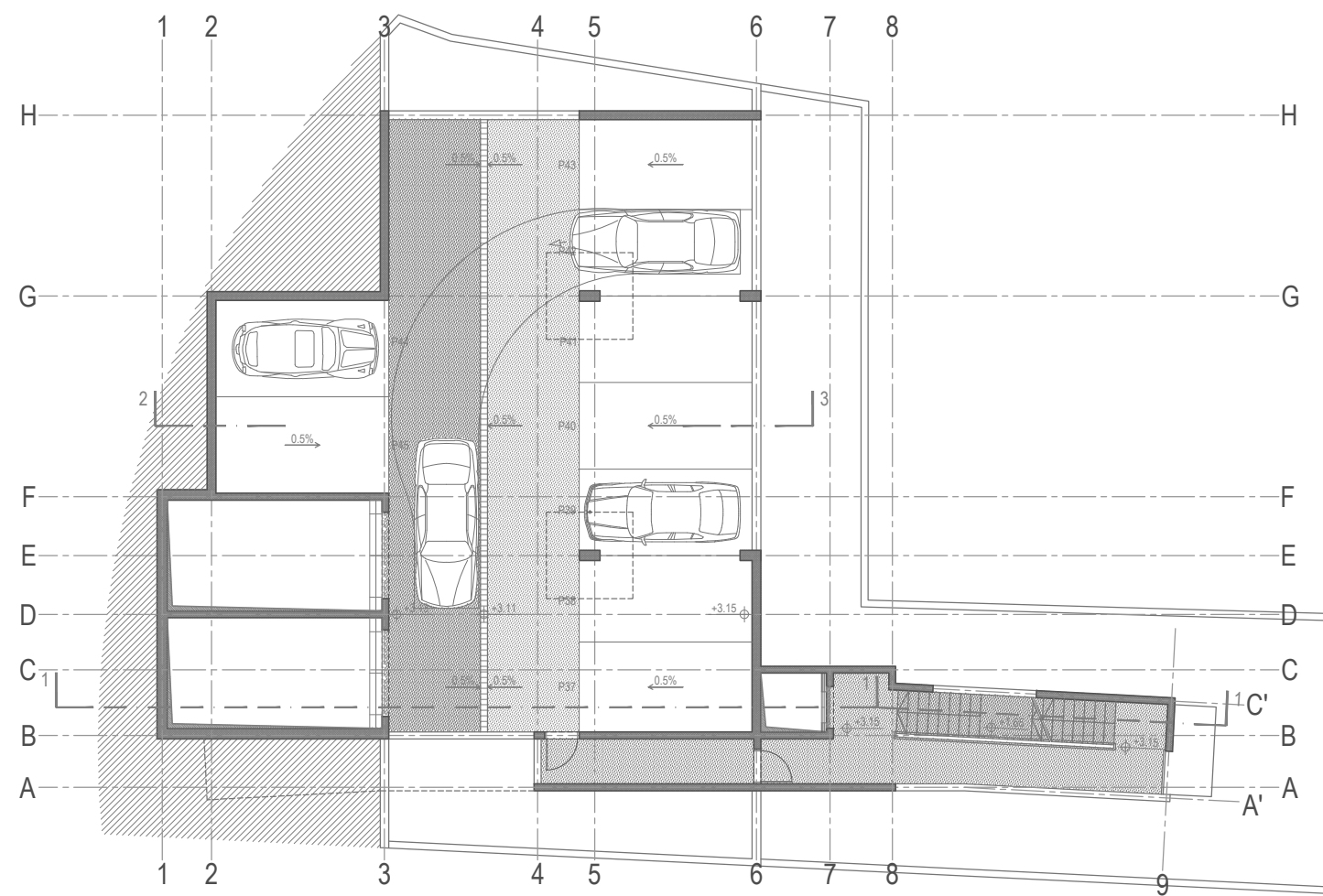
Datum izrade i M.P.  
**jun 2012.**

Datum revizije i M.P.



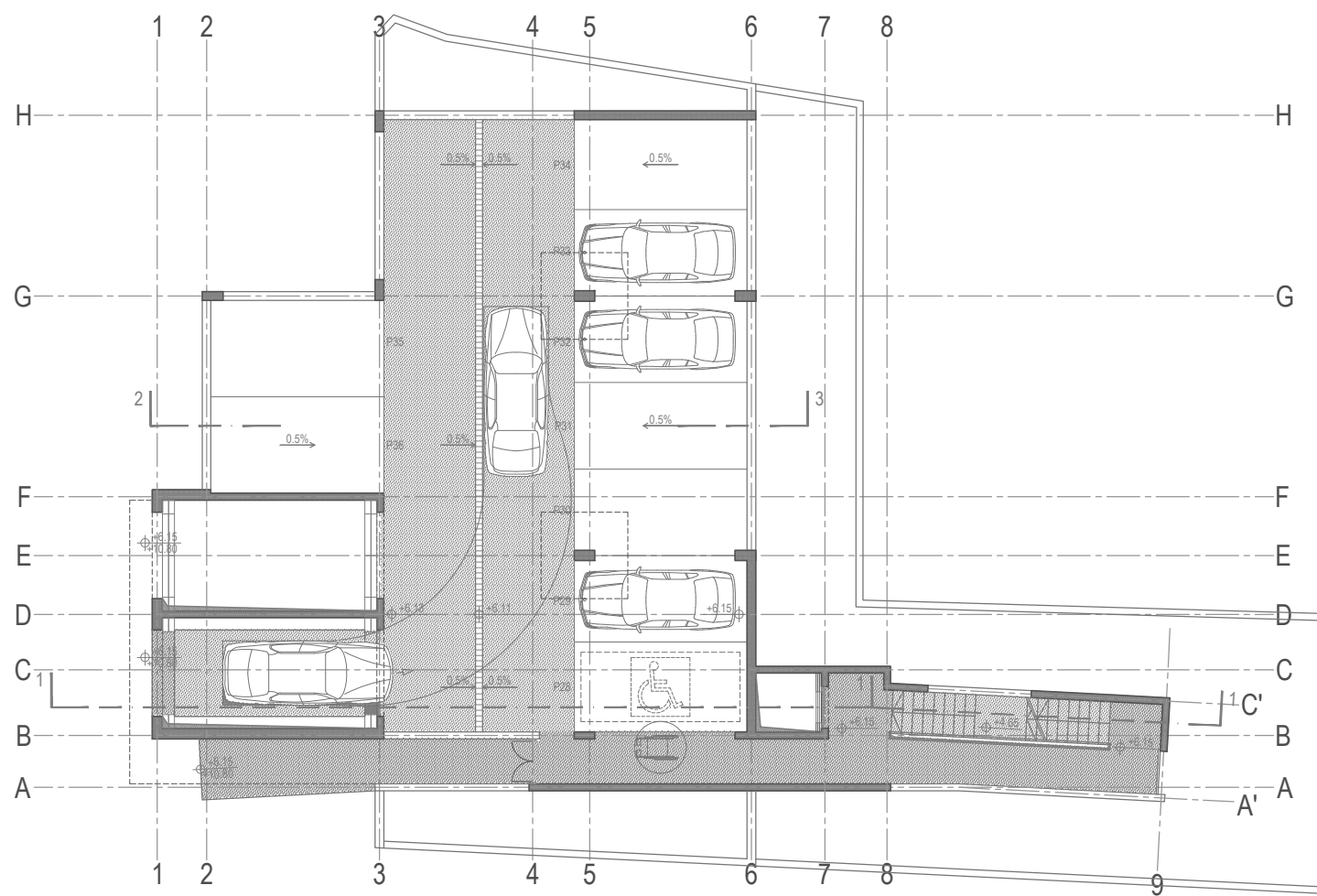
## OSNOVA SUTERENA -2

Tehničke prostorije

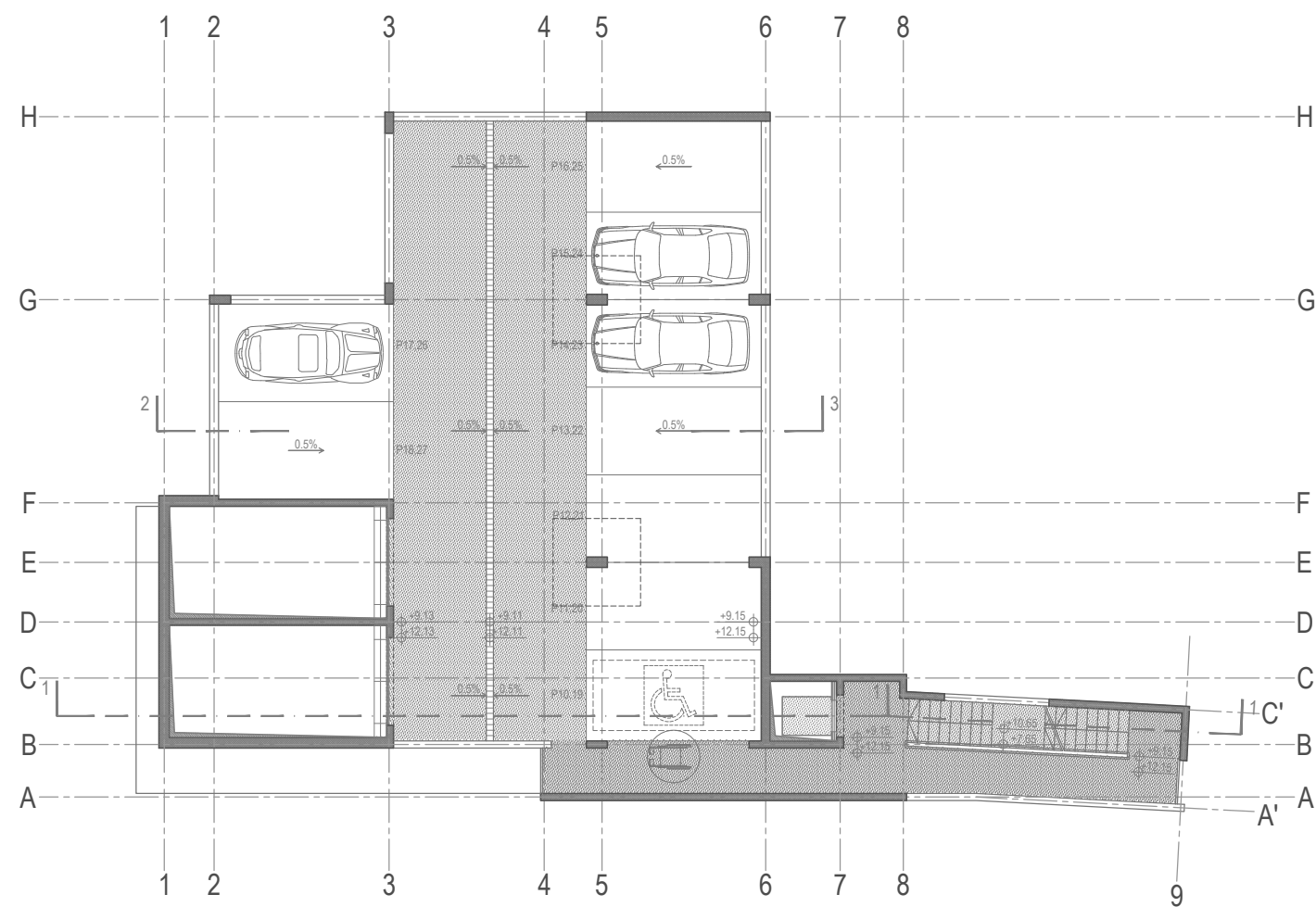


## OSNOVA SUTERENA -1

|                                                                                                                                             |  |          |                                                                       |                                                                                                             |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                 |  | ARHI net |                                                                       | INVESTITOR:                                                                                                 |                                       |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |          |                                                                       | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |                                       |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA                                                                                                            |  |          |                                                                       | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                                       |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                |  | S.d.     | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT |                                                                                                             |                                       |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                             |  | S.d.     | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                 |                                                                                                             | Razmjera:<br>1:200                    |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a.                                                                                                        |  | BL       | Prilog: Osnova suterena -2. i<br>Osnova suterena -1.                  |                                                                                                             | Br. Priloga:<br>03<br><br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                            |  |          | Datum revizije i M.P.                                                 |                                                                                                             |                                       |



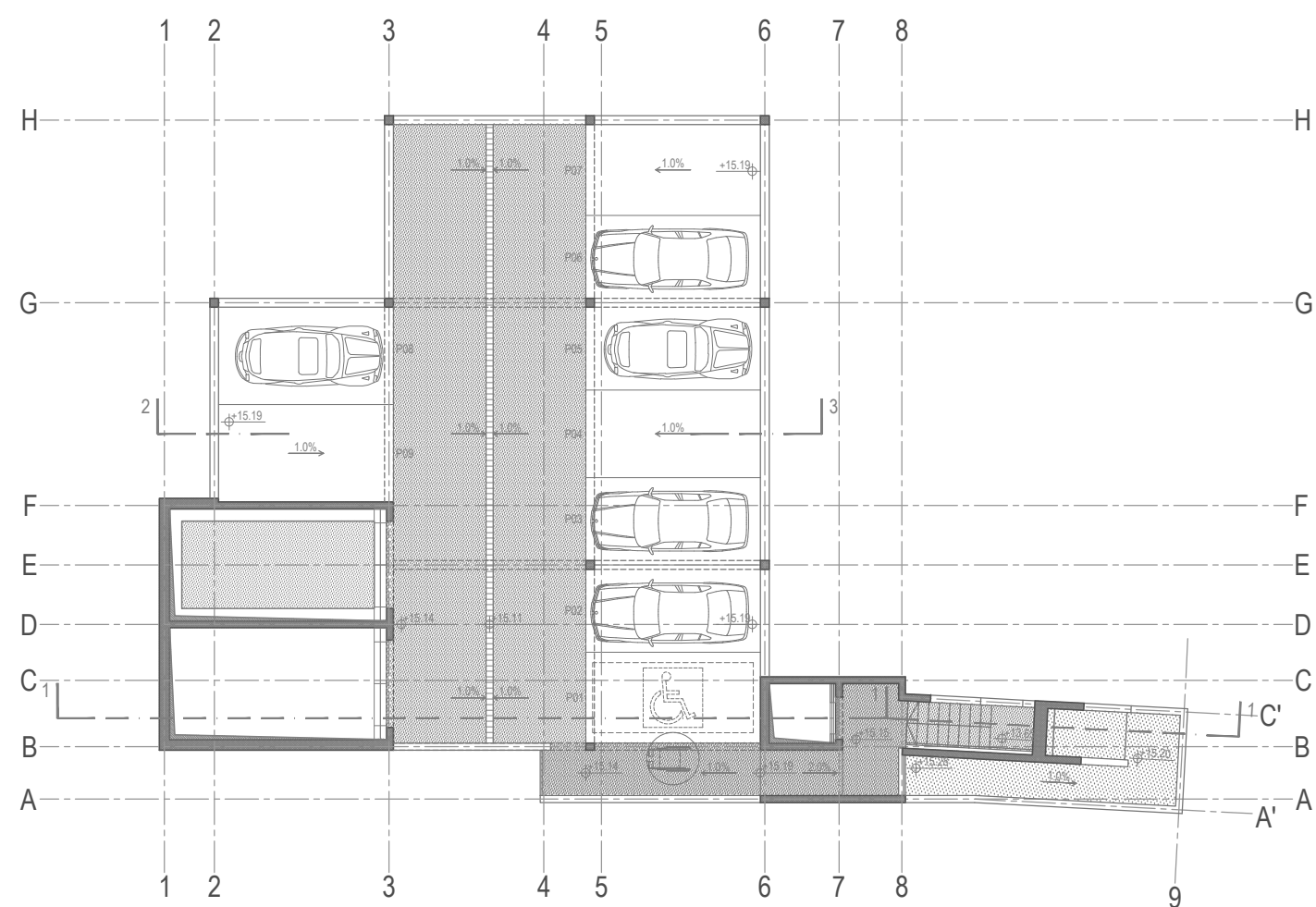
**OSNOVA PRIZEMLJA**



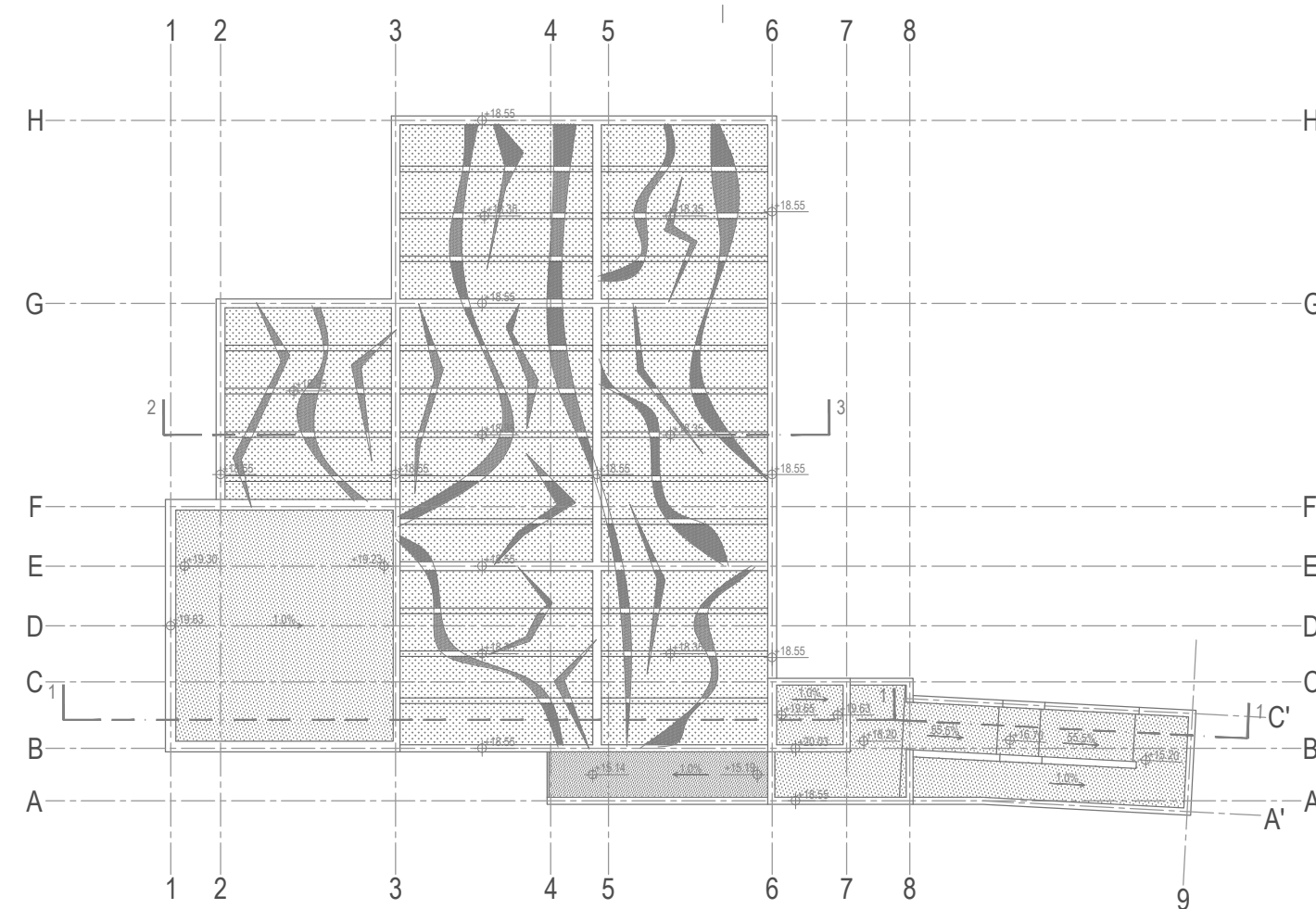
**OSNOVA 1-2 SPRATA**

|                                                                                                                                                   |      |          |                                                                       |                                                                                                             |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |      | ARHI net |                                                                       | INVESTITOR:                                                                                                 |                                       |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |      |          |                                                                       | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |                                       |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA                                                                                                                  |      |          |                                                                       | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                                       |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                      | S.d. |          | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT |                                                                                                             |                                       |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                   | S.d. |          | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                 |                                                                                                             | Razmjera:<br>1:200                    |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a.                                                                                                              | BL   |          | Prilog: Osnova prizemlja. i<br>Osnova 1. i 2.sprata                   |                                                                                                             | Br. Priloga:<br>04<br><br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                  |      |          | Datum revizije i M.P.                                                 |                                                                                                             |                                       |



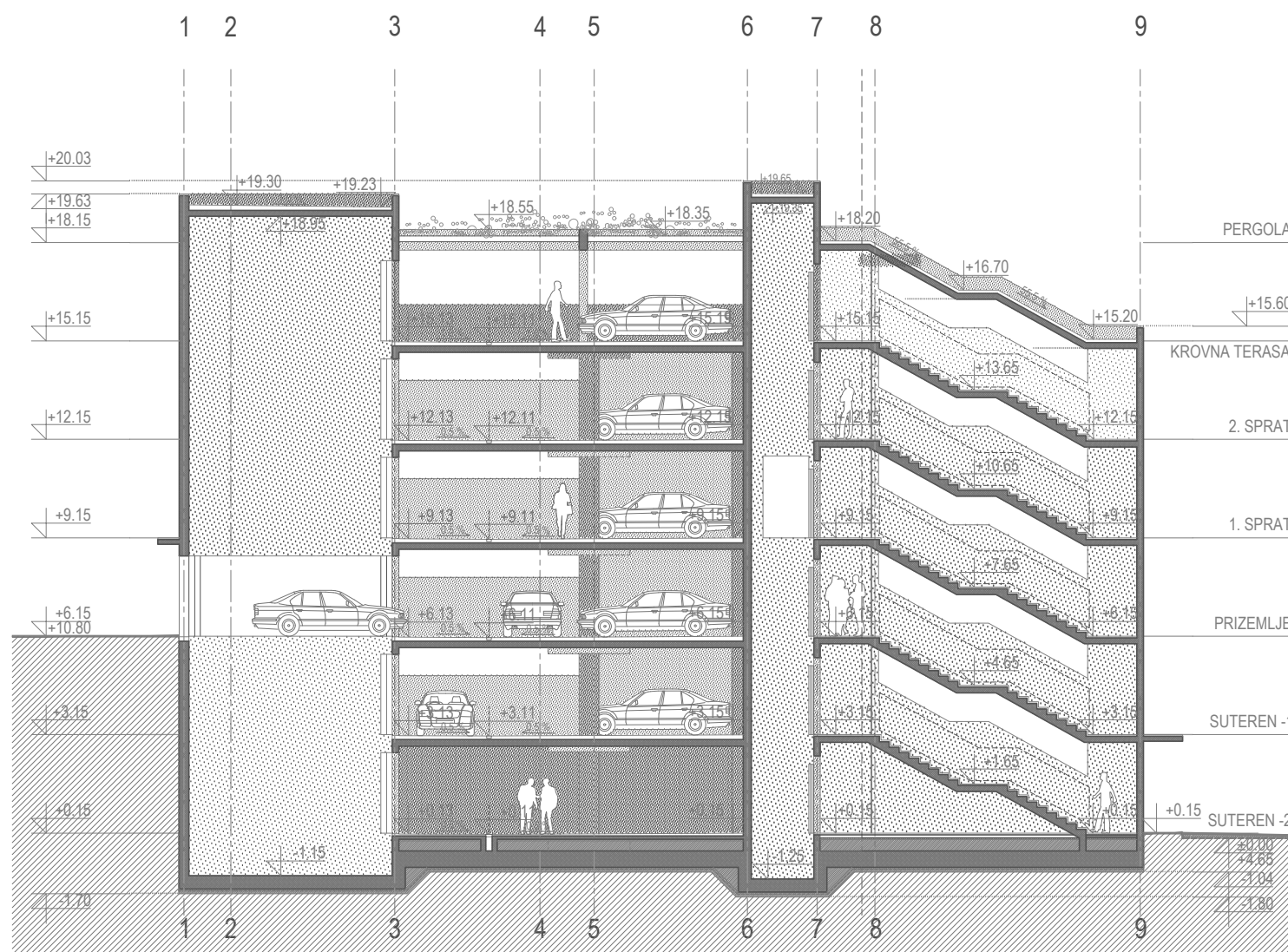


**OSNOVA KROVNE TERASE**

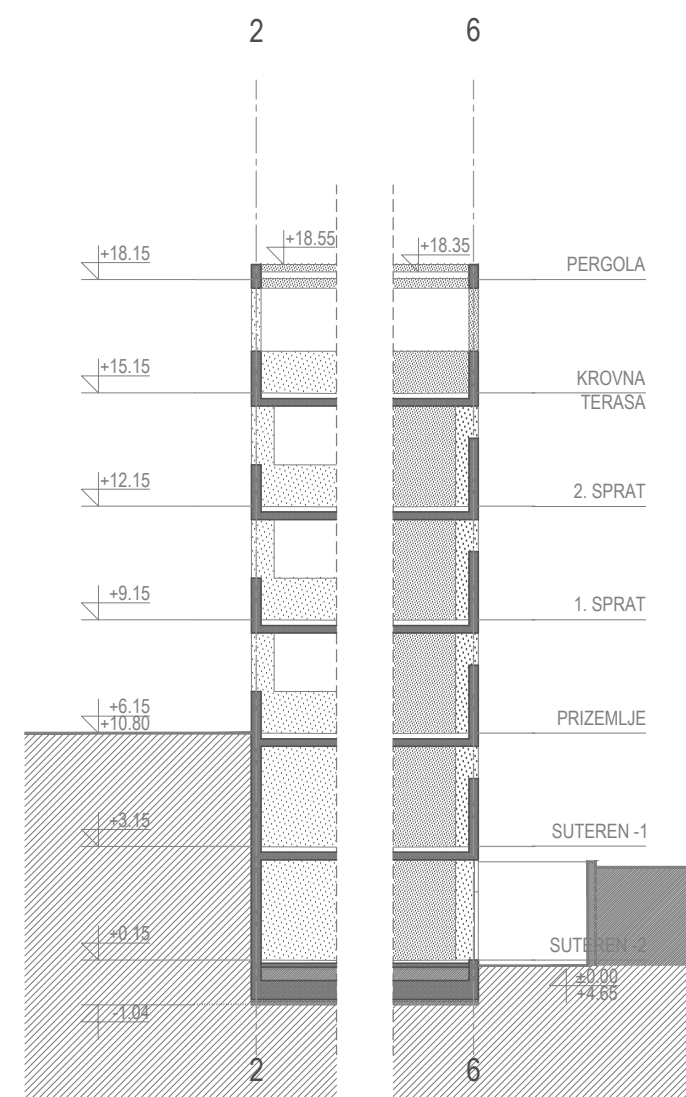


**OSNOVA KROVA**

|                                                                                                                                                   |      |                                                                                                             |                                                                       |                    |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |      | ARHI net                                                                                                    |                                                                       | INVESTITOR:        |                    |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |      | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |                                                                       |                    |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA                                                                                                                  |      | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                                                                       |                    |                    |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                      | S.d. |                                                                                                             | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT |                    |                    |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                   | S.d. |                                                                                                             | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                 |                    | Razmjera:<br>1:200 |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a.                                                                                                              | BL   |                                                                                                             | Prilog: Osnova krovne terase i<br>Osnova krova                        | Br. Priloga:<br>05 | Br. Strane:        |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                  |      |                                                                                                             | Datum revizije i M.P.                                                 |                    |                    |

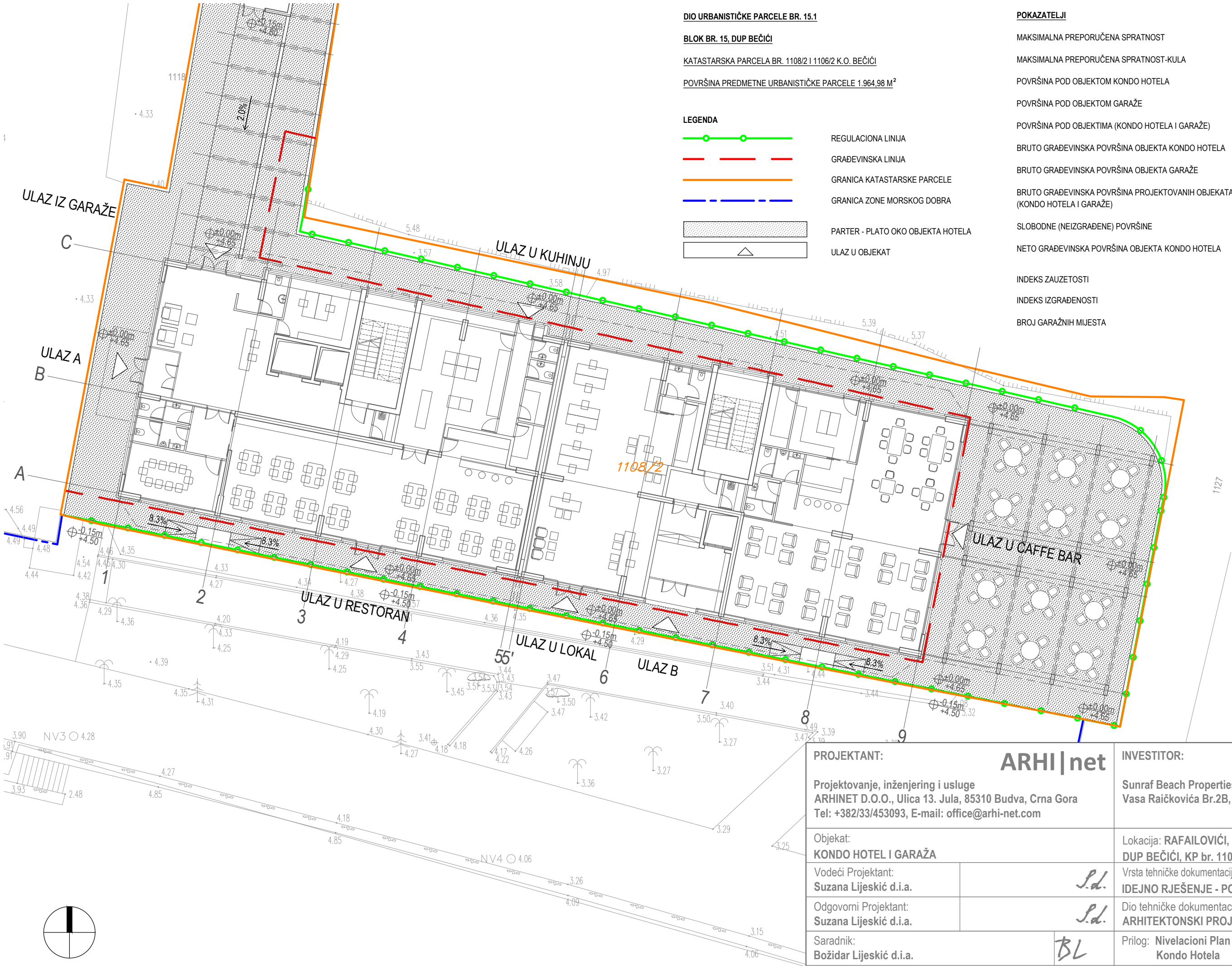


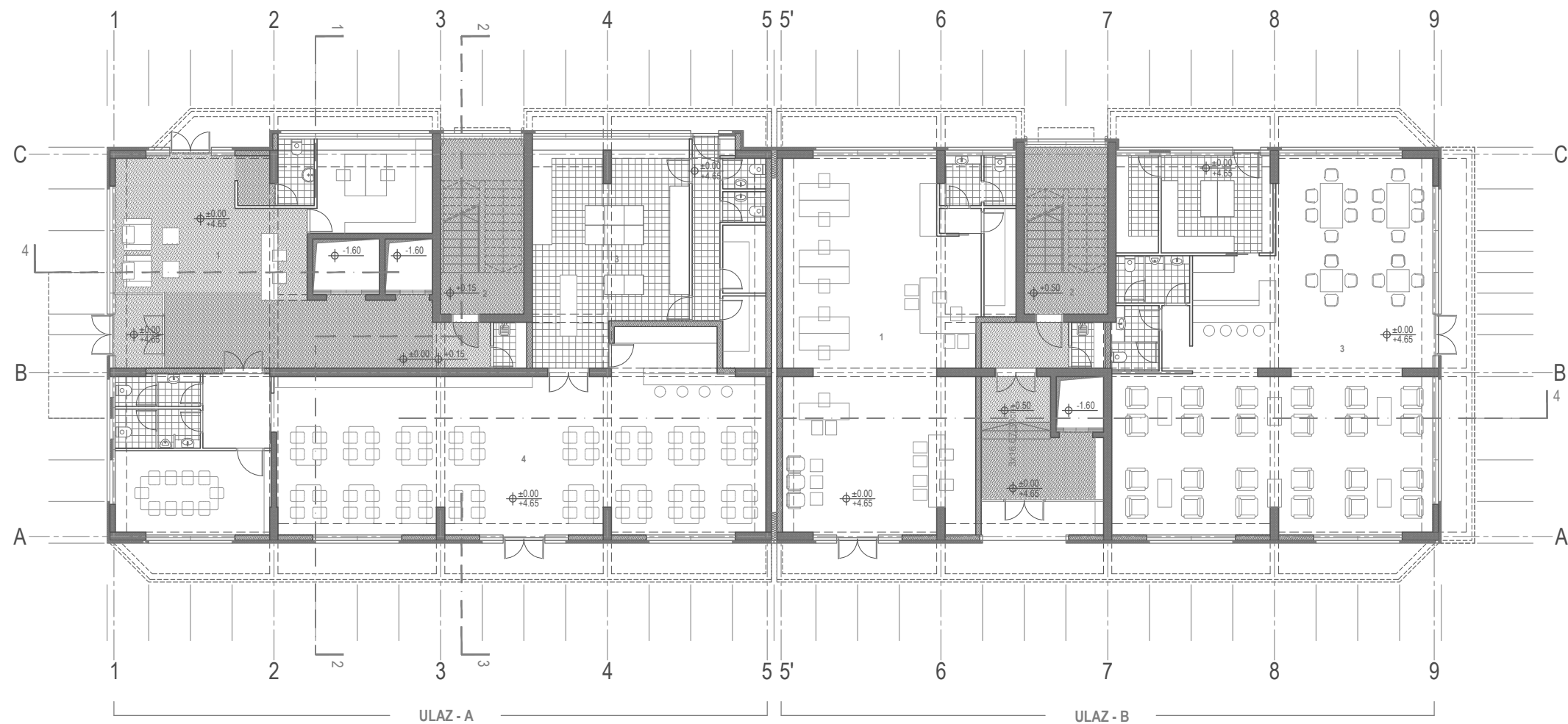
**PRESJEK - POPREČNI 1**



**PRESJEK - POPREČNI 2 I 3**

|                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                 |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><br><b>ARHI net</b><br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br><br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                    |                           |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                                            |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                           |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                             | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    |                           | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                        | <i>BL</i>   | Prilog: Presjek poprečni 1<br>Presjek poprečni 2 i 3                                                            | Br. Priloga:<br><b>06</b> | Br. Strane:               |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                                   |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                           |                           |

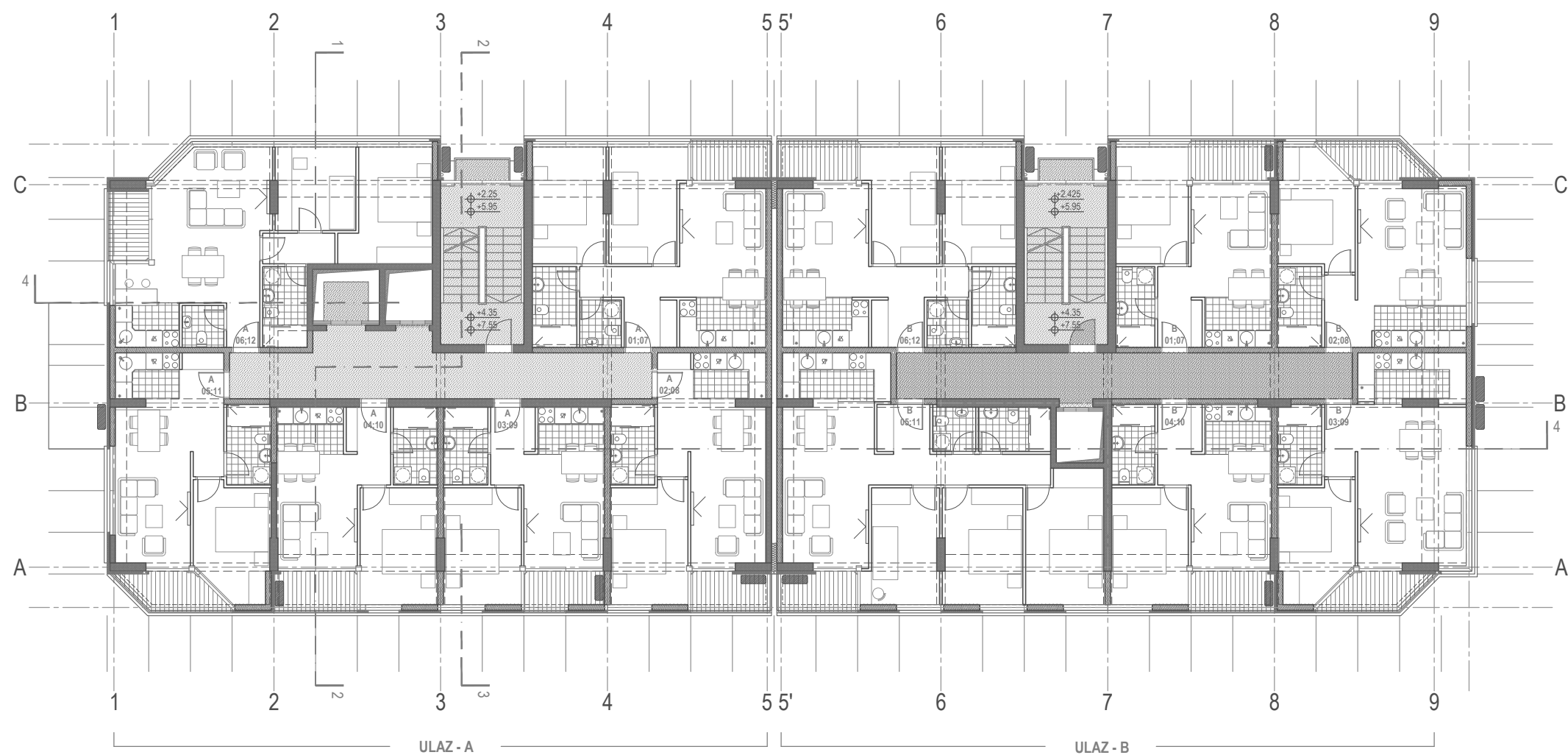




**OSNOVA PRIZEMLJA**

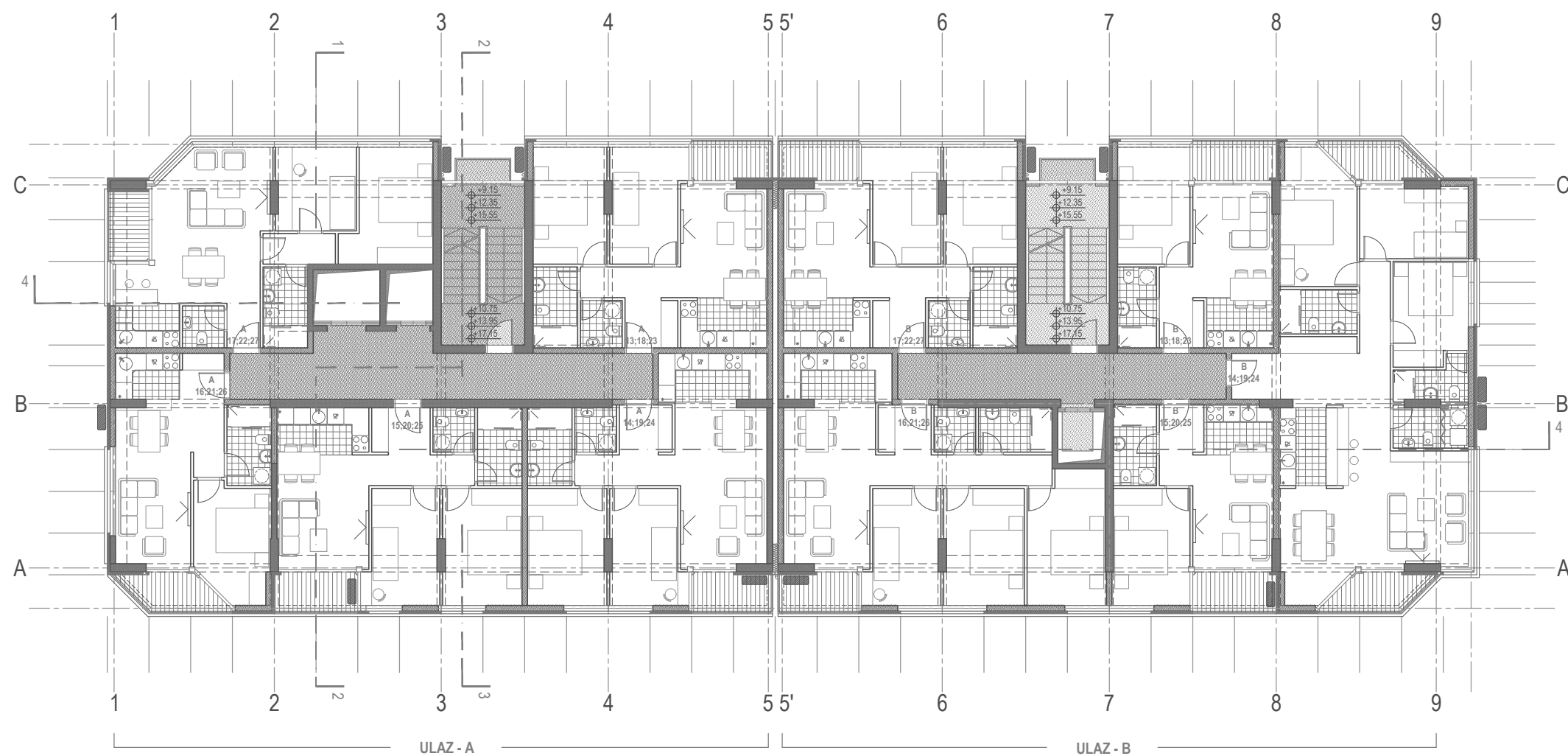
|                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                 |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><br><b>ARHI net</b><br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                           |                           |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                                            |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                           |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                             | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    |                           | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                        | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Osnova prizemlja</b>                                                                                 | Br. Priloga:<br><b>08</b> | Br. Strane:               |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                                   |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                           |                           |





**OSNOVA TIPSKOG SPRATA (1. - 2. SPRATA)**

|                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                 |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><br><b>ARHI net</b><br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                           |                           |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                                            |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                           |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                             | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    |                           | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                        | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Osnova tipskog sprata (1. - 2.sprata)</b>                                                            | Br. Priloga:<br><b>09</b> | Br. Strane:               |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                                   |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                           |                           |



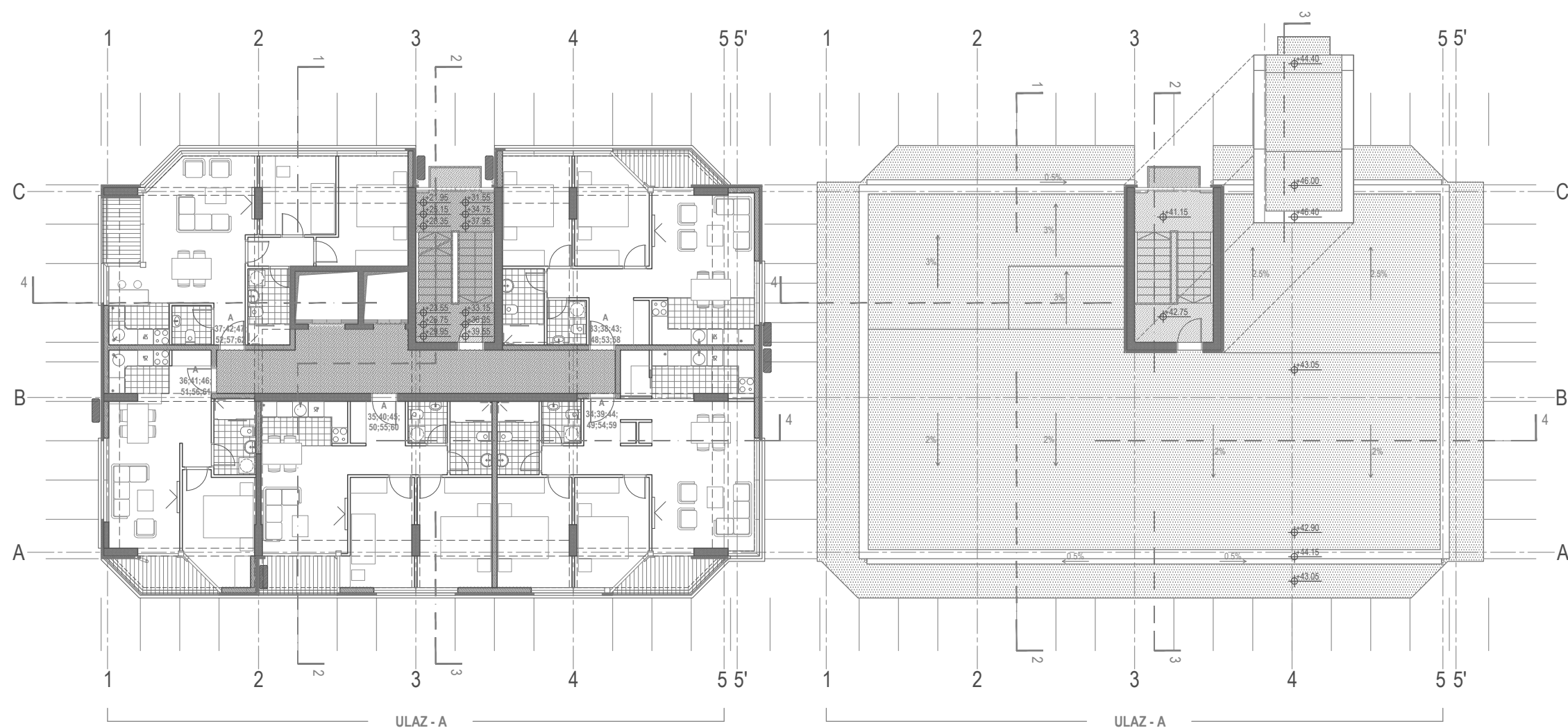
**OSNOVA TIPSKOG SPRATA (3. - 5. SPRATA)**

|                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                 |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><br><b>ARHI net</b><br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                           |                           |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                                            |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                           |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                             | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    |                           | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                        | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Osnova tipskog sprata (3. - 5.sprata)</b>                                                            | Br. Priloga:<br><b>10</b> | Br. Strane:               |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                                   |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                           |                           |



**OSNOVA 6. SPRATA I KROVNE TERASE**

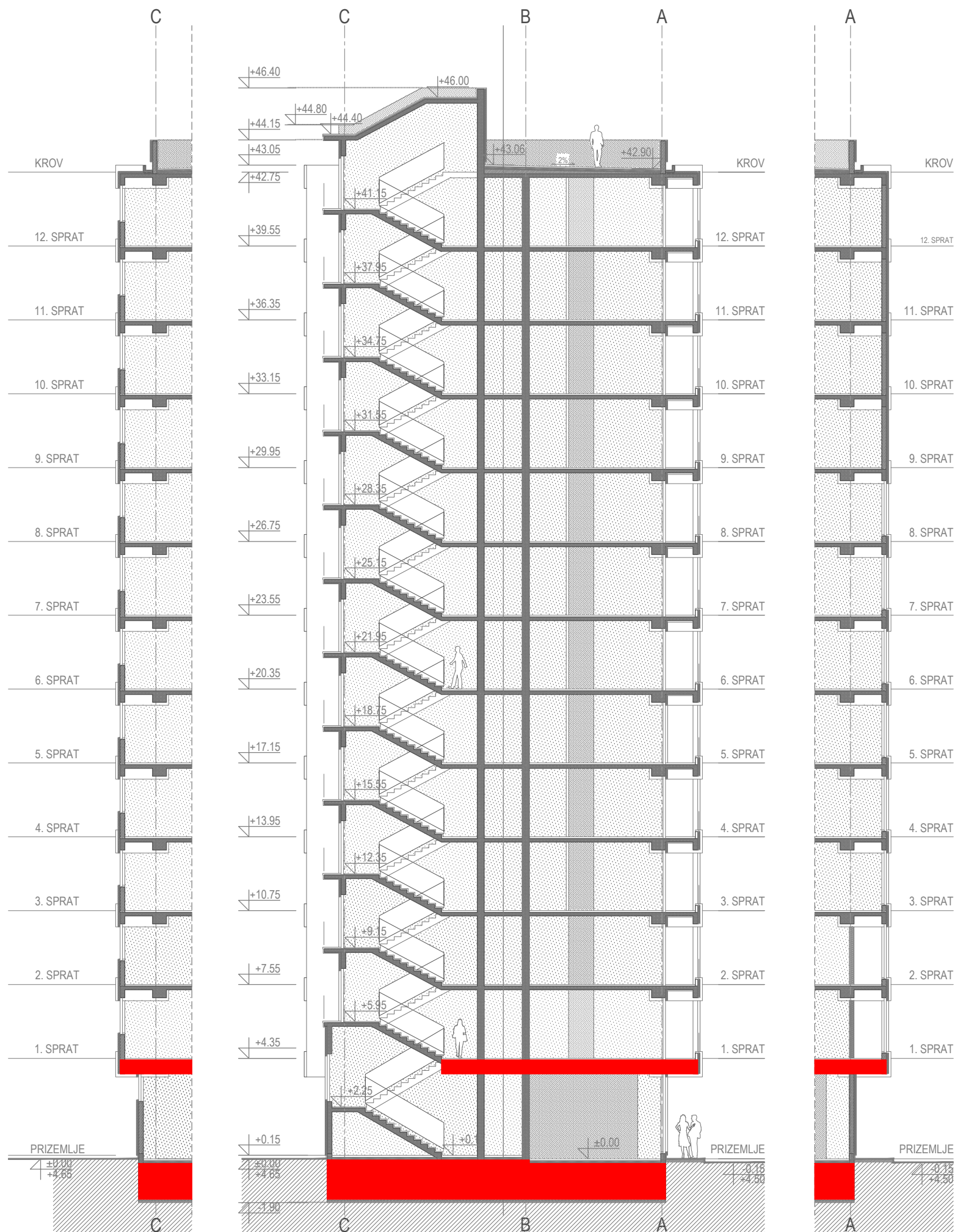
|                                                                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                 |                           |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><br><b>ARHI net</b><br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                           |                           |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                                            |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                           |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                             | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    |                           | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                        | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Osnova 6. sprata i krovne terase</b>                                                                 | Br. Priloga:<br><b>11</b> | Br. Strane:               |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                                   |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                           |                           |



**OSNOVA TIPSKOG SPRATA (7. - 12. SPRATA) I KROVA**

|                                                                                                                                                   |  |          |  |                                                                                                             |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |  | ARHI net |  | INVESTITOR:                                                                                                 |                    |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |          |  | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA                                                                                                                  |  |          |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                    |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                      |  | S.d.     |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT                                       |                    |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                   |  | S.d.     |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                       | Razmjera:<br>1:200 |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a.                                                                                                              |  | BL       |  | Prilog: Osnova tipskog sprata<br>(7. - 12.sprata ) i krova                                                  | Br. Priloga:<br>12 |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                  |  |          |  | Br. Strane:                                                                                                 |                    |
|                                                                                                                                                   |  |          |  | Datum revizije i M.P.                                                                                       |                    |





■ IZVEDENO STANJE

|                                                                                                                                                                      |      |                                                                                                             |                                                                       |                                                                                |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |      | ARHI   net                                                                                                  |                                                                       | INVESTITOR:<br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica |                                   |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA                                                                                                                                     |      | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                                                                       |                                                                                |                                   |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                         | S.d. |                                                                                                             | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT |                                                                                |                                   |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                      | S.d. |                                                                                                             | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                 |                                                                                | Razmjera:<br>1:200                |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a.                                                                                                                                 | BL   |                                                                                                             | Prilog: Presjek poprečni 1,2 i 3.                                     |                                                                                | Br. Priloga:<br>13<br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                     |      |                                                                                                             | Datum revizije i M.P.                                                 |                                                                                |                                   |





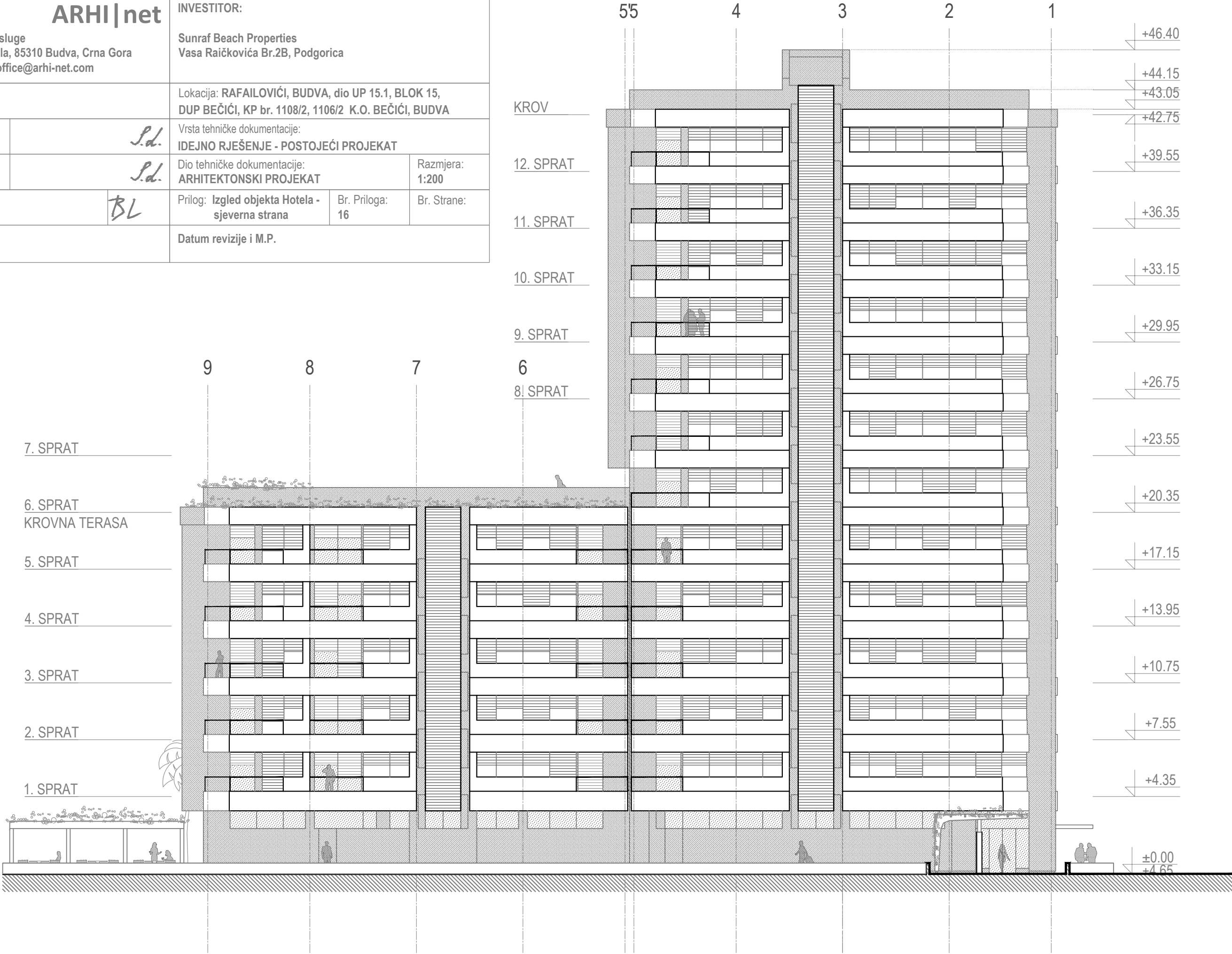
|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                 |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                               |                                          |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                                          |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                                          |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    | Razmjera:<br><b>1:200</b>                |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                         | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Presjek podužni 4</b>                                                                                | Br. Priloga:<br><b>14</b><br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                    |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                                          |

**IZVEDENO STANJE**

**PRESJEK - PODUŽNI 4**



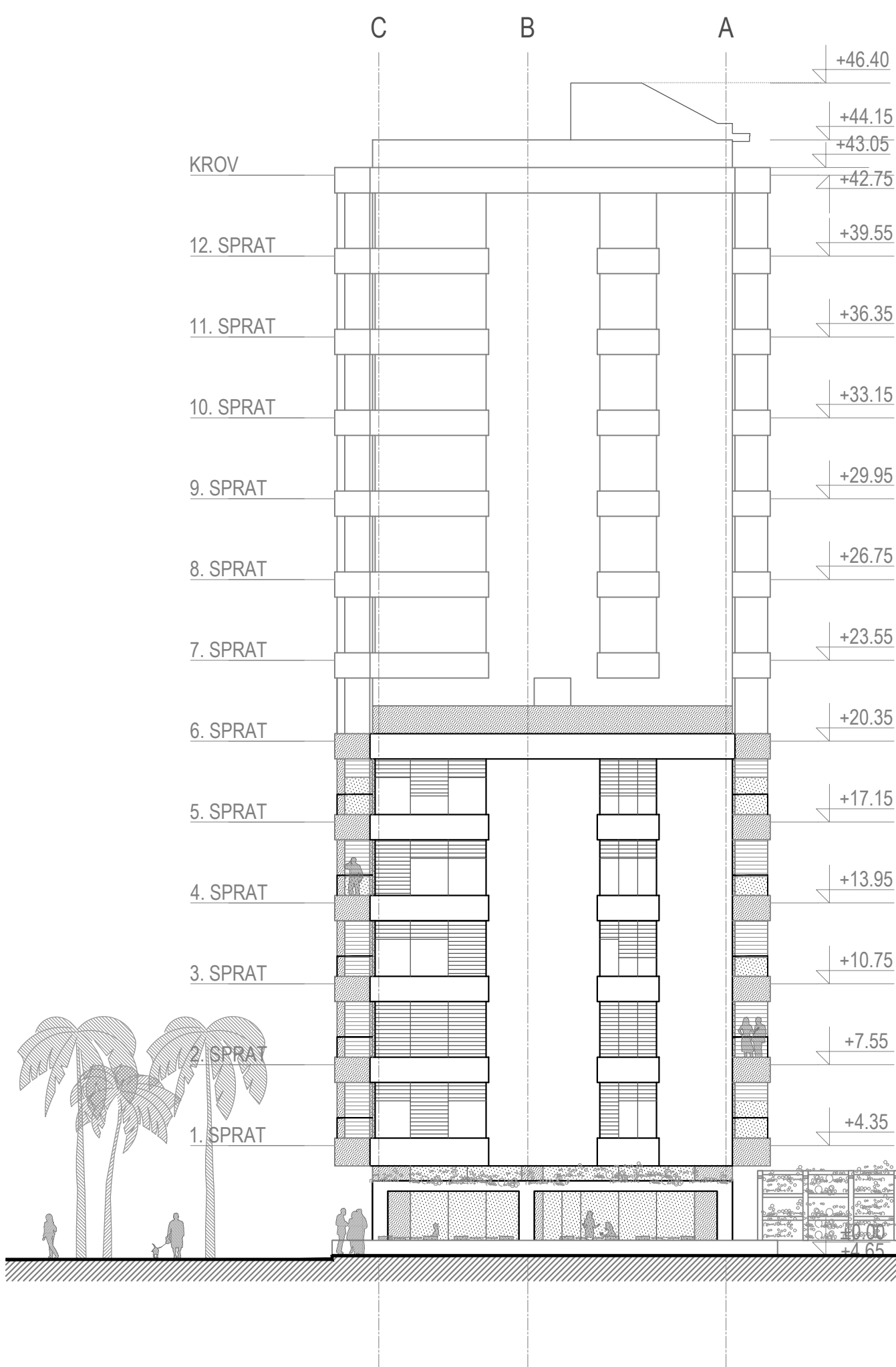
|                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                 |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                               |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                                    |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                        | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                     | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                                | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Izgled objekta Hotela - sjeverna strana</b>                                                          | Br. Priloga:<br><b>16</b> |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                           |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                           |



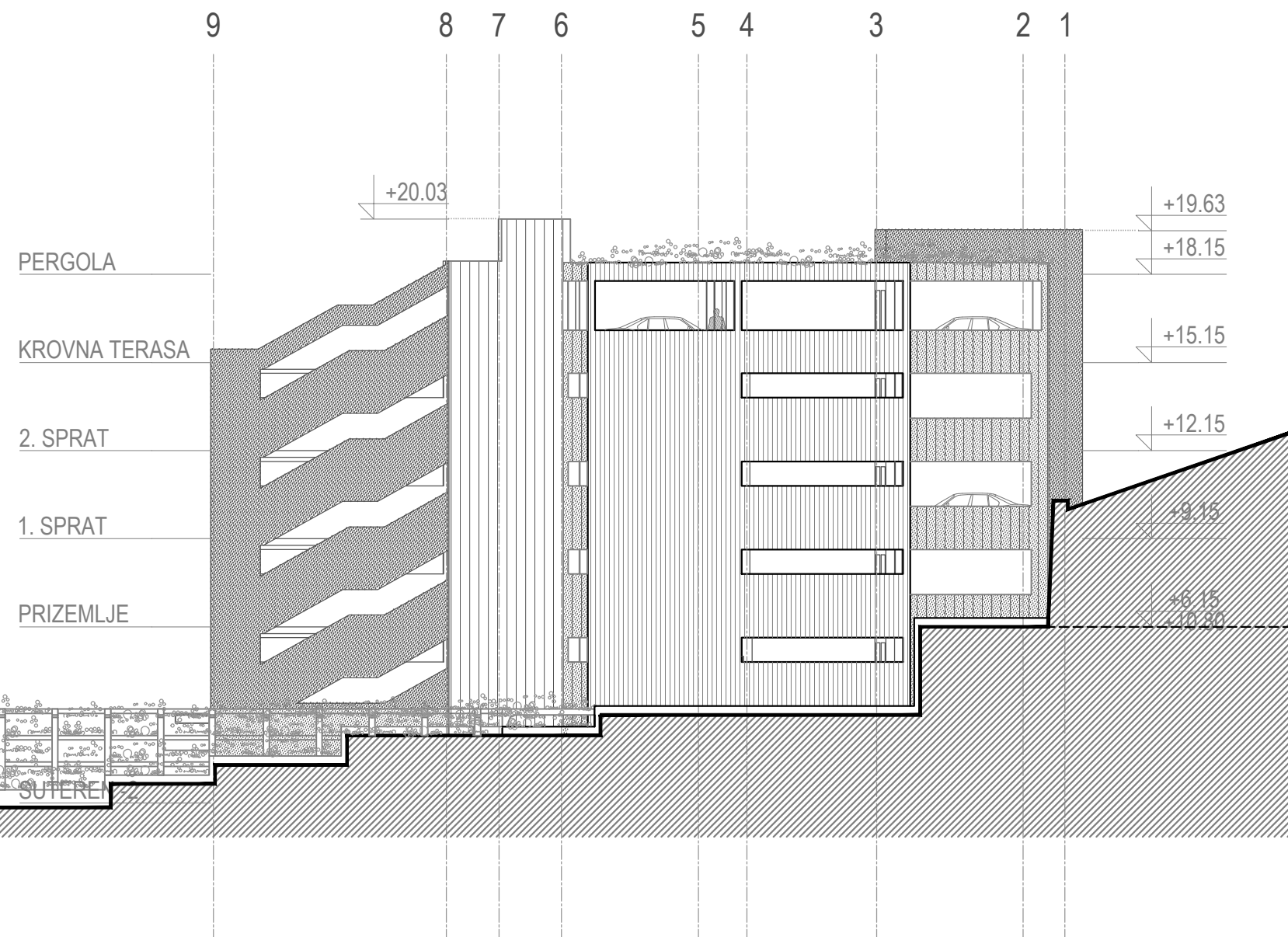
IZGLED OBJEKTA HOTELA - SJEVERNA STRANA







|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                 |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                               |                                          |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                                          |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b>                                    |                                          |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                    | Razmjera:<br><b>1:200</b>                |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                         | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Izgled objekta Hotela - istočna strana</b>                                                           | Br. Priloga:<br><b>18</b><br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                                                    |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                                          |



IZGLED OBJEKTA HOTELA - ISTOČNA STRANA





|                                                                                                                                                   |  |            |  |                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |  | ARHI   net |  | INVESTITOR:                                                                                                 |  |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |            |  | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |  |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA                                                                                                                  |  |            |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA |  |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                      |  | S.d.       |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT                                       |  |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                   |  | S.d.       |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                       |  |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a.                                                                                                              |  | BL         |  | Prilog: Perspektive                                                                                         |  |
|                                                                                                                                                   |  |            |  | Br. Priloga:<br>19                                                                                          |  |
|                                                                                                                                                   |  |            |  | Br. Strane:                                                                                                 |  |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                  |  |            |  | Datum revizije i M.P.                                                                                       |  |





|                                                                                                                                                   |  |          |  |                                                                                                             |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |  | ARHI net |  | INVESTITOR:                                                                                                 |  |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |          |  | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |  |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA                                                                                                                  |  |          |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA |  |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                      |  | S.d.     |  | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT                                       |  |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                   |  | S.d.     |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                       |  |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a.                                                                                                              |  | BL       |  | Prilog: Perspektive                                                                                         |  |
|                                                                                                                                                   |  |          |  | Br. Priloga:<br>20                                                                                          |  |
|                                                                                                                                                   |  |          |  | Br. Strane:                                                                                                 |  |
| Datum izrade i M.P.<br>jun 2012.                                                                                                                  |  |          |  | Datum revizije i M.P.                                                                                       |  |





|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                 |                                                                              |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                               |                                                                              |                                          |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                                                                              |                                          |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> |                                                                                                                 | Vrsta tehničke dokumentacije:<br><b>IDEJNO RJEŠENJE - POSTOJEĆI PROJEKAT</b> |                                          |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> |                                                                                                                 | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                 | Razmjera:<br><b>1:200</b>                |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                         | <i>BL</i>   |                                                                                                                 | Prilog: <b>Perspektive</b>                                                   | Br. Priloga:<br><b>21</b><br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br><b>jun 2012.</b>                                                                                                                                             |             | Datum revizije i M.P.                                                                                           |                                                                              |                                          |

**PLANIRANO STANJE – REKONSTRUKCIJA HOTELSKOG KOMPLEKSA - FAZA A**  
(Izvod iz Izmjena revidovanog dijela Glavnog projekta Arhitekture Kondo hotela faze A za potrebe  
Idejnog Rješenja\_hotelskog kompleksa S.R.B.P.)





## TEHNIČKI OPIS

za izmjene dijela revidovanog Glavnog projekta, 01 Arhitektonski projekat  
za Fazu I - Objekat Kondo Hotela

K.P. 1108/2 i 1106/2 K.O. Bečići, na dijelu urbanističke parcele 15.1 a u okviru Bloka 15 DUP-a Bečići

Investitor: Sunraf Beach Properties d.o.o., Vasa Raičkovića br. 28, Podgorica

### OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI, KAO I LOKACIJI OBJEKTA

#### Uvod

Izmjene dijela revidovanog Glavnog projekta, 01 Arhitektonski projekat za objekat Kondo Hotela u Rafailovićima, rađene su na osnovu Projektnog zadatka Investitora. Izmjene se odnose na funkcionalnu reorganizaciju apartmanskih i komercijalnih sadržaja u objektu Kondo Hotela, kao i redizajn fasadne materijalizacije. Izmjene dijela revidovanog Glavnog projekta, 01 Arhitektonski projekat, su rađene u skladu sa stavom 1, člana 98, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekta (Službeni list CG, br. 64/2017 od 06.10.2017. god.).

Projektno-tehnička dokumentacija koja je prethodila ovim izmjenama je:

- Revidovani Idejni Projekat br. IPNI-17-201207 na osnovu kojeg je izdato,
- Rješenje o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdato od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, zatim
- Revidovani Glavni Projekat Arhitekture br. GPNI-24-201309.

Takođe Izmjene dijela revidovanog Glavnog projekta, 01 Arhitektonski projekat, su u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima br. 04-1983/1 od 13.04.2011. godine sa dopunom istih br. 04-1983/2 od 17.12.2012.godine., izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, kao i sa svim tehničkim propisima, pravilnicima i standardima.

Radovi na izgradnji objekta su započeli u aprilu i maju 2014. godine. Na Objektu A, urađena je ploča 1. sprata i dio vertikalnih konstruktivnih elemenata. Na objektu B, urađena je temeljna ploča i svi vertikalni elementi prizemlja.



Nakon toga radovi su zaustavljeni sve do 23. aprila 2018. godine, kada je novi Investitor nastavio sa izvođenjem radova do 01. juna 2018. (kada se zaustavljaju radovi zbog početka turističke sezone), a sve prema Revidovanom Glavnom Projektu Arhitekture br. GPNI-24-201309.

#### Lokacija objekta

Objekat je lociran na mjesto nekadašnjeg starog turističkog objekta "Lahor", na Urbanističkoj parceli br.15.1, a u okvirima Urbanističkog bloka br.15, sve prema Detaljnom Urbanističkom Planu Bečići, na dijelu katastarske parcele br. 1108/2 i 1106/2 K.O. Bečići.



## **Namjena objekta**

Namjena objekta za koji je dobijena građevinska dozvola br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. je Kondo Hotel, koji ima komponentu stanova u vlasništvu. Kategorije je najmanje 4 zvjezdice. Smještajne jedinice (vlasništvo više subjekata) koje su predmet prodaje, pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige (sa teretom da istim upravlja menadžment kompanija). Smještajne jedinice moraju biti u komercijalnoj funkciji najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine. Izmjene dijela revidovanog Glavnog projekta, 01 Arhitektonski projekat za objekat Kondo Hotela u Rafailovićima, rađene su za kategoriju od 4 zvjezdice, a u skladu sa prethodnom revidovanom projektno-tehničkom dokumentacijom.

## **Gabarit objekta**

Izmjene dijela revidovanog Glavnog projekta se, kako je već navedeno, odnose na funkcionalnu reorganizaciju unutrašnjih sadržaja kao i redizajn fasade, ali tako da se ne prekorači Ukupna Bruto površina objekta data u Rješenju o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine. Objekat Hotela je slobodnostojeći, spratnosti P+12 (objekat A) i P+5 (objekat B), od čega je korpus objekta od Prizemlja do 5. sprata (objekat A i objekat B, sa ugostiteljskom terasom na dijelu krova iznad objekta B) i kula objekta od 6.-12. sprata (objekat A), a prema UTU izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore. Preporučena spratnost prema UTU je P+4 za objekat i P+10 za kulu uz napomenu: "Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima".

Objekat Hotela podijeljen je na dva objekta: Objekat A (zapadna polovina objekta – korpus i kula iznad) i Objekat B (istočna polovina objekta - korpus), a u skladu sa dilatacionom diobom u Projektu Konstrukcije.

### Dimenzije objekta Hotela u cjelosti:

Korpus objekta - 49,10m x 17,05m x 21,11m (dužina x širina x visina)

Kula iznad korpusa - 25,20m x 17,05m x 22,40m (dužina x širina x visina – mjereno od korpusa)

### Unutrašnje Visine u objektu:

Hotel (od poda - do poda) su sledeće: prizemlje je 4,35m, a tipski sprat je 3,20m

### Bruto površina projektovanog objekata Kondo Hotela:

Prizemlje - 705,08m<sup>2</sup>

Prvi sprat (korpus) - 823,00m<sup>2</sup>

Tipski sprat (korpus od drugog do petog sprata) - 821,88m<sup>2</sup> x 4 spratova=3.287,52m<sup>2</sup>

Šesti Sprat (kula objekat A zajedno sa prohodnom krovnom terasom nad objektom B)- 627,54m<sup>2</sup>

Tipski sprat (kula od sedmog do dvanaestog sprata) - 417,20m<sup>2</sup> x 6 spratova=2.503,20m<sup>2</sup>

Neprohodna krovna terasa - izlaz na krov – 28,11m<sup>2</sup>

---

***Ukupna Bruto Površina Objekta Hotela iznosi  $P=7.974,45m^2$***

***Ukupna Bruto Zapremina Objekta Hotela iznosi  $P=27.227,97m^3$***

***Površina pod Objektom Hotela iznosi  $P=825,06m^2$***

## **OPIS FUNKCIONALNOG RJEŠENJA**

### **Funkcionalna organizacija**

U nivelacionom i oblikovnom smislu objekat se sastoji od korpusa i kule. Na korpusu se izdvajaju po funkciji i arhitektonskoj obradi, prizemlje i spratovi, ima ih pet. Kula je prema bruto kvadraturi etaže manja od korpusa i ima ukupno sedam etaža. U strukturnom i organizacionom smislu objekat hotela je podijeljen u dva objekta A i B, tako da objekat kule sa dijelom korpusa pripada objektu A, a drugi dio korpusa pripada objektu B. Krovna prohodna terasa na nivou 6. etaže pripada objektu B. Objekti su konstruktivno dilatirani i čine dva nezavisna konstruktivna sistema. Upravo iz ovih razloga se hotel može podijeliti na glavni objekat hotela, koji čini objekat A i depadans koji čini objekat B. Objektima se pristupa nezavisno.

### Komunikacije

Pristup recepciji (koja je smještena u zapadnom dijelu objekta A) je sa bočne strane objekta u blizini šetališta i sa zadnje strane objekta u neposrednoj blizini garaže i kolskog pristupa. Ostali pristupi sadržajima hotela kao što su

restorani i komercijalni poslovni prostori, su sa šetališta, jer je sam objekat Hotela postavljen longitudinalno uz šetalište sa lakim pristupom sa ove južne strane. Oba restorana (u objektu A i objektu B) i komercijalni poslovni prostor u objektu B imaju i ekonomski pristup sa zadnje sjeverne strane objekta. Plato na kome je postavljen objekat Hotela odignut je od nivoa šetališta za 15cm što predstavlja jedan stepenik, ali se planiraju pristupne rampe za lica smanjene pokretljivosti. Vertikalne komunikacije u samom objektu riješene su sa dva komunikaciona jezgra, jedno u objektu A i drugo u objektu B. U objektu A su smještena dva lifta (servisni i putnički) i stepenište, a u objektu B jedan lift i stepenište. Liftovsko jezgro u objektu B je izmješteno na poziciji uz stepenište, a ne preko puta, kao što je to bilo u prethodnom projektu.

Na spratovima je jasno definisana komunikacija od jezgra preko hodnika do svih apartmana. Jezgro je smješteno više ka unutrašnjosti objekta, kao i hodničke komunikacije kako bi fasadne strane objekta bile slobodne za projektovanje smještajnih jedinica i primanje svog potrebnog osvjetljenja, insolacije i ventilacije. Međupodest stepenišnog jezgra izlaze na fasadu. Na krovnu prohodnu terasu u nivou šeste etaže pristupa se iz objekta A preko komunikacionog jezgra i hodničkog trakta i komunikacionog jezgra objekta B, tačnije i stepenište i lift objekta B izlaze na krovnu terasu, što je takođe razlika u odnosu na prethodni projekat. Komunikacija prohodne krovne terase sa objektom A je ostvarena iz razloga zahtjeva protivpožarne evakuacije. Na krovnu neprohodnu terasu iznad 12. etaže takođe se pristupa iz komunikacionog jezgra sa stepeništem, u cilju održavanja ovog krova.

### Prizemlje

U prizemlju objekta A, na zapadnoj strani nalazi se prijem sa recepcijom, koja je pozicionirana tako da je lako dostupna za pristup sa zadnje strane iz garaže, kao i za bočni ulaz u blizini šetališta. Takođe recepcija je okrenuta i ka unutrašnjosti hotela da može vizuelno ispratiti sva kretanja i dešavanja u njemu, pristupe komunikacionom jezgru i restoranu. Za potrebe recepcije (osim prijemnog pulta i sjedećih mjesta) projektovan je i manji prostor za smještaj prtljaga. U produžetku komunikacionog pravca od bočnog ulaza u recepciju nalaze se pristupi liftovima i stepenišnoj vertikali. U stepenišnom prostoru ispod stepenica se nalazi manja ostava. U nastavku ove komunikacije su pristup sanitarnom bloku (toalet za lica sa invaliditetom, muški i ženski toalet), zatim pristup restoranskoj sali. Za zadnje-sjeverne strane neposredno iza servisnog lifta je servisni ulaz za osoblje koje se bavi održavanjem i higijenom hotela, a u sklopu tog ulaza je projektovana servisna prostorija sa trokaderom i tehnička prostorija za slabu struju. Sa šetališta se od pravca zapada ka istoku pristupa prvo jednom, pa drugom poslovno-komercijalnom prostoru, a zatim restoranu. Restoranu se dakle pristupa iz samog objekta hotela u blizini komunikacionog jezgra i recepcije, ali i sa šetališta. Restoran je kapaciteta do 62 mjesta sa kuhinjom u neposrednom zaleđu.

Kuhinji se pristupa sa zadnje strane prizemlja hotela, tačnije sjeverne strane. Ulaz je definisan preko hodnika kojim konobari prolaze do restoranskog dijela i ofisa, a kuvari ulaze u prostor kuhinje. U neposrednoj blizini ulaza postavljeni su personalni sanitarni čvor, trokadero i garderoba. Kuhinja ima potrebne manje hladnjače za dnevnu potrošnju, prostore za grubu obradu, finu obradu, zatim termičku obradu i izdavanje ka ofisu. Restoranski dio je opremljen šankom sa potrebnim sadržajima i uređajima, restoranskom salom, dok su toaleti izdvojeni kao zajednički za potrebe recepcije i restorana i pozicionirani su u zoni komunikacije preko puta ulaza u restoransku salu.

Glavni pristup objektu B je sa prednje-južne strane sa šetališta, odakle se hodnikom dolazi do stepeništa i lifta. Objektu B se pristupa i sa zadnje-sjeverne strane od garaže, tako što je ulaz smješten neposredno iza lifta, koji se opslužuje i sa prednje i zadnje strane. U samom stepenišnom prostoru ispod stepenika smještena je manja servisna prostorija sa trokaderom za potrebe osoblja koje se bavi održavanjem higijene hotela. Zapadno od ulaznog hodnika se nalaze dva poslovno-komercijalna prostora kojima su glavni pristupi sa šetališta sa tim što se prostoru bliže dilataciji pristupa i sa zadnje-sjeverne strane hotela, kao ekonomski pristup. Istočno od ulaznog hodnika se nalazi restoran sa kuhinjom i toaletima. Restoranu se pristupa direktno sa šetališta i bočno sa istočne strane objekta hotela. Kuhinja restorana ima ekonomski pristup sa zadnje-sjeverne strane. Restoran je kapaciteta do 51 mjesta.

Ulaz u kuhinjski dio restorana je kao i kod objekta A sa sjeverne strane preko ulaznog hodnika u kome su smješteni sanitarni čvor za osoblje, trokadero, garderoba i magacin dnevne potrošnje. Iz hodnika se dalje ulazi u kuhinju za osoblje kuhinje, a konobari opslužuju iz ofisa koji je povezan sa restoranskom salom. Sanitarni čvorovi za goste restorana su predviđeni za oba pola posebno i pozicionirani su u okviru restoranske sale (u sjevernom dijelu prostora) sa ulazom u blizini šank-bara.

### Tipski sprat - Objekat A i Objekat B

Stepeništima i liftovima se pristupa svim spratovima, gdje se u organizacionom smislu sva komunikacija odvija od centralnog zajedničkog hodnika prema apartmanima. Etažna struktura apartmana na ovim tipskim spratovima je promijenjena u odnosu na prethodni projekat, jer su stanovi povećanih kvadratura i samim tim smanjen je njihov ukupan broj. Takođe novi zahtjev investitora po Projektnom Zadatku je da svaki stan ima vizuru ka moru. Nova struktura stanova je tri dvosobna apartmana u objektu A i dva dvosobna i jedan trosobni u objektu B. Apartmani lijevo i desno u odnosu na komunikaciono jezgro su veći po kvadraturi, a središnji apartman je nešto manji. Svi apartmani

imaju terasu na južnoj strani, koja ima otvorenu i nesmetanu vizuru ka plaži i moru. Kod "bočnih" apartmana (lijevo i desno), spavaći blok je smješten na sjevernoj tj. zadnjoj strani objekta, dok su dnevne sobe na južnoj strani, a u nastavku istih su prostrane terase (lođe). Apartman u objektu B na istočnoj strani je trosoban sa dvije spavaće i jednom radnom sobom. Središnji dio ovih stanova je ostavljen za organizaciju kuhinje i potrebnih ekonomskih i sanitarnih sadržaja. Središnji stan je kompletno orijentisan sa spavaćim i noćnim blokom ka jugu i moru. Kupatilo, wc i kuhinja su povučeni ka unutrašnjosti objekta hotela tj. uz glavni hodnik, kako bi ostavili prednji južni dio za ostale bitne sadržaje stana.

#### 6. sprat - Objekat A

Ova etaža objekta A je atipična iz razloga ostavljanja hodnika za povezivanje sa krovnom terasom objekta B na istoj etaži. Ova veza je omogućena iz razloga potrebe protivpožarne evakuacije sa krovne terase ne samo preko stepeništa objekta B već i preko stepeništa objekta A. Na ovoj etaži objekta A su projektovana dva apartmana i kuhinja i toaleti za potrebe ugostiteljske terase na krovu objekta B. Bočni zapadni apartman je isti kao na tipskom spratu ispod, a drugi apartman je velik dvosoban sa kompletnom orijentacijom ka jugu i moru. Sanitarni sadržaji i kuhinja, koji zahtijevaju instalaciono opremanje su smješteni ka hodniku hotela, a spavaće sobe, dnevna zona i trpezarija su ka jugu i u njihovom nastavku je prostrana terasa koja se proteže duž cijelog prednjeg fronta ovog apartmana.

Kuhinja ugostiteljske krovne terase, smještena je u prostoru iznad hodnika u objektu A. Hodnik je pregrađen zidom i vratima tako da se gosti hotela i gosti ugostiteljske terase ne miješaju. Neposredno uz hodnik su projektovana dva toaleta za goste terase, muški i ženski. Zatim se ulazi u kuhinjski blok preko hodnika do garderobe i toaleta osoblja, magacina dnevne potrošnje i do glavnog ulaza u kuhinju za osoblje kuhinje, kao i posebnog ulaza u ofis za konobare. Ofis konobara je preko terase uz sjevernu stranu objekta povezan sa terasom na krovu objekta B, kako bi se na što kraći način formirala veza sa otvorenim dijelom kuhinje i ugostiteljskom terasom.

#### Prohodna krovna terasa – objekat B

Glavnim stepeništem i liftom (što je i promjena u odnosu na prethodni projekat) se dolazi do prohodne terase na krovu objekta B iznad 5.sprata. Projektnim Zadatkom je traženo da se definiše zona krovne terase na kojoj će se formirati ugostiteljska terasa sa otvorenim šankom i otvorenim tipom kuhinje, što je i projektovano. Toaleti ove terase kao što je navedeno, projektovani su u objektu A uz hodnički trakt. Na sjevero-zapadnoj strani terase projektovana su dva termička pulta otvorene kuhinje na kojima se planira priprema roštilja i pečenja. Iza ova dva pulta u neposrednoj blizini stepenišnog jezgra, postavljeni su rashladni stolovi za otvorenu kuhinju i sudopera sa lavaboom, sve u skladu sa tehnologijom kuhinje. U prostoru stepenišnog jezgra iznad polaznog kraka sa 5.sprata, projektovana je ostava sa trokaderom, a njen pristup je bočno direktno sa krovne terase. Središnja zona terase od komunikacionog jezgra do objekta A je predviđena kao komunikacija. Uz tu komunikaciju, u zapadnom dijelu projektovan je aperitiv bar, a ispred njega se u južnom dijelu krova u gotovo cijeloj njegovoj širini projektuje dio terase za sjedenje. Ostatak krovne terase je zeleni neprohodan ravan krov sa ekstenzivnom vegetacijom.

#### Tipski sprat kule (sprat 7.- 11.) – objekat A

Kod ovog tipskog sprata se komunikacije razvijaju po istoj šemi kao kod prethodnih spratova. Etažna struktura apartmana na ovom spratu je ista kao kod prethodnih i sama unutrašnja organizacija se ponavlja, osim što se kod apartmana na istočnoj strani oslobađa upravo ta fasadna ravan za formiranje više otvora. Takođe se na istočnoj strani ovog apartmana od ove etaže pa do poslednje, formira erker pa samim tim i proširenje ovog apartmana.

#### 12. sprat kule – Objekat A

Na ovoj etaži su projektovana dva prostrana i komforna trosobna apartmana. Organizaciono je isti koncept kao kod prethodnih etaža, u smislu postavljanja spavaćeg bloka na sjevernoj strani, a dnevnog ka jugu, osim što se sada i na južnoj strani formira jedna velika soba sa komfornim kupatilom i degažmanom tipa "master room" kao i terasom pozicioniranom takođe na južnoj strani sa vizurom ka moru.

#### Neprohodna krovna terasa – Objekat A

Glavnim stepeništem se dolazi do neprohodne krovne terase kojoj se pristupa iz razloga održavanja iste.

#### **Opis tehničkih rešenja prilagođavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom**

Projektovani objekat je pristupačan za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Spoljne komunikacije su obrađene u projektu koji je dobio građevinsku dozvolu i nisu predmet ovih izmena. Horizontalne komunikacije i vertikalne (liftovi) su definisane kao obavezni elementi, a jednostavno prilagodljiv apartman (stan) je

obrađen u grafičkom dijelu dokumentacije i može se izvesti u zavisnosti od potreba, a da ne utiče na upotrebljivost objekta.

Jednostavno prilagodljiv apartman je planiran u objektu A, gde je planiran i evakuacioni lift (1000kg/13 osoba) u čijem se šahu obezbeđuje nadpritisna ventilacija. U objektu B je takođe planiran lift (630kg/8 osoba) vrata svijetle širine 90cm, unutrašnjih dimenzija 110x140cm. Ulaz u objekat A, planiran je dvokrilnim vratima, širine korisnog prostora 2x100cm, a ulaz u objekat B, planiran je jednokrilnim vratima, širine korisnog prostora 110cm. Hodnici su širine 155cm i sve hodne površine u istom nivou, osim pristupa ulazu B i krovnoj terasi iz ulaza B i/ili ulaza A, preko 6. sprata. U ovim slučajevima kod denivalicija, po potrebi mogu se postaviti "koso-podizne sklopive platforme". U objektu A u prizemlju, predviđen je zajednički toalet, za goste restorana i hotela, gde se predviđa toalet za lica sa smanjenom pokretljivošću i invaliditetom. Jednostavno prilagodljiv apartman, ima elemente pristupačnosti potrebne za samostalni život, a obezbeđen pristup kroz sva rešenja koja su napred navedena. Apartman pod brojem A03 i svi apartmani u vertikali iznad, mogu se prilagoditi.

## **TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA**

Od instalacija prema fazama, predviđene su sledeće:

Jaka Struja: Instalacije gromobrana i uzemljenja, za izjednačavanje potencijala u kupatilima i tehničkim prostorijama, UPS napajanja komponenti računarske mreže poslovnog dijela, instalacije unutrašnjeg osvetljenja i priključci opšte namene i tehnologije, glavni razvodni ormani i spratne razvodne table, unutrašnji razvod - razvod električne energije i fasadno osvetljenje.

Slaba Struja: Sistem javnog ozvučenja i obaveštavanja, sistem video nadzora, sistem kontrole pristupa, video-interfonski sistem (lokalni) na ulazu u apartmanske jedinice, telefonija, strukturni kablovski sistem, bežični internet, prijem i distribucija TV signala i sistem automatske detekcije i dojava požara.

Vodovod i Kanalizacija: Instalacije hladne i tople vode, protivpožarna hidrantska mreža, sanitarna i kišna kanalizacija.

Termotehničke instalacije i dr.: Grijanje-hlađenje i ventilacija smeštajnih jedinica, komercijalnih dijelova i restorana, javnih prostora (ulazni hol, kancelarija, stepenište i hodnici) i sistem automatske kontrole i regulacije istih, kao i nadpritisna ventilacija evakuacionog lifta.

Liftovi: U objektu A projektovana su dva lifta 1000kg / 13 osoba (evakuacioni) i 630kg / 8 osoba, a u objektu B jedan lift 630kg / 8 osoba. Detaljno će biti obrađeni elaboratom proizvođača i isporučioća opreme.

## **OPIS SVIH GRAĐEVINSKIH I GRAĐEVINSKO-ZANATSKIH RADOVA**

### **Podzemna hidroizolacija**

Horizontalna hidroizolacija je izvedena, a vertikalna je predmet predmjera i predračuna tj. "nastavka u donjoj zoni konstruktivne ploče bočno gledano" i preklopa sa izvedenim dijelom u smislu sanacije i završetka ove pozicije. Podzemna hidroizolacija je tehnološki vezana za radove na fundiranju i štiti objekat od kapilarne vlage i vode koja nije pod pritiskom. Predviđena je PVC membrana od sintetičkog materijala (Proizvođač Flag – Tip Flagon BSL od 1,5 mm), koja je potpuno kontinualna i neprekinuta u svom horizontalnom i vertikalnom dijelu. Izvedena je sa spoljne strane konstrukcije objekta i otporna je na deformacije pod pritiskom i sleganje objekta.

Horizontalna hidroizolacija postavlja se na čvrstu, suhu i ravnu betonsku podlogu (MB 15) od 8 cm. Preko podloge postavlja se netkani poliesterski geotekstil PES (500 g/m<sup>2</sup>) – filc, kao zaštita membrane. Zatim se postavlja PVC membrana, slobodno položena, na krajevima preklopljena i zavarena vrelim vazduhom. Preko membrane postavlja se PE folija minimalne debljine 0,2 mm, razdvojena od membrane netkanim poliesterskim geotekstilom PES (500 g/m<sup>2</sup>). Preko svega se izvodi zaštita hidroizolacije od eventualnih mehaničkih oštećenja prilikom armiranja i betoniranja temeljne ploče (sitnozrni beton) od 5 cm. Vertikalna hidroizolacija, PVC membrana se postavlja na AB platno preko razdvajajućeg sloja netkanog poliesterskog geotekstila PES (500 g/m<sup>2</sup>). Zaštita membrane je bobičava folija (do termoizolacije) koja se postavlja na membranu takođe preko razdvajajućeg sloja netkanog poliesterskog geotekstila PES (500 g/m<sup>2</sup>).

Napomene: Radove na izvođenju treba da izvodi specijalizovano preduzeće koje je dužno investitoru da, pored atestne dokumentacije, da garancije za ponuđeni materijal i sistem, dostavi i izvođački projekat u skladu sa projektnim zahtjevom za izvođenje predmetnih radova.

Neophodno je izvršiti provjeru varova na izvedenoj hidroizolaciji u skladu sa preporukama proizvođača i to od strane izvođača hidroizolacije i nadzornog organa. Vodonepropusnost strukture mora biti odobrena nakon završetka radova instalacije membrane.

Membrane nisu otporne na trajan kontakt sa materijalima kao što je bitumen, ostalim plastikama osim PVC-a i ostalim agresivnim materijalima (postavlja se razdvajajući sloj od geotekstila). Takođe nisu otporne na probijanje (štite se netkanim geotekstilom). Membrana nije UV stabilizovana i ne bi trebalo da se postavlja na strukture koje su



trajno izložene UV zracima i atmosferskom uticaju.

Završavanje hidroizolacije, obrada prodora i detalji (posebno dio dilatacije) treba da se izvedu u skladu sa preporukama proizvođača hidroizolacije.

## **Konstrukcija**

Hotelski objekat je projektovan kao skeletna armirano-betonska (AB) konstrukcija sa stubovima 30x120cm, 30x130(135)cm. Grede su AB, dimenzija 60x58cm na spratovima i u prizemlju 60x68cm. AB platna za prijem seizmičkih uticaja su debljine 20-30cm. Međuspratna konstrukcija je puna AB ploča debljine 16cm.

Konstruktivni rastjer objekta iznosi 5,75x5,9; 6x5,9m; 5,75x7,85 i 6x7,85m sa konzolnim prepustima na mjestima erkera od 1,45m i 1,25m.

Obzirom da je objekat satavljen od korpusa i kule, na mjestu ose 5 (vidi se u grafičkom prilogu) formira se dilataciona razdjelnica zbog razlike u ukupnoj visini ovih djelova objekta, te se formiraju ose u dilatacionim zidovima 5 i 5'.

Fundiranje se vrši na armirano-betonskoj ploči, a na mjestima nalijeganja stubova na ploču planirani su prihvatni AB "jastuci". Debljina ploče ispod kule – Objekat A iznosi 80cm, a visina AB jastuka 40cm, dok je temeljna ploča nižeg dijela – Objekat B 50cm, a visina AB jastuka 30cm.

Krovnna konstrukcija je ravna armirano-betonska ploča debljine 16cm, sa predviđenim svim potrebnim slojevima ravnog prohodnog krova i propisanim nagibom.

Za unutrašnje pregradne zidove između apartmana i funkcionalnih cjelina u prizemlju predviđen je giter blok d=19, zatim Porotherm 25 AKU d=25cm. Pregradni zidovi unutar apartmana su od giter bloka d=10cm.

## **Konstrukcija - Izmjene**

Veća izmjena u odnosu na prethodni projekat u konstruktivnom smislu je izmještanje liftovskog okna u Objektu B, samim tim ukidanje AB zidova starog liftovskog okna. Zahtjev Projektnog Zadatka je inače što veće oslobađanje prizemne etaže od AB zidova i greda u granicama mogućnosti. Otvaranje većeg broja otvora na fasadi prizemlja uz šetalište, za pristup poslovno-komercijalnim prostorima i restoranima, uslovalo je skraćivanje visine ivičnih temeljnih AB greda i sanaciju istih. Značajna izmjena je i izmještanje stubova u osama C4 i C6 za 50cm ka osama 5 i 5'. Detaljni projekat Izmjena Konstrukcije obrađen je u Glavnom Projektu Konstrukcije.

## **Oblikovanje i Materijalizacija**

Oblikovanje objekta u svom razvojnem stvaralačkom procesu usmjeravano je i bazično definisano preporukama i uslovima propisanim od nadležnih institucija. Tako su ulazni urbanistički parametri kao Zauzetost, Maksimalna Bruto Površina i definisana Građevinska Linija, a sa druge strane logična potreba Investitora za iskorištenjem ponuđenih Površina, odredile da objekat u svojoj osnovi bude pravougaonog oblika, sa jednostavnom geometrijom volumetrije. Objekat Hotela je jednostavne prizmatične forme, koja se sastoji iz nižeg dijela (korpus) i višeg dijela (kula), čiju formu oblikuju erkeri u prvom planu. Na erkerima na južnoj strani se formiraju lođe u čijim pozadinama su dnevni boravci. Na zapadnoj strani objekta, zbog blizine susjedne parcele i udaljenja od 3m, nije bilo mogućnosti za erker, tako da se planovi poklapaju. Zadnja, sjeverna fasada objekta je mirna i koliko je moguće zatvorena punim masama (parapeti su 110cm) kako iz potrebe privatnosti (Jadranski i Pristupni Put), tako i zbog same akustike (buka od magistrale) i minimalnih toplotnih gubitka na sjevernoj stani koja je izložena uticaju hladnih vjetrova. Fasadni otvori na južnoj fasadi, u vidu "francuskih balkona" imaju parapete od 40cm, koji sa gredama prave prekidno rastojanje od 1,1m između spratova za potrebe Protivpožarne Zaštite, dok na terasama nema parapeta. Ispred južne fasade, od nivoa prvog do šestog sprata (zona korpusa), postavlja se metalna podkonstrukcija sa oblogom od kompozitnih panela, koja formira sekundarnu fasadnu opnu u vidu horizontala i vertikala i svojom bojom, refleksijom i geometrijom daje jednu posebnu dinamiku fasadi hotela. Ova sekundarna opna se prekida u zoni šestog sprata i opet nastavlja od 7. - 12. sprata (zona kule) ali u drugom tonu. Istočna fasada ima isti princip postavljanja sekundarne opne ali sa svedenijom metrikom, dok se na zapadnoj strani zbog blizine susjednog objekta ne projektuje ova sekundarna opna, kao i na sjevernoj.

## **Obrada Fasade**

Fasadno platno prizemlja hotela obrađeno je kao kontaktna termoizolovana (mineralna kamena vuna) fasada obložena prirodnim kamenom rustičnije obrade. Kontaktna termoizolovana fasada obložena prirodnim kamenom materijalizovana je: fasadna AB platna i giter blokovi oblažu se kamenom mineralnom vunom (TI) d=6cm za sendvič zidove, između kojih se nalazi parna brana - AL folija (u skladu sa Građevinskom Fizikom). Preko se nanosi cementni malter na Q mreži u debljini od 4cm i zatim se postavljaju i pojedinačno ankerišu kamene fasadne bunjasto obrađene ploče, debljine do d=10cm. Oko otvora predviđaju se elementi od punog kamena.

Primarno fasadno platno spratova je obrađeno kao kontaktna termoizolovana fasada (tvrde ploče mineralne kamene

vune). Kontaktna termoizolovana fasada materijalizovana je: lijepkom 1,5cm, tvrdim pločama mineralne vune 8cm, sa završnom obradom maltera od 0,5cm. Izolacioni materijal od kamene mineralne vune se lijepi na čvrstu, suhu, čistu (bez prašine i nečistoće) i ravnu podlogu (sva veća odstupanja popraviti klasičnim malterisanjem). Nakon pripreme podloge, postaviti donji, početni aluminijski sokl profil pričvršćen sa tiplovima do 3kom/m'. Polimer-cementni lijepak se nanosi na ploče linijski po obimu i tačkasto po unutrašnjosti površine ploče. Pokrivanje lijepkom iznosi minimum 40% površine ploče. U spojeve između ploča ne smije dospjeti lijepak. Ploče kamene mineralne vune se polažu jedna do druge pritiskanjem ploče uz prethodno zalijepljenu ploču. Naredni red se postavlja smaknuto u odnosu na prethodni za polovinu dužine ploče. Ravnoća spoljašnjih površina sve vrijeme se provjerava letvom odgovarajuće dužine. Uglovi kod prozora i vrata se moraju obavezno izvesti cijelom pločom da bi se spriječilo eventualno pucanje u uglovima otvora. Preporučuje se upotreba tiplova sa čeličnim vijkom i glavom tipla prečnika 60mm. U zavisnosti od lokacije objekta, njegove visine i oblika terena oko objekta, preporučuje se 6-8kom/m<sup>2</sup> uz napomenu da je na uglovima potrebno 8-12kom/m<sup>2</sup>. Prije nanošenja prvog sloja polimer-cementnog lijepka potrebno je ojačati sve uglove objekta kao i uglove oko otvora postavljanjem ugaonih profila sa mrežicom. Radi sprečavanja pucanja fasade na uglovima otvora nanosimo dodatnu traku staklene mrežice dimenzija 20x40cm pod uglom od 45° u odnosu na horizontalu. U prvi sloj svježe nanijetog polimer-cementnog lijepka, koji se ravnomjerno nanosi na površinu ploče, utiskuje se alkalno postojana mrežica od staklenih vlakana sa obaveznim preklopom (min.10cm). Zatim slijedi nanošenje drugog sloja polimer-cementnog lijepka tako da je položaj armaturne mrežice u spoljnoj trećini polimer-cementnog lijepka. Na osušeni lijepak, nakon određenog vremena prema uputstvu proizvođača, nanosi se odgovarajuća podloga za završni sloj fasade.

Završni sloj fasade je mineralni dekorativni malter u svemu prema preporukama proizvođača maltera. Sistem tankoslojne kontaktne fasade se izvodi u vremenskim uslovima koje propisuje proizvođač lijepkova i maltera, generalno izvođenje se ne preporučuje ako je temperatura vazduha ispod +5°C ili iznad +25°C, kao i u uslovima kiše i prejakog vjetrova.

Fasadni zidovi u zonama terasa-lođa su obrađeni kao kamena termoizolovana-ventilisana fasada. Kamena termoizolovana-ventilisana fasada materijalizovana je: polutvrdim pločama mineralne vune 5cm, paropropusnom folijom, vazdušnim prostorom 3cm sa završnom obradom ploča prirodnog kamena debljine 2cm dimenzija do 40x70 cm. Montaža ploča se vrši na aluminijskoj podkonstrukciji, sa nosećim papučama koje se fiksiraju na betonskim djelovima. Vertikalni "T" profili se pričvršćuju za noseće papuče sa prohrom samoreznim zavrtnjima. Na vertikalne profile vrši se montaža horizontalnih nosećih profila, aluminijskim "pop" nitnama.

Sekundarno fasadno platno spratova je izvedeno od metalne podkonstrukcije, koja se ankeriše za fasadne zidove, a preko koje se montiraju horizontale i vertikale od kompozitnih panela. Ovaj dekorativni fasadni ram od kompozitnih (alubond) panela na potkonstrukciji, sastoji se od osnovne konstrukcije rama formirane od inox kutijastih profila, aluminijske potkonstrukcije za nošenje završene obloge, izrađene od kutijastih aluminijskih profila, koji se kače na primarnu konstrukciju rama kotvama od inox L profila. Završna obloga izrađuje se u obliku kaseta od kompozitnih panela, koje se postavlja na pokonstrukciju pomoću aluminijskih profila L. Fuge između pojedinih kaseta zatvaraju se gumenim zaptivnim profilima. Fuga uz osnovnu fasadnu ravan, zaptiva se trajno elastičnom UV stabilnom poliuretanskom masom, sa prethodnim utiskivanjem kružnog profila od penastog polietilena. U horizontalnom pravcu, osnovna dužina segmenta obloge je polovina tipskog raspona (3m), a u vertikalnom pravcu odgovara spratnoj visini umanjenoj za debljinu horizontale (2,7m). Širina horizontala i vertikala je 50cm, sem početnih i završnih, čija je širina 90cm.

Spušteni plafoni donjih strana erkera su obrađeni vodonepropusnim cementnim pločama koje će detaljnije biti opisane kod Obrade Lođa.

Otvori na fasadnom platnu objekta su projektovani u sistemu aluminijske fasadne bravarije. U dijelu prizemlja ka šetalištu i bočno ka zapadu i istoku (zona recepcije objekat A i restorana objekat B) projektovani su veliki stakleni portali, sa odgovarajućim termoizolacionim i sigurnosnim staklom. Na fasadnom zidu restorana oba objekta projektovani su otvori u *sistemu bravarije* sa harmanika načinom otvaranja, pri čemu će se na jednom ovakvom otvoru u oba restorana definisati evakuaciona vrata sa otvaranjem krila ka spolja (u skladu sa PPZ). Na komercijalnim poslovnim prostorima su projektovani prostrani otvori u *sistemu bravarije* sa jednokrillnim vratima i otvaranjem ka spolja. Na fasadnim zidovima recepcije (bočna-zapadna i sjeverna strana) u okviru bravarske pozicije fiksnih otvora implementiraju se dvokrillna vrata sa otvaranjem ka spolja. Ulazna vrata za objekat B su jednokrillna vrata u *sistemu bravarije* sa termoizolacionim i sigurnosnim staklom. Zadnji ekonomski dio prizemlja ima otvore sa visokim parapetom i definisanim zonama vrata u *sistemu bravarije*, sa termoizolacionim staklom, ili odgovarajućim ispunama. Ostatak objekta hotela projektovan je takođe u sistemu bravarije, sa termoizolacionim staklom. Na spratovima su projektovana prostrana klizna balkonska vrata na prednjoj-južnoj fasadi, dok su na bočnim fasadama

projektovani veliki fiksni otvori sa balkonskim vratima u zoni ka moru, a u zoni ka sjeveru su prozori sa normalnim parapetom i visokim parapetom u zonama kupatila zapadne fasade. Zadnja-sjeverna fasada ima široke prozorke otvore sa parapetom od 110cm. Sam paket stakla ima jedan tip premaza – na poziciji 2, koji štiti od sunca. Cijela pozicija aluminijumske bravarije (staklo + ram) ima ukupan koeficijent  $U=1,7W/m^2K$  (pogledati šeme).

Na objektu hotela imamo tri tipa Ograde. Prvi tip su ograde od transparentnog sigurnosnog stakla ispred lođa i na obodnom parapetu krovnih površina. Način kačenja stakla je isti (preko kutijastog baznog "U" profila, ankerovanog preko "papuča" od čeličnog lima), a rukohvati su od aluminijumskog profila (pogledati šeme). Drugi tip ograde je na "francuskim balkonima". Ova staklena ograda se izvodi u bravarskom sistemu od aluminijumskih elemenata, koji se ankeruju direktno za profile balkonskih vrata, a ispuna je od sigurnosnog transparentnog stakla. Treći tip ograde je na terasama ispred stepeništa, za pristup spoljnim jedinicama klima. Formirana je od kutijastih profila nerđajućeg čelika sa ispunom od perforiranih kompozitnih tabli (pogledati šeme).

Od spoljnih šema imamo još nadstrešnicu iznad glavnog ulaza u objektu A i aluminijumskih žaluzina za sakrivanje spoljnih jedinica uređaja za klimatizaciju na sjevernoj fasadi (pogledati šeme).

### Obrada Krovnih terasa i Lođa

Sam objekat hotela je sastavljen iz dva objekta A i B. Prvi objekat A, iznad 12-stog sprata ima neprohodnu krovnu terasu. Iznad 5-tog sprata objekta B, nalazi se prohodna krovna ugostiteljska terasa koja se na određenom dijelu obogaćuje i obrađuje neprohodnom zelenom površinom.

Neprohodna krovna terasa je projektovana kao Inverzan ravan-neprohodan krov (osim za potrebe održavanja i intervencija) sa predviđenim padom od 2%. Prije izvođenja izolaterskih radova izvodi se sloj za pad od lakoagregatnog betona  $d=4-21.5cm$ , a svi uglovi i prelazi prema vertikalni su zaobljeni cementnim malterom. Preko sloja za pad predviđena je hidroizolacija PVC membrana sa odvajajućim slojevima geotekstila. Za termoizolaciju se predviđa ekstrudirani polistiren  $d=10cm$ , preko koga se postavlja sloj geotekstila za difuziju i separaciju (netkani polipropilenski filc  $110-140g/m^2$ ). Završna obrada neprohodne krovne terase, je sloj šljunka  $d=5cm$  (granulacije  $16/32mm$ ), koji služi kao balast. Ivične zone sloja za balast, zaštićene su od povećanog uticaja vjetra dodatnim teretom – betonskim pločama  $40x40x5cm$ . Voda sa ovog krova se preko više slivnika (definisanih u grafičkim priložima kao i u detalju) odvodi preko vertikalnih oluka i dalje podzemnog razvoda do atmosferskog kolektora.

*Krovne površine liftovskih i stepenišnih jezgara* su obrađene ravnim plastificiranim aluminijumskim limom. Podloga je daščana oplata  $d=2,4cm$ , na drvenim štaflama  $5x8cm$ . Podloga i sloj za pad je od nabijenog betona. Predviđena termoizolacija je ekstrudirani polistiren  $d=5cm$ , na AB ploči i to samo u dijelu iznad grijanog prostora. Hidroizolacija je kontinualno ostvarena slojem bezpjeskovite bitumenske hartije (pijesak može da odšteti lim trenjem), koja se za podlogu prikiva pocinkovanim ekserima. Preklopi su širine 8-10cm i oni se lijepe vrućom masom bitumena. Ovaj sloj štiti lim od direktnog dodira sa drvetom (stvaranje cerove kiseline), podlogu od vlage koja se stvara od isparenja sa donje strane lima, a donekle prigušuje i zvuk od padavina.

*Parapeti* krovne neprohodne terase su zaštićeni plastificiranim aluminijumskim limom.

Prohodna krovna terasa je obrađena kao inverzan ravan-prohodan krov sa predviđenim padom od 2%. Razlika u odnosu na neprohodan je u završnoj obradi, gdje su predviđene betonske ploče  $d=5cm$  na sloju šljunka  $d=5cm$  (granulacije  $4/8mm$ ). Na ostaloj krovnoj površini predviđen je *ozelenjeni ravan krov* sa ekstezivnom vegetacijom. Na međuspratnoj AB konstrukciji, radi se sloj za pad (2%) od lakoagregatnog betona. Preko sloja za pad predviđena je hidroizolacija PVC membrana sa odvajajućim slojevima geotekstila. Za termoizolaciju se predviđa ekstrudirani polistiren  $d=10cm$ , preko koga se postavlja sloj geotekstila za difuziju i separaciju (netkani polipropilenski filc  $110-140g/m^2$ ). Ovi slojevi su odvojeni od drenažno-akumulacijskog ( $2.5cm$ ), filterskog, supstratskog i vegetacijskog sloja (sedum), slojem za odvajanje - PE folijom u dva sloja. *Krovne površine liftovskih i stepenišnih jezgara, kao i obodni parapeti*, obrađeni su kao kod ravne neprohodne krovne terase.

Lođe su formirane na mjestima povlačenja fasade. Postavljanjem termoizolacije, tvrdih ploča mineralne vune  $d=5cm$  iznad spuštenog plafona (a ispod AB ploče), a zajedno sa slojem za pad na AB ploči koji je ujedno i termoizolacioni lakoagregatni beton  $d=4-5cm$ , sprečava se formiranje hladnog mosta. Za hidroizolaciju poda se predviđa penetrat. Završna obrada na podu je spoljna keramika na lijepku.

Na 12. spratu projektovane su terase-lođe ispred "master soba", a koje su ujedno i ravan krov iznad spavaćih soba 11.sprata. Termoizolacija od tvrdih ploča mineralne vune  $d=10cm$  postavlja se ispod AB ploče terase, a iznad spuštenog plafona. Preko termoizolacije postavlja se parna brana AL folija u debljini od  $d=0,04cm$ . Slojevi iznad AB ploče terase su kao kod svih lođa-terasa opisanih u prethodnom stavu.

Za spuštenu plafon lođa je predviđena vodonepropusna cementna ploča  $d=1,25cm$  za spoljašnju primjenu. Ploča je pričvršćena na podkonstrukciju od pocinkovanih čeličnih profila, koji su učvršćeni preko visilica za nosivu konstrukciju. Visina spuštavanja je cca 45cm. Spojnice ploča su popunjene i bandažirane, a cjelokupna površina pripremljena za završno bojenje, a sve prema Knaufovom sistemu Aquapanel. Završni sloj je mineralni dekorativni malter u svemu prema preporukama proizvođača maltera.

## Zidovi, Plafoni i Podovi

Na prizemlju i spratovima, za pregradne zidove između poslovnih prostora i stanova, predviđaju se zidani termoizolacioni blokovi Porotherm 25 AKU, fasadni zidovi i zidovi ka hodnicima unutar objekta su giter blokovi širine 19cm i 29cm. Ovi blokovi se postavljaju u podužnom malteru (klasa M2 do M5). Svi zidovi između apartmana na spratovima, kao i lokala u prizemlju, gdje se blok Porotherm 25 AKU nastavlja na AB zid, malterišu se termomalterom u debljini od 1cm. Malterisanje termomalterom se izvodi zbog AB zidova iz razloga termičke i zvučne izolacije, a pošto se želi postići jedinstvena vertikalna ravan zida, treba omlaterisati i AB zid i pomenuti blok. Urađeni su horizontalni i vertikalni serklaži. Horizontalni serklaži su minimalne visine 20cm i armiraju se najmanje sa 4 $\phi$ 12 i sa uzengijama  $\phi$ 6/25. Vertikalni serklaži su postavljeni na uglovima, mjestima sučeljavanja zidova, kao i na slobodnim krajevima. Maksimalni razmak između serklaža je 4 m. Armiraju se najmanje sa 4 $\phi$ 14 i sa uzengijama  $\phi$ 6/20. Pregradni zidovi unutar poslovnih prostora i stanova, su od giter blokova širine 10cm položenih nastatice. Zidaju se podužnim ili cementnim malterom (klasa M5 do M10). U visini iznad vrata na 2.20 m od poda, treba izraditi armiranobetonski serklaž visine 20 cm (MB 20), armiran sa  $\pm$ 2 $\phi$ 8 i uzengijama  $\phi$ 6/25.

Na prizemlju i spratovima, se oblaganje ventilacionih i kanalizacionih kanala, kao i oblaganje sanitarnih nosača wc-šolja i ugradnih vodokotlića, izvodi samostojećom zidnom oblogom (vlagootporni gipskarton na podkonstrukciji). Samostojeća zidna obloga, se sastoji od podkonstrukcije (čeličnih pocinkovanih profila) i dvostruke obloge (impregniranih-vlagootpornih ploča debljine d=1,25cm). Ispuna je od mineralne kamene vune d=5cm. Zbog sprečavanja prenošenja zvuka ispod obodnih profila predviđa se zaptivni kit. Spojevi se bandažiraju, a sve prema Knaufovom sistemu. U hodnicima na spratovima, uz zidani zid od giter bloka, postavljaju se vodomjeri i oblažu se samostojećom zidnom oblogom u svemu identičnom kao u prethodnom slučaju, izuzev gipskartonskih ploča koje nisu vlagootporne u ovom slučaju već standardne. Na ovim zidovima postavlja se revizioni otvor tipa Knauf REVO 25 Variant, od eloksiranog aluminijumskog okvira i ugrađene Diamant ploče dimenzije 80x80cm.

Poslovni prostori i stanovi kao grijane zone izolovani su od komunikacionih prostora (hodnici, liftovi i stepeništa) termoizolacijom kamenom vunom d=5cm, koja ako se postavlja sa hladne strane (stepenište, hodnik) oblaže se završno dekorativnim malterom. Međutim ukoliko se postavlja sa tople - grijane strane (apartman, poslovni prostor) onda se oblaže AL folijom i zatim gipskartonskom pločom debljine 1,25cm.

Plafoni kupatila, wc-a i kuhinja, su obrađeni kao spuštene monolitni vlagootporni gipskartonski na podkonstrukciji. Ovi spuštene plafoni, se sastoje od podkonstrukcije (čeličnih pocinkovanih profila) i jednostruke obloge (impregniranih-vlagootpornih ploča debljine d=1,25cm), koji su učvršćeni preko visilica za nosivu konstrukciju. Spojnice ploča su popunjene i bandažirane, spoj plafona sa zidom izveden razdjelnom trakom, a cjelokupna površina pripremljena za završno bojenje, a sve prema Knaufovom sistemu. Ostale pozicije spuštenih plafona su urađene u svemu kao i prethodna, sa razlikom u jednostrukoj oblozi koja nije vlagootporna, već od standardnih gipskartonskih ploča.

*Malterisanje zidova i plafona* preko betonske ploče, gdje je podloga prskana cementnim mlijekom, radi se u dva sloja jačim produžnim malterom 1:1:5 ili 1:1:6. Malterisanje zidova od blokova i opeke radi se u dva sloja produžnim malterom 1:3:9. Površina treba da bude ravna sa oštrim i pravim ivicama oko otvora. Betonske površine koje se neće kasnije malterisati (liftovska okna) se pačokiraju rijetkim cementnim malterom, da bi se zapunile zaostale rupice u betonu i da se površina izravna. Plafoni iznad spuštenih plafona se ne malterišu. Zidovi se malterišu iznad spuštenih plafona.

Svi unutrašnji plafoni (malterisani ili gipskartonski) su *Bojeni* disperzionom bojom. Većina zidova takođe, osim komunikacija, koje su obrađene Latex bojom. Ovo su perive boje, koje su otporne i na veće izlaganje mehaničkim opterećenjima (naročito Latex boja). Keramičke pločice na zidovima u prizemlju predviđene su da se lijepe i postavljaju u: trokaderima, wc-ima, šank-barovima i restoranskoj kuhinji. Takođe i na spratovima u kupatilima i wc-ima do spušenog plafona.

Podovi u javnom dijelu objekta kao što su holovi, komunikacije, ugostiteljski djelovi i poslovni prostori obrađeni su u kamenu. Podloga za AB ploču d=10cm u prizemlju je mršavi beton d=5cm, koji se postavlja preko dobro nabijenog pijeska d=68-83-118cm (kojim se pokrivaju AB "jastuci"). Ovaj prethodno opisani dio, nije predmet Predmjera i Predračuna, jer je izveden i predstavlja postojeće stanje - zatečeno stanje. Preko AB ploče polaže se termoizolacija poda Ekstrudirani polistiren d=5cm (koji je ujedno i akustična izolacija), sa zaštitom PE folijom i cementnom košuljicom kao izravnavajućim slojem koja je d=2 i 4-5cm u zavisnosti da li je kamen ili keramika završna obrada. Potrebno je sloj za udarnu buku postaviti i uz sve obodne zidove prostorije i na taj način spriječiti direktan kontakt zidova sa plivajućim podom (cementna košuljica), odnosno prenošenje vibracija preko zidova. Za ovo odvajanje se koristi striopor (ekspandirani polistiren) u debljini od 1-2cm i u visini plivajućeg estriha. Preko ekspandiranog polistirena postavlja se PE folija minimalne debljine 0,2mm koja štiti prodor vlage iz cementne košuljice u termoizolaciju i druge slojeve ispod. Na pomenutu PE foliju izliva se cementna košuljica ili plivajući estrih u razmjeri miješanja 1:3 i 1:4, koji se armira (zbog elastične podloge). Za armiranje estriha se koristi kruto, tanko, čelično pletivo, koje se postavlja u sredinu estriha. Zatrpavanje se radi odmah poslije polaganja. U toku prostiranja armature



ne smije se gaziti po nabijenom estrihu, već se mora gaziti po dasci. Na estrih se postavljaju kamene ploče u cementnom malteru. Kamene ploče u cementnom malteru predviđene su sa soklom. Kamene ploče i gazišta na stepeništu su debljine 2 cm sa profilacijom prednje ivice na stepeništu, a čelo i sokla 1 cm. Ploče se polažu u sloj cementnog maltera 1:3 debljine 3 cm. Spojnice ploča se izvode u skladu sa projektom, vodeći računa o dilatacijama podloge. Spojnice se zalivaju žitim cementnim malterom, a višak se pažljivo ukloni i površina opere. Podovi se štite slojem rijetkog gipsanog maltera debljine oko 3 mm, koji se kasnije opere, dok se drugi radovi završe. Za ostale podove u prizemlju (servisne prostorije, ostave, wc-i, šank-bar-ovi i kuhinje) predviđena je keramika. Preko sloja za pad (cementna košuljica kao i izravnavajući sloj) izvodi se hidroizolacija (vodonepropusnom penetrirajućom masom) sa podizanjem vertikalno uz zidove oko 10 -15 cm. Na završenu hidroizolaciju postavljaju se keramičke pločice na lijepku. Podloga za oblaganje podova lijepljenjem mora biti ravna, glatka, čvrsta i čista. Lijepak se na podlogu nanosi pomoću nazupčane lopatice ili gladilice u debljini od 3-6 mm. Navlažene podne pločice polažu se na lijepak u projektovanom sloju sa predviđenim spojnica i dilatacionim razdjelnicima. Po završenom polaganju čisti se cijeli pod, a poslije 24 časa zaliva se masom za ispunjavanje spojnica. U cilju zaštite izvedenih radova treba spriječiti svaki saobraćaj i kretanje ljudi u roku od 3 dana po završetku oblaganja.

Podovi u svim prostorijama u apartmanima su obrađeni u keramičkim pločicama, osim spavaćih soba u kojima se predviđa parket. Na spratovima preko armirano-betonske ploče postavlja se sloj akustične izolacije tj. izolacije od udarnog zvuka (sunderasti - ekspanzirani polietilen) u debljini od 2cm. Preko ovog sloja se razastire cementni malter (plivajući estrih) u svemu kao što je već opisano sa potrebnim debljinama cementnih košuljica kao izravnavajućih ili slojeva za pad. Isto važi za podnu keramiku. U spavaćim sobama preko plivajućeg estriha kao podloge, u završnoj obradi postavlja se hrastov parket lijepljenim hladnim ljepilom u paralelnom slogu (upravno na zid sa glavnim izvorom svjetlosti, prozorom ili balkonskim vratima) zajedno sa ivičnim lajsnama. Finalna obrada je hoblovanje i lakiranje (tri sloja).

### Unutrašnja Bravarija i Stolarija

Generalno za unutrašnju bravariju predviđena je aluminarija bez i sa termičkim prekidom i "crna bravarija" protivpožarna i dimna, kao i od nerđajućeg čelika i čelika.

U samom prizemlju najzastupljenija je aluminarija bez termičkog prekida: vrata u toaletima, trokaderima, kuhinjama i ostavama. Sa termo prekidom su vrata u restoranu. Ispuna može biti od Al. sendvič panela ili sigurnosnog stakla sa folijom, koja ima i dekorativnu funkciju. Protivpožarna i protivdimna bravarija je predviđena na ulaznim vratima u stepenišna jezgra (prizemlja i spratova), na trokaderima, ostavama i tehničkoj prostoriji. U "crnoj bravariji", predviđene su pregrade u toaletima i stepenišne ograde. Ispune kod pregrada u toaletima su od HPL laminata, izuzetnih karakteristika, a prije svega otpornosti na uticaj vlage i raznih hemijskih sredstava za održavanje sanitarnih prostorija. Stepenišna ograda je projektovana od elemenata, koji se sastoje od rama i ispune od čeličnih flahova, sa rukohvatom od nerđajućeg čelika.

Stolarija je predviđena na spratovima i to: ulazna sigurnosna vrata na apartmanima, sobna, kupatilska, wc i vrata na ostavama.

Sve detaljne specifikacije su date u garfičkom dijelu u Unutrašnjim Šemama.

### Ventilacija i ventilacioni kanali

Svi prostori u prizemlju, kao što su toaleti, wc-i, ostave, trokadera i dr. ventilisani su prinudnim putem. Ventilacija je urađena kanalima od čeličnog pocinkovanog lima (pod AB pločom, a iznad spuštenog plafona), koji su obuhvaćeni Mašinskim projektom.

Ventilacija kupatila, wc-a i kuhinjskih napa u apartmanima na spratovima, projektovana je sistemom kanala od čelilnog pocinkovanog lima. Ventilacije su, gdje god je to bilo moguće "sabrane", i izlaze na krov i završavaju se sa završnim ventilacionim kapama. Ovo je detaljnije obuhvaćeno u Mašinskom projektu.

Takođe sve kanalizacione vertikale izvučene su na krov sistemom kanala i tako je omogućena njihova ventilacija (Projekat Vodovoda i Kanalizacije).

Posebna pažnja je posvećena vertikalnim ventilacionim kuhinjskim kanalima, koji su urađeni građevinski od AB (iz razloga teškog montiranja kanala od lima i kasnijeg redovnog čišćenja u eksploatacionom periodu), sa revizionim pristupima (sa strane stepeništa) radi lakšeg održavanja, čišćenja, a i premazivanja zidova istih. Premaz-zaštita betona omogućuje zahtijevanu glatkoću kanala, negoriva je i otporna na sredstva za čišćenje (deterdžente). Poželjno je da unutrašnje površine betona budu izvedene u što ravnijoj oplati. Takve se četkaju i otprašuju. Zatim se grundiraju razvodnjenim prajmerom Remmers Tiefgrund W sa učinkom učvršćivača. Poslije potpunog sušenja podloge, nanosi se osnovni premaz – epoksidni prajmer Remmers Epoxy BS 2000 (pigmentirana smola). Preko prajmera (kad se optimalno osušio), nanosi se završni sloj Remmers Epoxy BS 3000 SG (visoko kvalitetni pigmentirani dvokomponentni epoksidni premaz). Otvori u AB 90x120cm (Ulaz A) i 90x120cm (Ulaz B) predviđeni su sa strane stepeništa i nešto su veći radi lakšeg pristupa obradi AB kanala. Otvor kanala se zatvara sa limovima ka

unutrašnjoj strani i protivpožarnom oblogom F90 Knauf W628 tip B ka spoljnoj strani. Obloga je sa čeličnom potkonstrukcijom od pocinkovanih profila. Obloga je dvostruka od masivnih protivpožarnih ploča debljine  $d=2,5\text{cm}$ . Ukupna debljina obloge je  $d=12,5\text{cm}$ . Izolacioni sloj od mineralne kamene vune je  $d=5\text{cm}$  ( $40\text{kg/m}^3$ ). Zbog sprečavanja prenošenja zvuka ispod obodnih profila predviđa se zaptivni kit. Spojevi se bandažiraju. U ove pregrade ugrađuju se revizioni otvori F-TEC F90 30x30cm, a sve prema Knauf sistemu. Pregrada je bojena Disperzionom bojom, po izboru projektanta.

#### Kišna kanalizacija

Princip odliva vode sa ravnih krovova je tačkasti, sa slivnicima postavljenim u polje sa vertikalnim odlivanjem i na ivici ravnog krova, gde je odlivanje horizontalno. Za slivnike "u polju" predviđaju se krovni slivnici za ravne neprohodne krovove sa inox prirubmicom i hvatačem lišća, a za prohodne sa inox prirubmicom i rešetkom za iste. Za varijantu sa horizontalnim odlivanjem, na ivici predvideti deo kao u detalju, sa prihvatnim kazanom pre vertikalnog oluka. Oluci su kružni, nisu skriveni i nalaze se u "usecima" iza stepeništa, iza ramova i po jedan prolazi srednjom terasom na kuli, da bi na korpusima imali po dva na terasama. Planirani su od građevinske limarije - plastificirani aluminijumski lim - prečnika 16,5cm.

Budva,  
Septembar 2018. god.

Odgovorni inženjer  
Suzana Ljeskić d.i.a.

---



**PREGLED POVRŠINA, NAMJENE PROSTORA, TIPOLOGIJA I BROJ APARTMANA OBJEKTA HOTELA**

| Prizemlje Objekat A                              |                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena prostora                                 | Neto Površine (m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                                     | 23.26                           |
| Servisne prostorije                              | 24.89                           |
| Toaleti                                          | 17.56                           |
| Recepcija                                        | 62.56                           |
| Kuhinja Restorana                                | 33.23                           |
| Sala Restorana                                   | 74.04                           |
| Komercijalni poslovni prostor 1                  | 30.77                           |
| Komercijalni poslovni prostor 2                  | 32.96                           |
| <b>Ukupna Neto Površina Prizemlja Objekat A</b>  | <b>299,27m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ukupna Bruto Površina Prizemlja Objekat A</b> | <b>357,82m<sup>2</sup></b>      |

| Prizemlje Objekat B                              |                                 |
|--------------------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena prostora                                 | Neto Površine (m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                                     | 34.09                           |
| Servisne prostorije                              | 6.92                            |
| Kuhinja Restorana                                | 26.64                           |
| Sala Restorana                                   | 97.58                           |
| Komercijalni poslovni prostor 1                  | 70.97                           |
| Komercijalni poslovni prostor 2                  | 56.42                           |
| <b>Ukupna Neto Površina Prizemlja Objekat A</b>  | <b>292,63m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Ukupna Bruto Površina Prizemlja Objekat A</b> | <b>347,26m<sup>2</sup></b>      |

| Sprat 1. Objekat A                            |                  |           |                                                |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------|------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana                          | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m <sup>2</sup> ) |
| Dvosoban                                      | A01              | 1         | 110.05                                         |
| Dvosoban                                      | A02              | 1         | 78.66                                          |
| Dvosoban                                      | A03              | 1         | 112.70                                         |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                  |           | 33.32                                          |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  |                  |           | <b>334.73</b>                                  |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> |                  |           | <b>403.02</b>                                  |

| Tipski Sprat (2. - 4. sprata) Objekat A |                  |           |                                                |
|-----------------------------------------|------------------|-----------|------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana                    | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m <sup>2</sup> ) |



|                                               |                    |          |               |
|-----------------------------------------------|--------------------|----------|---------------|
| Dvosoban                                      | <b>A04;A07;A10</b> | <b>3</b> | 110.05        |
| Dvosoban                                      | <b>A05;A08;A11</b> | <b>3</b> | 78.66         |
| Dvosoban                                      | <b>A06;A09;A12</b> | <b>3</b> | 112.70        |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                    |          | 32.82         |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  |                    |          | <b>334.23</b> |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> |                    |          | <b>402.39</b> |

| Sprat 5. Objekat A                            |                  |           |                                   |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------|-----------------------------------|
| Tipologija apartmana                          | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m²) |
| Dvosoban                                      | <b>A13</b>       | <b>1</b>  | 110.05                            |
| Dvosoban                                      | <b>A14</b>       | <b>1</b>  | 78.66                             |
| Dvosoban                                      | <b>A15</b>       | <b>1</b>  | 108.17                            |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                  |           | 34.82                             |
| Servisna ostava i trokadero                   |                  |           | 1.66                              |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  |                  |           | <b>333.35</b>                     |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> |                  |           | <b>402.39</b>                     |

| Sprat 6. Objekat A                            |                  |           |                                   |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------|-----------------------------------|
| Tipologija apartmana                          | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m²) |
| Dvosoban                                      | <b>A17</b>       | <b>1</b>  | 115.99                            |
| Dvosoban                                      | <b>A18</b>       | <b>1</b>  | 112.74                            |
| Kuhinja<br>ugostiteljske terase               |                  |           | 45.02                             |
| Toaleti<br>ugostiteljske terase               |                  |           | 8.58                              |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                  |           | 46.08                             |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  |                  |           | <b>328.40</b>                     |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> |                  |           | <b>403.04</b>                     |

| Tipski Sprat (7., 8., i 10.) Objekat A   |                    |           |                                   |
|------------------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------------------|
| Tipologija apartmana                     | Oznaka apartmana   | Broj kom. | Neto Površina jednog aptmana (m²) |
| Dvosoban                                 | <b>A19;A22;A28</b> | <b>3</b>  | 122.87                            |
| Dvosoban                                 | <b>A20;A23;A29</b> | <b>3</b>  | 78.66                             |
| Dvosoban                                 | <b>A21;A24;A30</b> | <b>3</b>  | 112.74                            |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne) |                    |           | 32.82                             |

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  | <b>347.09</b> |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> | <b>417.20</b> |
|                                               |               |

| <b>Sprat 9. Objekat A</b>                     |                         |                  |                                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Tipologija apartmana</b>                   | <b>Oznaka apartmana</b> | <b>Broj kom.</b> | <b>Neto Površina jednog aptmana (m<sup>2</sup>)</b> |
| Dvosoban                                      | <b>A25</b>              | <b>1</b>         | 122.87                                              |
| Dvosoban                                      | <b>A26</b>              | <b>1</b>         | 78.66                                               |
| Dvosoban                                      | <b>A27</b>              | <b>1</b>         | 108.17                                              |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                         |                  | 35.27                                               |
| Servisna ostava i trokadero                   |                         |                  | 1.66                                                |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  |                         |                  | <b>346.63</b>                                       |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> |                         |                  | <b>417.20</b>                                       |

| <b>Sprat 11. Objekat A</b>                    |                         |                  |                                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Tipologija apartmana</b>                   | <b>Oznaka apartmana</b> | <b>Broj kom.</b> | <b>Neto Površina jednog aptmana (m<sup>2</sup>)</b> |
| Dvosoban                                      | <b>A31</b>              | <b>2</b>         | 122.82                                              |
| Dvosoban                                      | <b>A32</b>              | <b>2</b>         | 78.45                                               |
| Dvosoban                                      | <b>A33</b>              | <b>2</b>         | 112.74                                              |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                         |                  | 32.82                                               |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  |                         |                  | <b>346.83</b>                                       |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> |                         |                  | <b>417.20</b>                                       |
|                                               |                         |                  |                                                     |

| <b>Sprat 12. Objekat A</b>                    |                         |                  |                                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Tipologija apartmana</b>                   | <b>Oznaka apartmana</b> | <b>Broj kom.</b> | <b>Neto Površina jednog aptmana (m<sup>2</sup>)</b> |
| Trosoban                                      | <b>A34</b>              | <b>1</b>         | 161.16                                              |
| Trosoban                                      | <b>A35</b>              | <b>1</b>         | 151.00                                              |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                         |                  | 32.82                                               |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat A</b>  |                         |                  | <b>344.98</b>                                       |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat A</b> |                         |                  | <b>417.20</b>                                       |

| <b>Neprohodna Krovna Terasa – Iznad 12. Sprata Ulaz A</b> |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                           | <b>(m<sup>2</sup>)</b> |
| <b>Neto Površina Komunikacije</b>                         | <b>17.83</b>           |
| <b>Ukupna Bruto Površina Komunikacije Objekat A</b>       | <b>28.11</b>           |

| Sprat 1. Objekat B                         |                  |           |                                                 |
|--------------------------------------------|------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana                       | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aprtmana (m <sup>2</sup> ) |
| Trosoban                                   | B01              | 1         | 138.71                                          |
| Dvosoban                                   | B02              | 1         | 78.48                                           |
| Dvosoban                                   | B03              | 1         | 110.30                                          |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)   |                  |           | 26.83                                           |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Ulaz B</b>  |                  |           | <b>354.32</b>                                   |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Ulaz B</b> |                  |           | <b>419.98</b>                                   |

| Tipski Sprat (2. - 5.) Objekat B              |                  |           |                                                 |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| Tipologija apartmana                          | Oznaka apartmana | Broj kom. | Neto Površina jednog aprtmana (m <sup>2</sup> ) |
| Trosoban                                      | B04;B07;B10;B13  | 4         | 138.71                                          |
| Dvosoban                                      | B05;B08;B11;B14  | 4         | 78.48                                           |
| Dvosoban                                      | B06;B09;B12;B15  | 4         | 110.30                                          |
| Komunikacije (vertikalne i horizontalne)      |                  |           | 26.42                                           |
| <b>Ukupna Neto Površina Sprata Objekat B</b>  |                  |           | <b>353.91</b>                                   |
| <b>Ukupna Bruto Površina Sprata Objekat B</b> |                  |           | <b>419.49</b>                                   |

| Prohodna Krovna Terasa Nivo Sprata 6. Objekat B      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
|                                                      | (m <sup>2</sup> ) |
| <b>Neto Površina Komunikacije</b>                    | <b>12.89</b>      |
| <b>Neto Površina Ostave i trokadera</b>              | <b>3.39</b>       |
| <b>Neto Površina Krovne Terasa</b>                   | <b>189.23</b>     |
| <b>Ukupna Neto Površina Krovne Terasa Objekat B</b>  | <b>206.83</b>     |
| <b>Ukupna Bruto Površina Krovne Terasa Objekat B</b> | <b>224.50</b>     |

#### TIPOLOGIJA I BROJ APARTMANA OBJEKTA HOTELA

| Tipologija apartmana         | Ukupno Apartmana (Sprat 1. - 12.) Objekat A | Ukupno Apartmana (Sprat 1. - 5.) Objekat B | Ukupan broj apartmana po tipu |
|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|
| Dvosoban                     | 32                                          | 10                                         | 42                            |
| Trosoban                     | 2                                           | 5                                          | 7                             |
| Ukupno                       | 34                                          | 15                                         | 49                            |
| <b>Ukupan broj apartmana</b> |                                             |                                            | <b>49</b>                     |

## UKUPNE POVRŠINE OBJEKTA HOTELA

| Ukupne Neto Površine Objekta Hotela - Objekat A i Objekat B (m <sup>2</sup> ) |          |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Neto Objekat A                                                                | 4,395.98 |
| Neto Objekat B                                                                | 2,269.33 |
| Ukupna Neto Površina                                                          | 6,665.31 |

| Ukupne Bruto Površine Objekta Hotela - Objekat A i Objekat B (m <sup>2</sup> ) |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Bruto Objekat A                                                                | 5,304.75 |
| Bruto Objekat B                                                                | 2,669.70 |
| Ukupna Bruto Površina                                                          | 7,974.45 |

## UPOREDNA TABELA URBANISTIČKIH PARAMETARA

| Urbanistička Parcela br. 15.1 (Predmet obrade je dio UP 15.1)                           |                                                                   |                                          |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|
| Blok br.15                                                                              |                                                                   |                                          |                        |
| Detaljni Urbanistički Plan Bečići, Opština Budva                                        |                                                                   |                                          |                        |
| Katastarska parcela br. 1108/2 i 1106/2 K.O. Bečići (novoformirana katastarska parcela) |                                                                   |                                          |                        |
| Urbanistički parametri                                                                  | Planirani prema UTU za cijelu Parcelu                             | Planirani za predmetni dio Parcele (40%) | Projektovani           |
| Površina Urbanističke Parcele                                                           | 4.912,45m <sup>2</sup>                                            | 1.964,98m <sup>2</sup>                   |                        |
| Maksimalna preporučena Spratnost *                                                      | P + 4                                                             |                                          | P + 5*                 |
| Maksimalna preporučena Spratnost – Kula *                                               | P + 10                                                            |                                          | P + 12*                |
| Površina pod Objektima                                                                  | 2.947,47m <sup>2</sup>                                            | 1.178,99m <sup>2</sup>                   | 1.147,77m <sup>2</sup> |
| Slobodne (neizgrađene) Površine                                                         | 1.964,98m <sup>2</sup>                                            | 785,99m <sup>2</sup>                     | 817,21m <sup>2</sup>   |
| Bruto Građevinska Površina Objekta                                                      | 19.951,77m <sup>2</sup>                                           | 7.980,71m <sup>2</sup>                   | 7,974.45               |
| Indeks Zauzetosti                                                                       | 0,6                                                               |                                          | 0.58                   |
| Indeks Izgrađenosti                                                                     | 4,06                                                              |                                          | 4.05                   |
| Namjena                                                                                 | Hotelski Kompleksi (Poslovni, Kongresni, Porodični) – Apart Hotel |                                          | Kondo Hotel            |

\* Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.

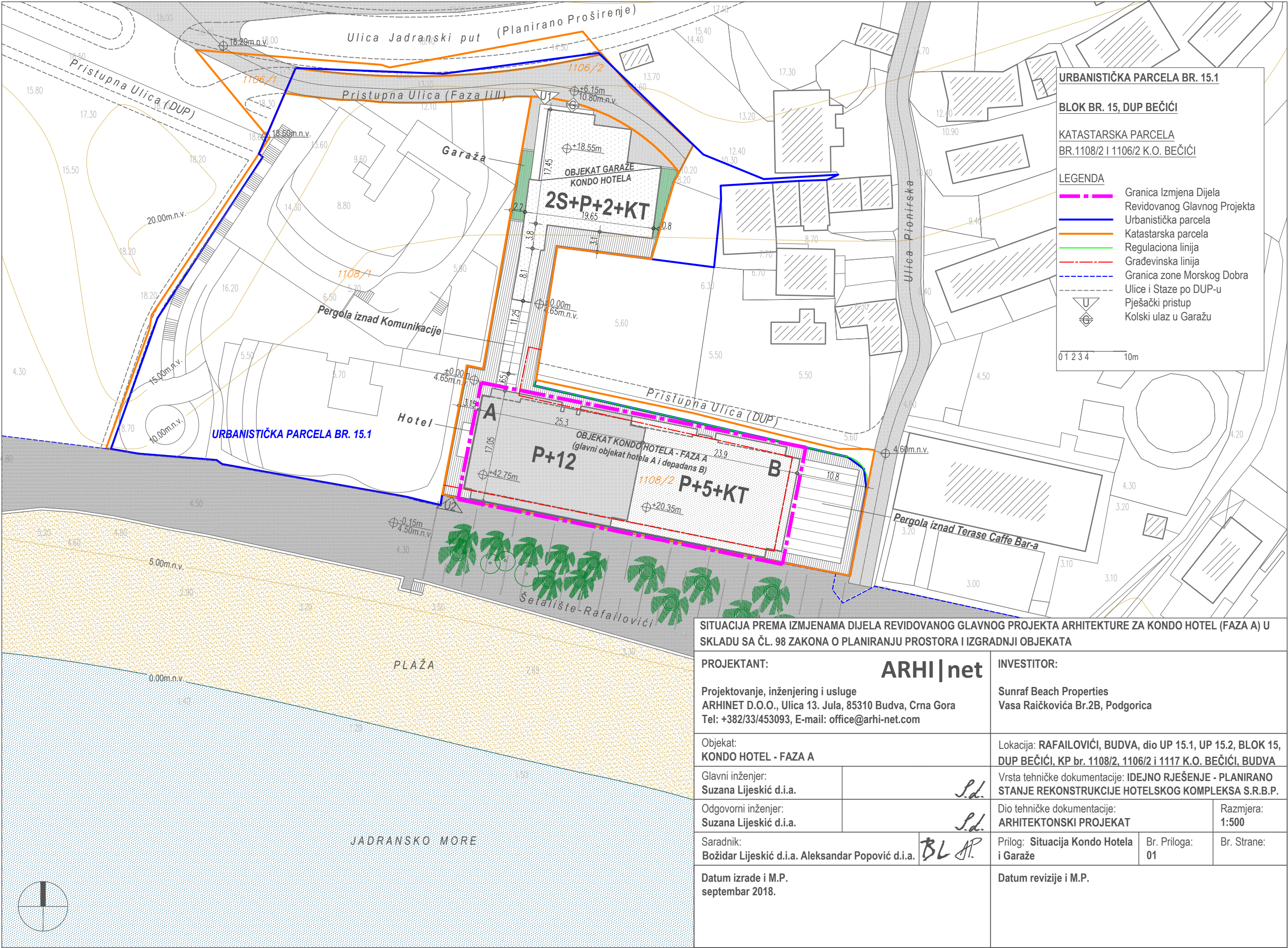
Budva,  
Septembar 2018. god.

Odgovorni inženjer  
Suzana Ljeskić d.i.a.

---



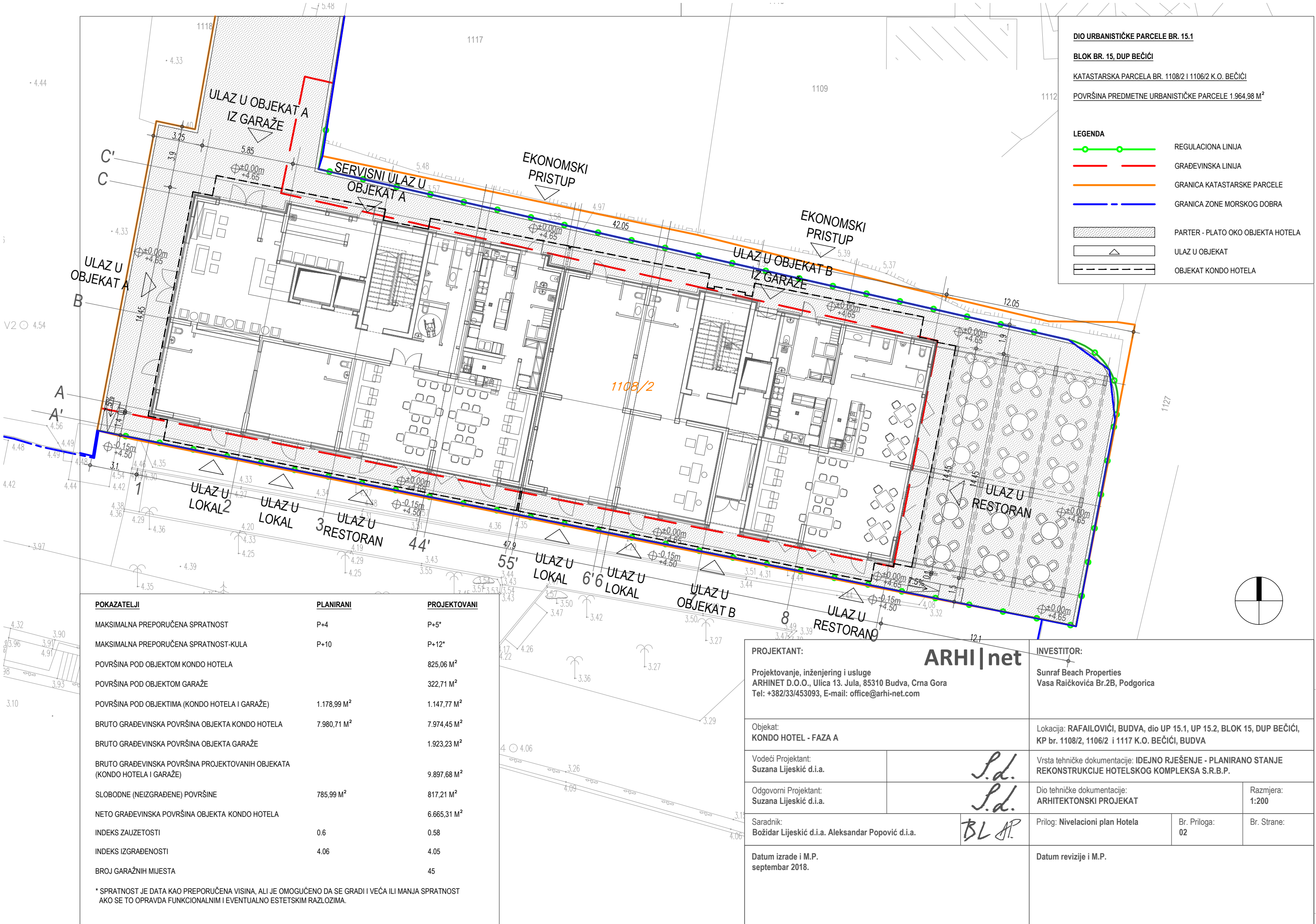




SITUACIJA PREMA IZMJENAMA DIJELA REVIDOVANOG GLAVNOG PROJEKTA ARHITEKTURE ZA KONDO HOTEL (FAZA A) U SKLADU SA ČL. 98 ZAKONA O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA

|                                                                                                                                                                                         |  |                                                                                       |                                                                                                                          |  |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| PROJEKTANT:<br><div>ARHI net</div><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |                                                                                       | INVESTITOR:<br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                           |  |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL - FAZA A                                                                                                                                                        |  |                                                                                       | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |  |                    |
| Glavni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                                              |  |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.             |  |                    |
| Odgovorni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                                           |  |                                                                                       | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                    |  | Razmjera:<br>1:500 |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a. Aleksandar Popović d.i.a.                                                                                                                          |  |  | Prilog: Situacija Kondo Hotela i Garaže                                                                                  |  | Br. Priloga:<br>01 |
| Datum izrade i M.P.<br>septembar 2018.                                                                                                                                                  |  |                                                                                       | Datum revizije i M.P.                                                                                                    |  |                    |







OSNOVA PRIZEMLJA

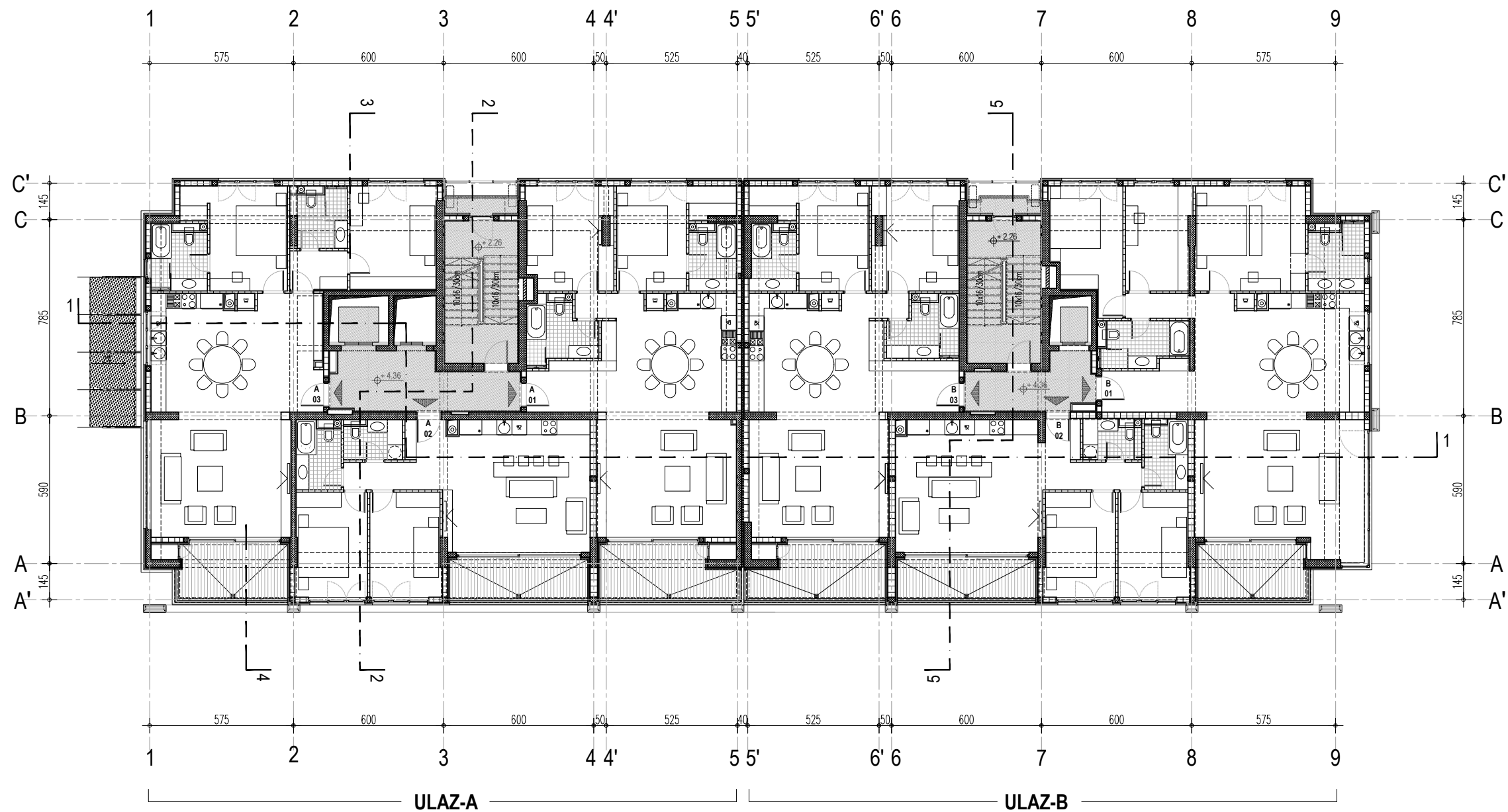
± 0.00=4.65

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ A - PRIZEMLJE. |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Namjena                              | Ukupna Pneto ( m² ) |
| Komunikacije                         | 23.26               |
| Toaleti recepcije hotela i restorana | 17.26               |
| Komercijalni poslovni prostor 1      | 30.77               |
| Komercijalni poslovni prostor 2      | 32.96               |
| Recepcija Hotela - ARH               | 62.56               |
| Servisne prostorije                  | 24.90               |
| Restoran - AR                        | 74.04               |
| Restoranska Kuhinja - ARK            | 33.23               |
| Neto površina etaže (NRA)            | 298.98              |
| Bruto površina poda etaže (GFA)      | 357.82              |

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ B - PRIZEMLJE. |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Namjena                              | Ukupna Pneto ( m² ) |
| Komunikacije                         | 34.09               |
| Servisne prostorije                  | 6.92                |
| Komercijalni poslovni prostor 1      | 70.97               |
| Komercijalni poslovni prostor 2      | 56.42               |
| Restoran                             | 97.58               |
| Restoranska Kuhinja - ARK            | 26.64               |
| Neto površina etaže (NRA)            | 292.63              |
| Bruto površina poda etaže (GFA)      | 347.26              |

|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   |                           |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Osnova prizemlja</b>                                                                                                | Br. Priloga:<br><b>03</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |
|                                                                                                                                                                                     |             | Br. Strane:                                                                                                                    |                           |





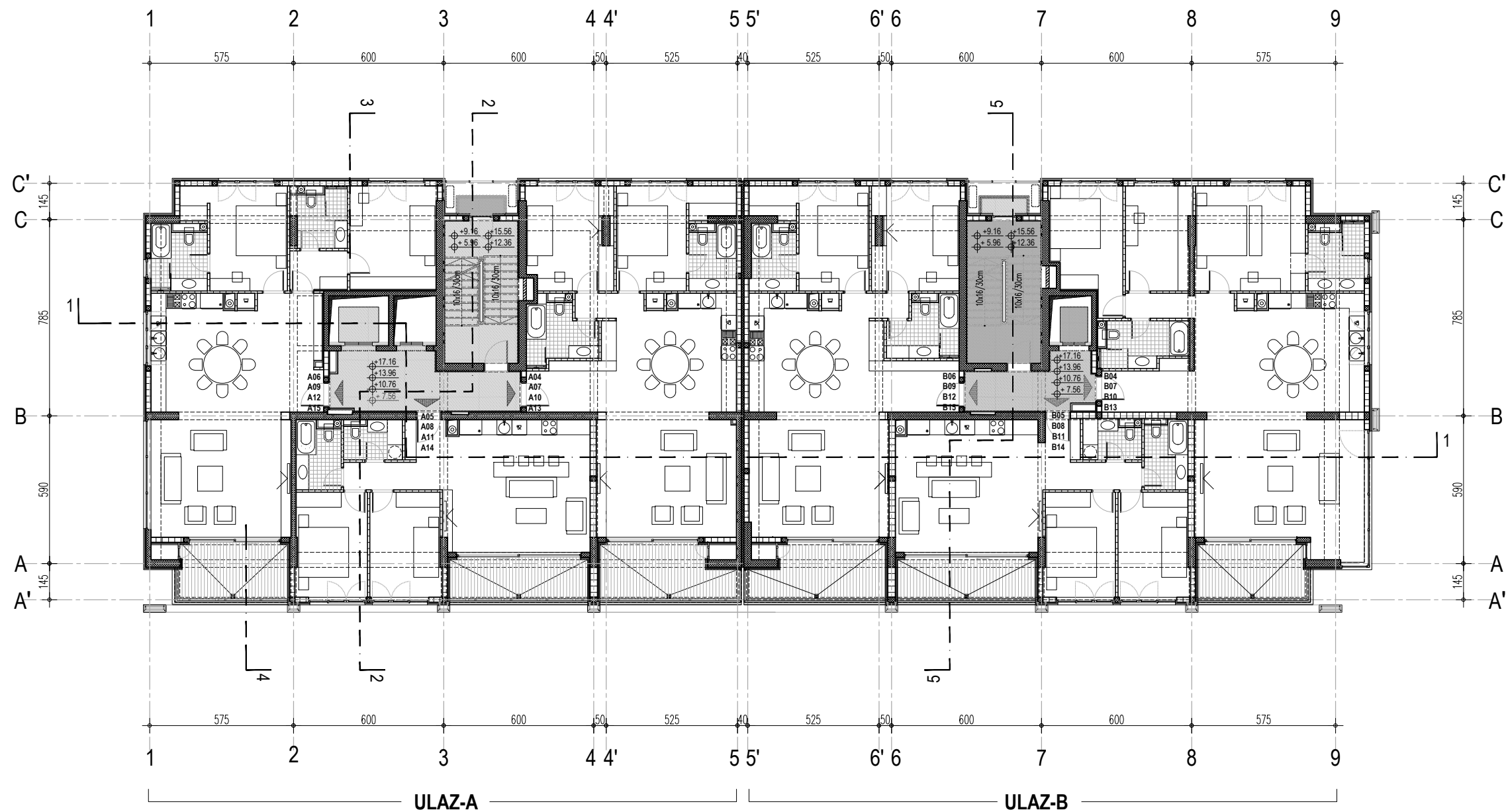
OSNOVA 1.SPRATA

± 0.00=4.65

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ A - SPRAT 1. |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena                            | Ukupna Pneto ( m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                       | 33.20                           |
| Apartman A01 ( dvosoban )          | 110.05                          |
| Apartman A02 ( dvosoban )          | 78.66                           |
| Apartman A03 ( dvosoban )          | 112.70                          |
| Neto površina etaže (NRA)          | 334.61                          |
| Bruto površina poda etaže (GFA)    | 403.02                          |

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ B - SPRAT 1. |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena                            | Ukupna Pneto ( m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                       | 26.83                           |
| Apartman B01 ( trosoban )          | 138.71                          |
| Apartman B02 ( dvosoban )          | 78.48                           |
| Apartman B03 ( dvosoban )          | 110.30                          |
| Neto površina etaže (NRA)          | 354.32                          |
| Bruto površina poda etaže (GFA)    | 419.98                          |

|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.L.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.L.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   |                           |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | Prilog: <b>Osnova 1.sprata</b>                                                                                                 | Br. Priloga:<br><b>04</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |
|                                                                                                                                                                                     |             | Br. Strane:                                                                                                                    |                           |



OSNOVA 2.3.4. I 5. SPRATA

± 0.00=4.65

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ A - SPRAT 2.3.4. i 5. |                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena                                     | Ukupna Pneto ( m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                                | 32.70                           |
| Apartman A04,A07,A10,A13 ( dvosoban )       | 110.05                          |
| Apartman A05,A08,A11,A14 ( dvosoban )       | 78.66                           |
| Apartman A06,A09,A12,A15 ( dvosoban )       | 112.70                          |
| Neto površina etaže (NRA)                   | 334.11                          |
| Bruto površina poda etaže (GFA)             | 402.39                          |

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ B - SPRAT 2.3.4. i 5. |                                 |
|---------------------------------------------|---------------------------------|
| Namjena                                     | Ukupna Pneto ( m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                                | 26.42                           |
| Apartman B04,B07,B10,B13 ( trosoban )       | 138.71                          |
| Apartman B05,B08,B11,B14 ( dvosoban )       | 78.48                           |
| Apartman B06,B09,B12,B15 ( dvosoban )       | 110.30                          |
| Neto površina etaže (NRA)                   | 353.91                          |
| Bruto površina poda etaže (GFA)             | 419.49                          |

|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   |                           |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | Prilog: <b>Osnova 2.3.4. i 5. sprata</b>                                                                                       | Br. Priloga:<br><b>05</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |
|                                                                                                                                                                                     |             | Br. Strane:<br><b>1:200</b>                                                                                                    |                           |



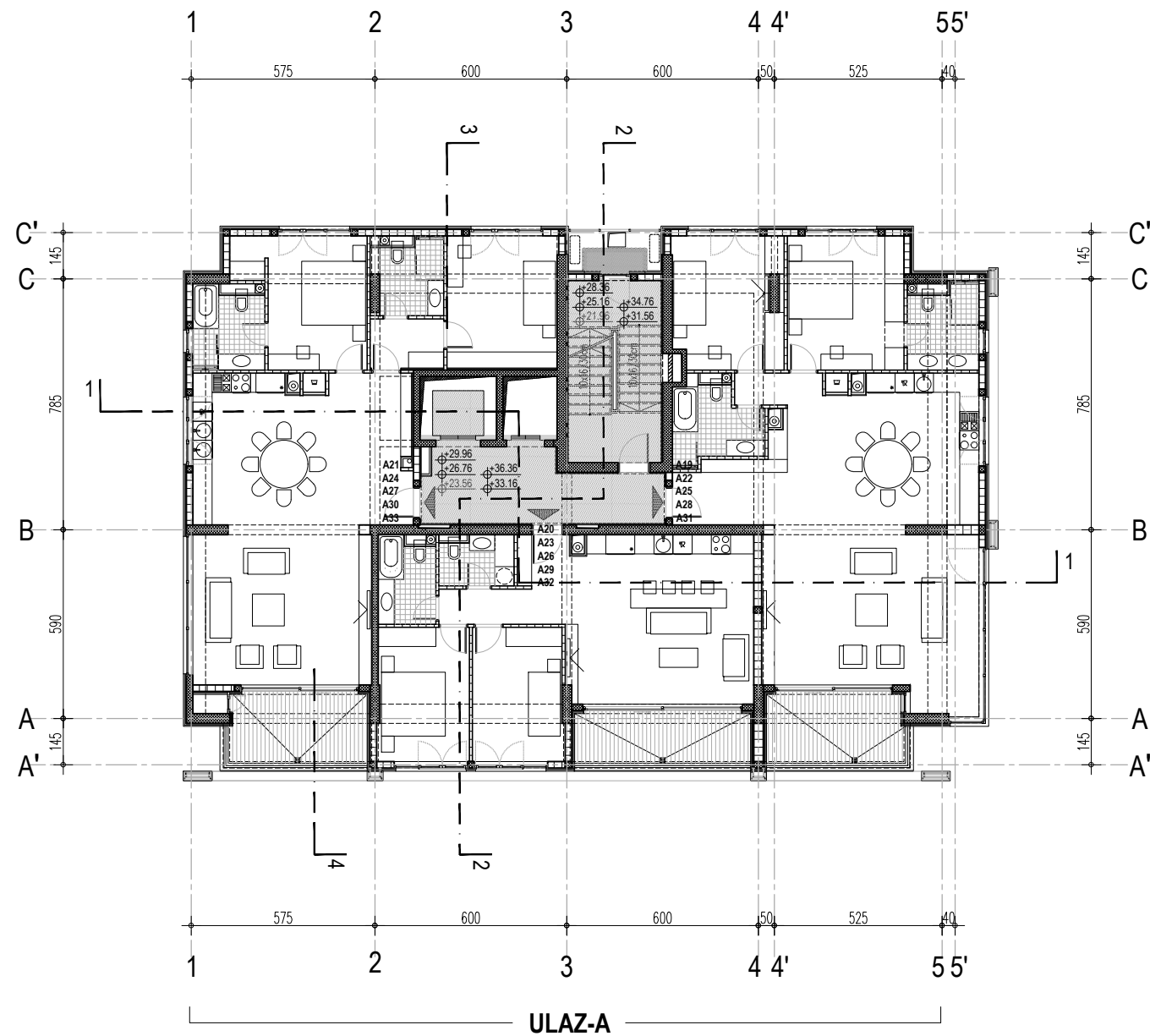
OSNOVA 6. SPRATA I KROVNE TERASE

± 0.00=4.65

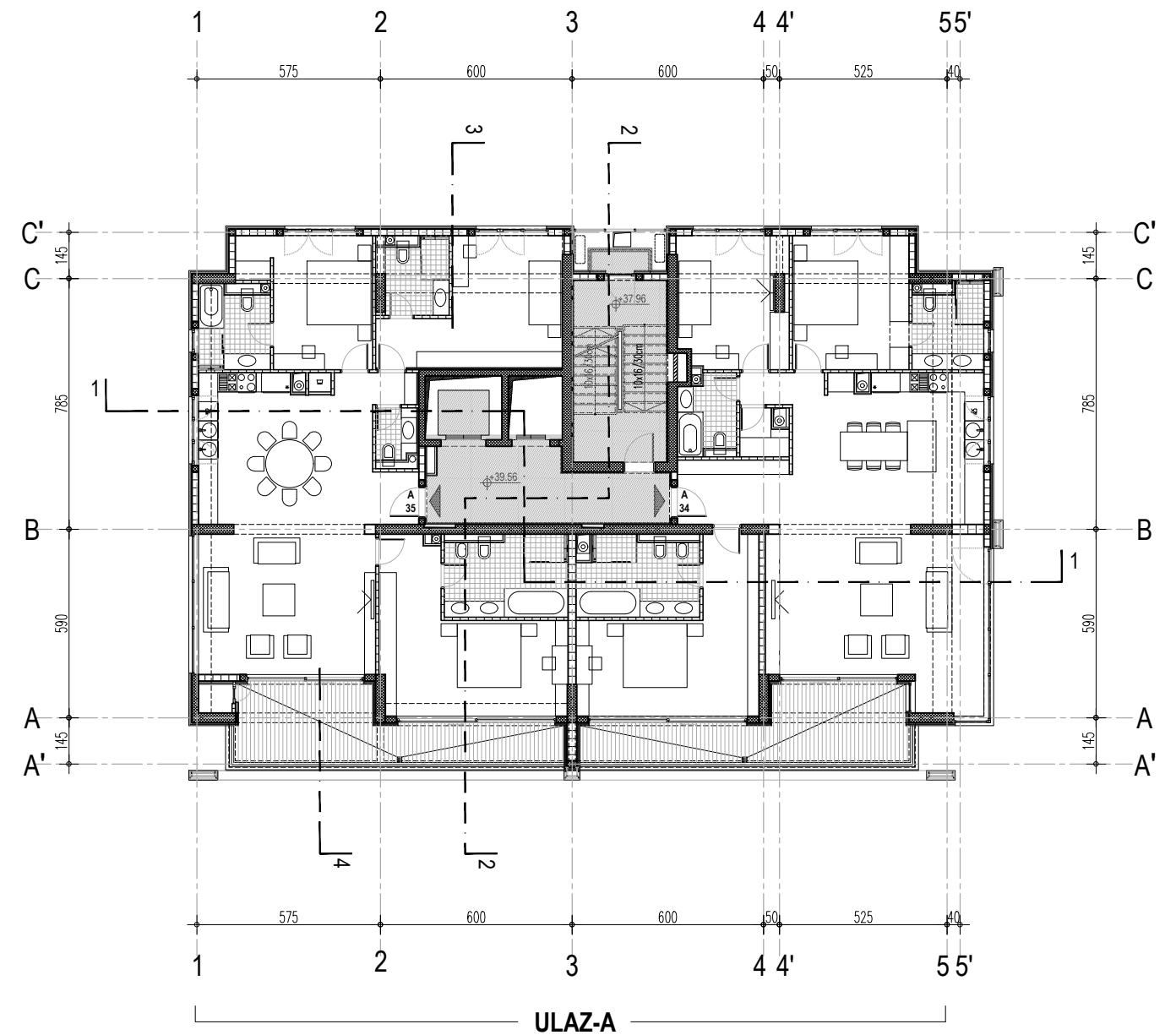
| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ A - SPRAT 6.    |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Namjena                               | Ukupna Pneto ( m² ) |
| Komunikacije                          | 46.08               |
| Toaleti za goste ugostiteljske terase | 8.58                |
| Kuhinja ugostiteljske terase          | 45.02               |
| Apartman A17 ( dvosoban )             | 115.99              |
| Apartman A18 ( dvosoban )             | 112.69              |
| Neto površina etaže (NRA)             | 328.36              |
| Bruto površina poda etaže (GFA)       | 403.04              |

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ B - KROVNA TERASA |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Namjena                                 | Ukupna Pneto ( m² ) |
| Komunikacije                            | 35.26               |
| Toalet                                  | 3.39                |
| Prohodna Krovna Terasa                  | 189.23              |
| Neto površina etaže (NRA)               | 206.83              |
| Bruto površina poda etaže (GFA)         | 224.50              |

|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   |                           |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | Prilog: <b>Osnova 6. sprata i krovne terase</b>                                                                                | Br. Priloga:<br><b>06</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |
|                                                                                                                                                                                     |             | Br. Strane:                                                                                                                    |                           |



**OSNOVA 7.8.9.10. I 11. SPRATA**



**OSNOVA 12. SPRATA**

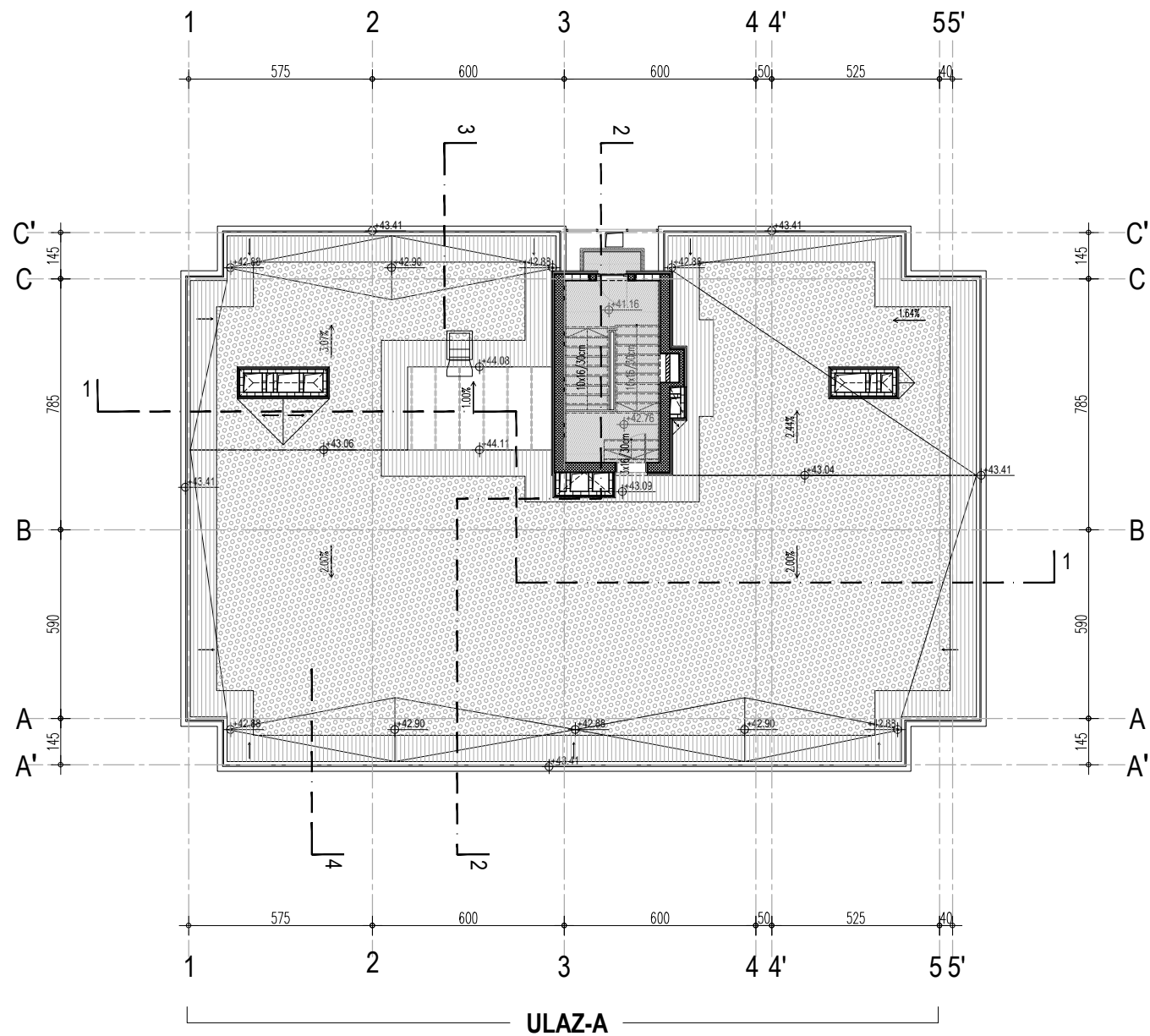
± 0.00=4.65

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ A - SPRAT 7.8.9.10. i 11. |                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|
| Namjena                                         | Ukupna Pneto (m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                                    | 32.82                          |
| Apartman A19,A22,A25,A28,A31 ( dvosoban )       | 113.57                         |
| Apartman A20,A23,A26,A29,A32 ( dvosoban )       | 78.66                          |
| Apartman A21,A24,A27,A30,A33 ( dvosoban )       | 112.67                         |
| Neto površina etaže (NRA)                       | 347.35                         |
| Bruto površina poda etaže (GFA)                 | 417.20                         |

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ A - SPRAT 12. |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Namjena                             | Ukupna Pneto (m <sup>2</sup> ) |
| Komunikacije                        | 32.82                          |
| Apartman A34 ( trosoban )           | 161.48                         |
| Apartman A35 ( trosoban )           | 151.27                         |
| Neto površina etaže (NRA)           | 345.57                         |
| Bruto površina poda etaže (GFA)     | 417.20                         |

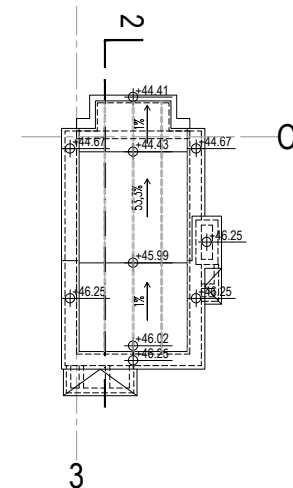
|                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                                    |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                        | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                     | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                                    | <i>BL B</i> | Prilog: <b>Osnova 7.8.9.10.11. i 12.sprata</b>                                                                                 | Br. Priloga:<br><b>07</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                              |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |
|                                                                                                                                                                                            |             | Br. Strane:                                                                                                                    |                           |





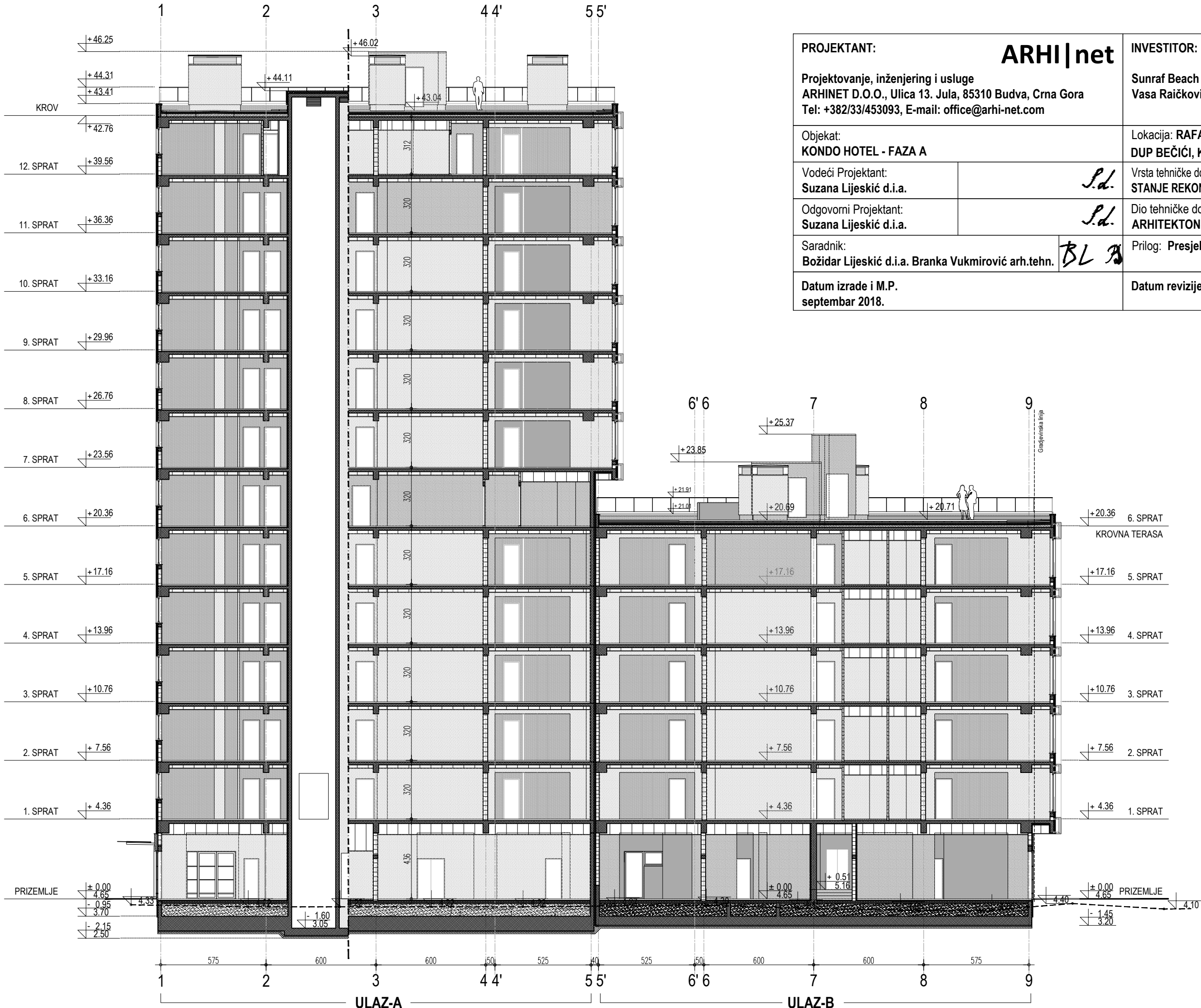
OSNOVA KROVA

| OBRAČUN POVRŠINA ULAZ A - NEPROHODNA KROVNA TERASA |                     |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| Namjena                                            | Ukupna Pneto ( m² ) |
| Komunikacije                                       | 28.11               |
| Neto površina etaže (NRA)                          | 17.83               |
| Bruto površina poda etaže (GFA)                    | 28.11               |



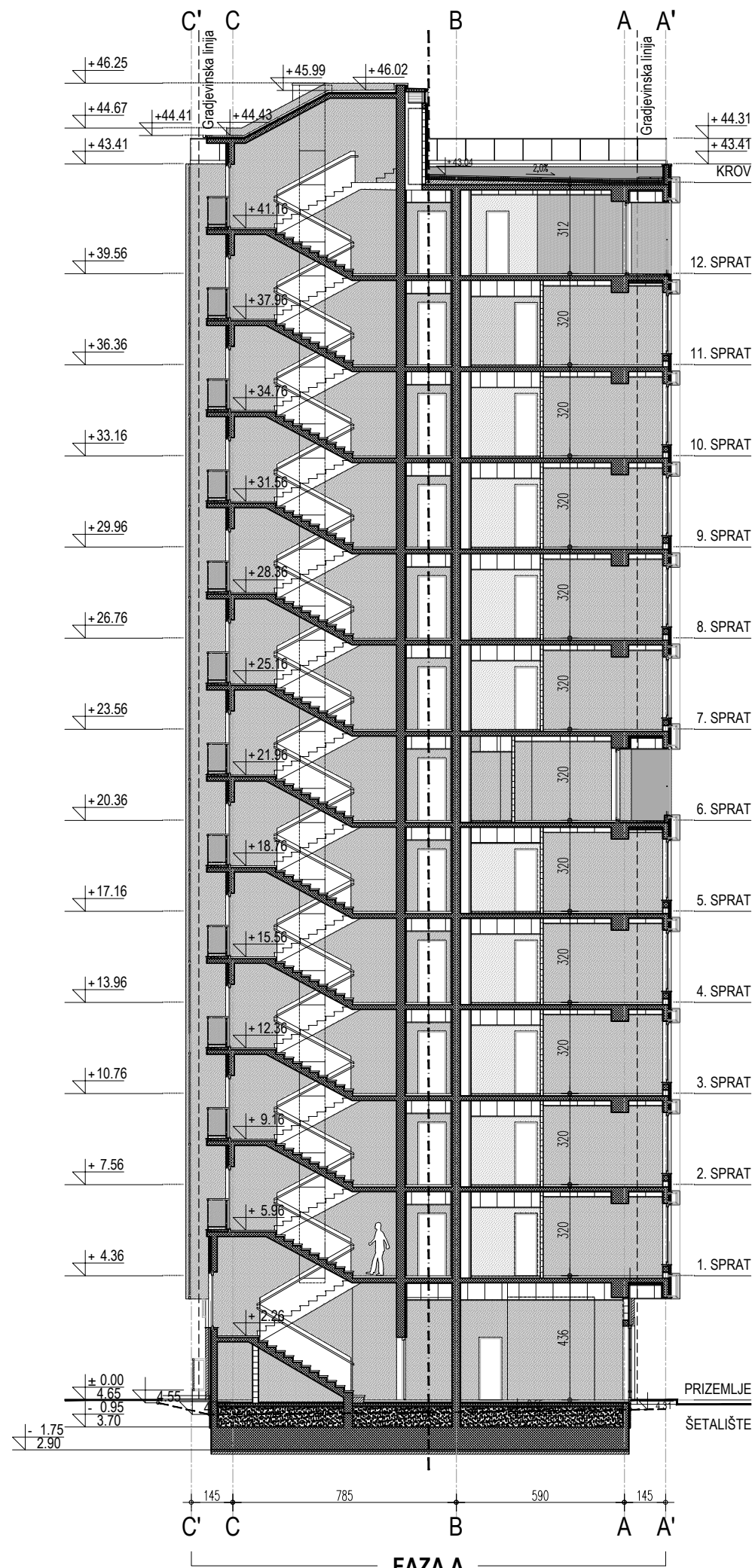
± 0.00=4.65

|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   |                           |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | Prilog: <b>Osnova krova</b>                                                                                                    | Br. Priloga:<br><b>08</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |
|                                                                                                                                                                                     |             | Br. Strane:                                                                                                                    |                           |

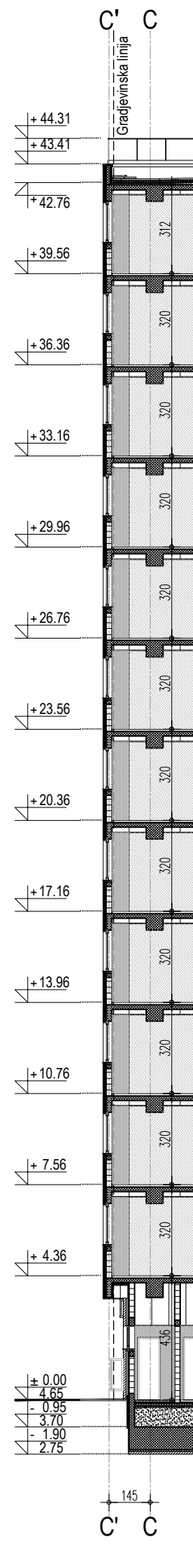


|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                      |                           |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | Prilog: <b>Presjek - podužni 1</b>                                                                                             | Br. Priloga:<br><b>09</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |
|                                                                                                                                                                                     |             | Razmjera:<br><b>1:200</b>                                                                                                      |                           |
|                                                                                                                                                                                     |             | Br. Strane:                                                                                                                    |                           |

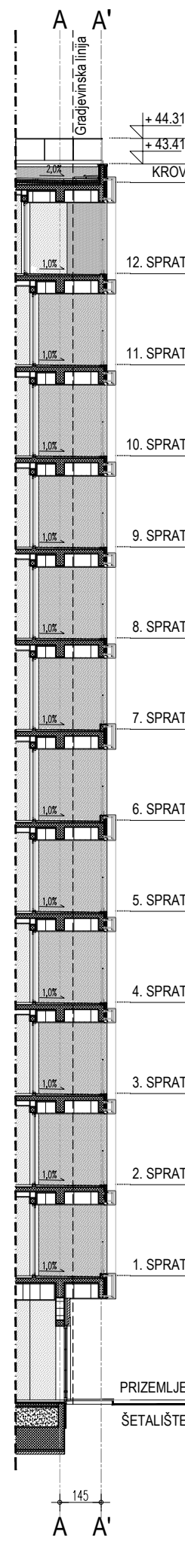
**PRESJEK - PODUŽNI 1**



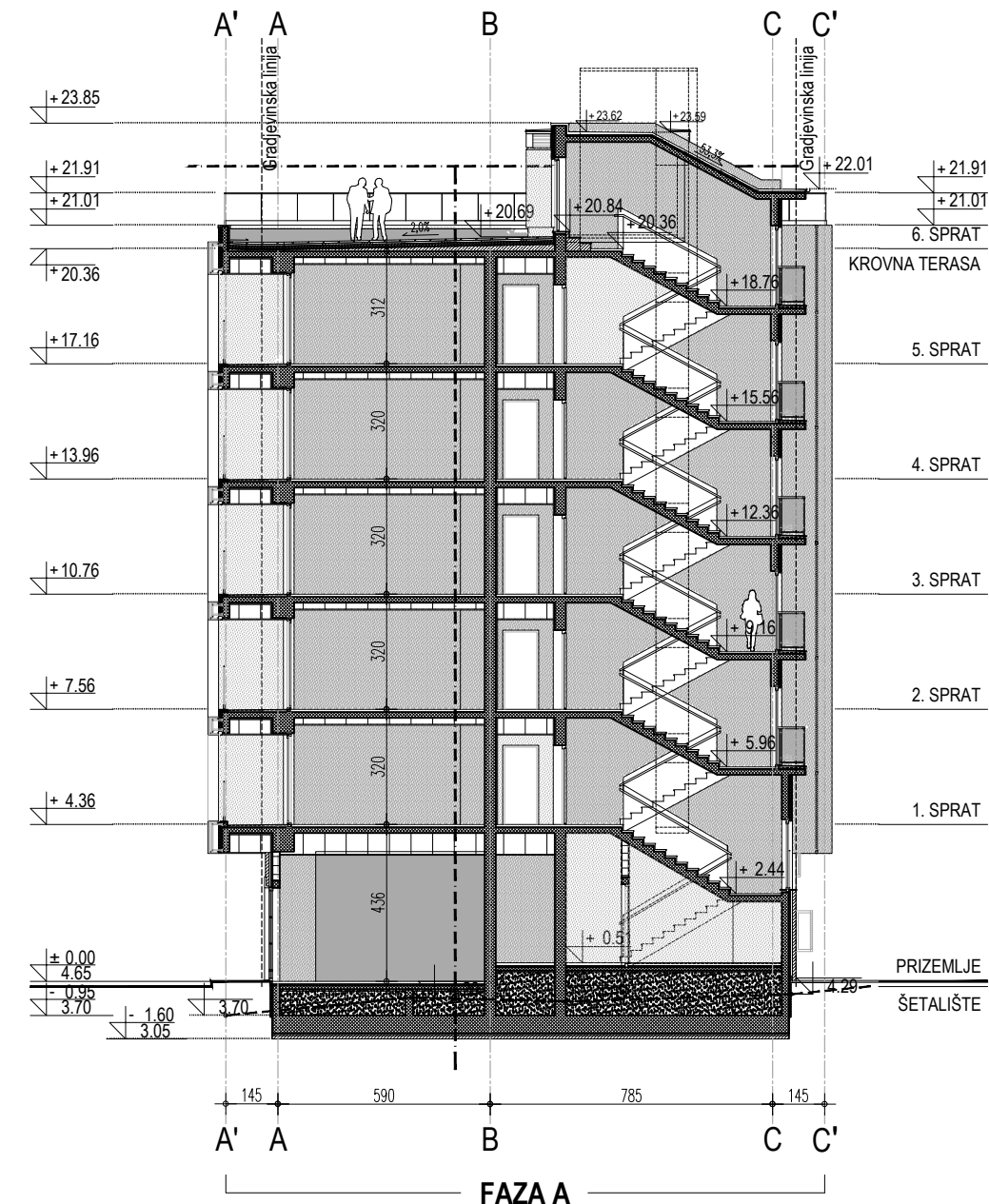
**PRESJEK - POPREČNI 2**



**PRESJEK - POPREČNI 3**



**PRESJEK - POPREČNI 4**

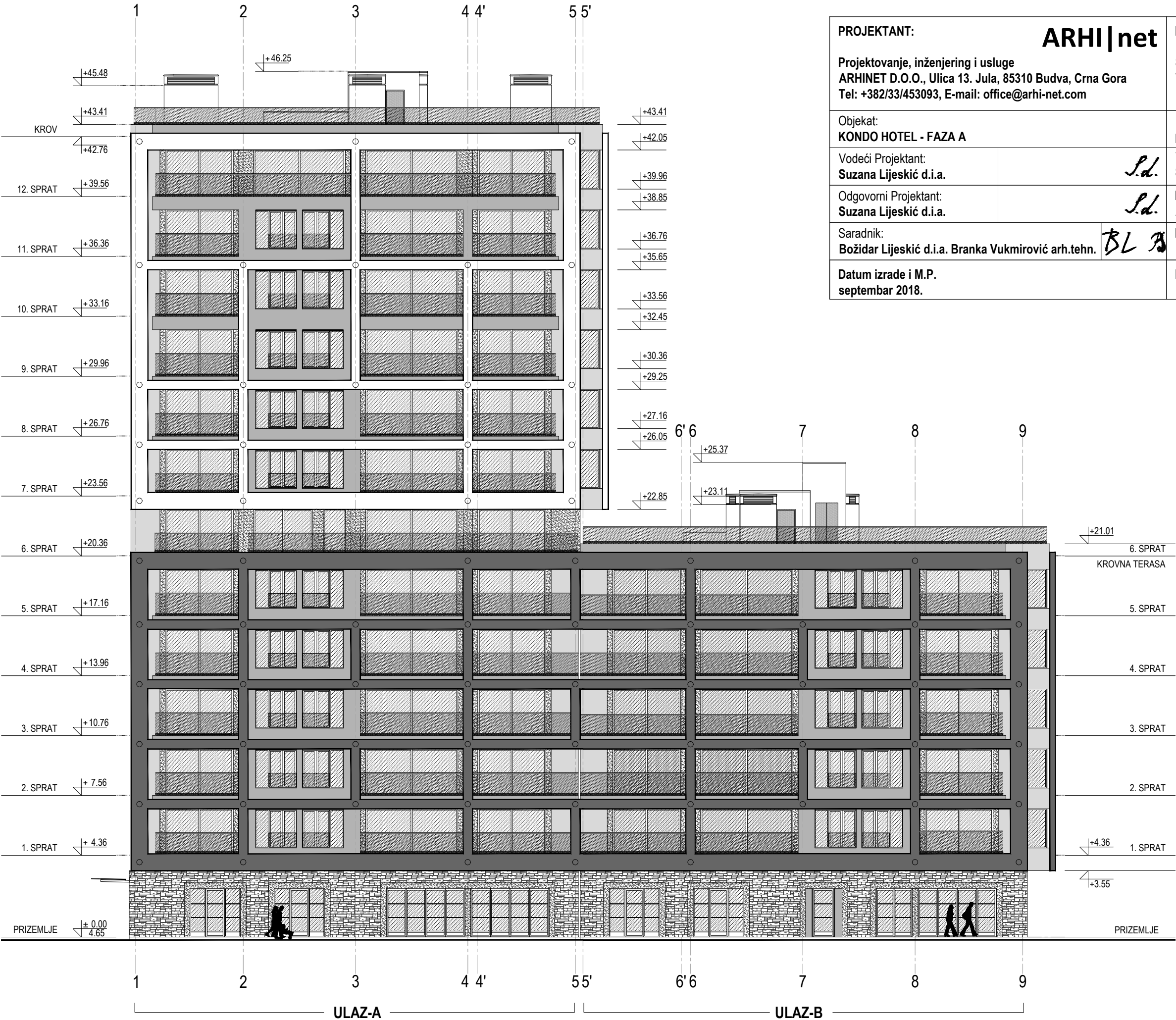


**PRESJEK - POPREČNI 5**

± 0.00=4.65

|                                                                                                                                                                                            |             |                                                                                                                                 |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | <b>INVESTITOR:</b><br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                        |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                                    |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                        | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>             |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                     | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                    | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                                    | <i>BL</i>   | Prilog: <b>Presjeci - 2, 3, 4 i 5</b>                                                                                           | Br. Priloga:<br><b>10</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                              |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                           |                           |
| Br. Strane:                                                                                                                                                                                |             | Br. Strane:                                                                                                                     |                           |



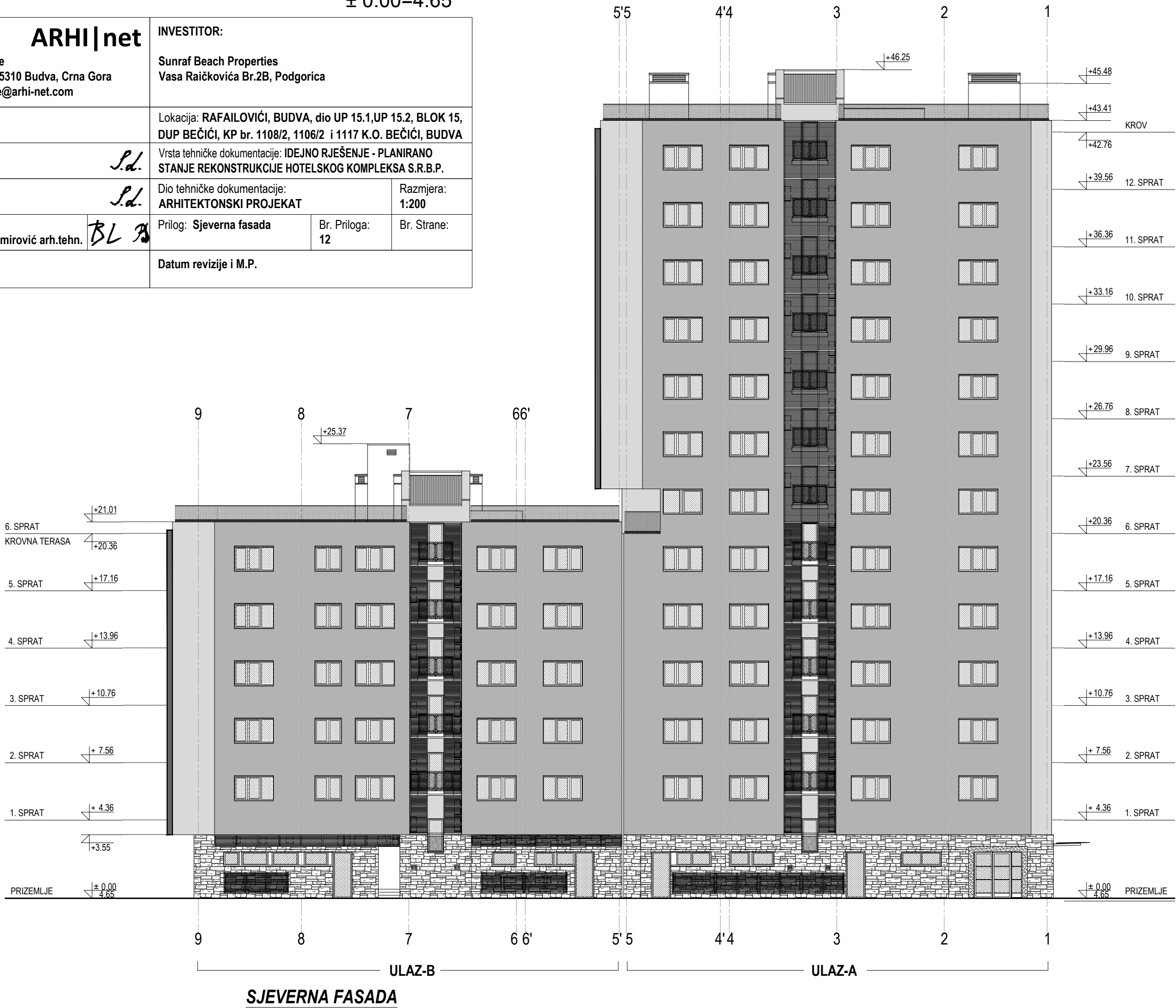


|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                                                                                                                     |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                                                                                                                     |                                                                         |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                                                                                                                     |                                                                         |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> |                                                                                                                                | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b> |                                                                         |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> |                                                                                                                                | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                        | Razmjera:<br><b>1:200</b>                                               |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | <i>BL B</i>                                                                                                                    |                                                                                                                     | Prilog: <b>Južna fasada</b><br>Br. Priloga:<br><b>11</b><br>Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                                                                                                                     |                                                                         |

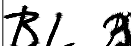


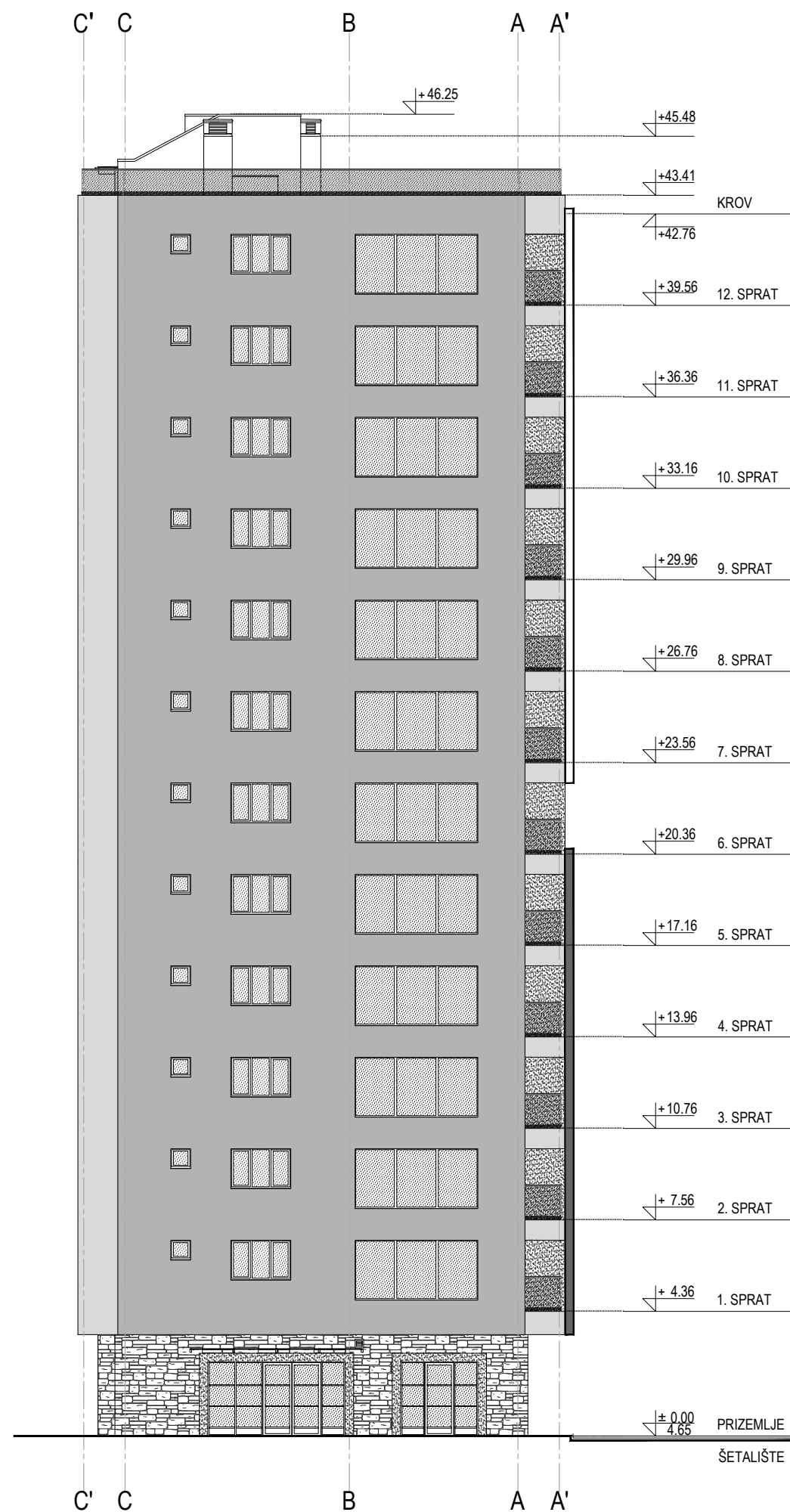
± 0.00=4.65

|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                     |                           |             |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |             |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.L.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |             |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.L.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   | Razmjera:<br><b>1:200</b> |             |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | Prilog: <b>Sjeverna fasada</b>                                                                                                 | Br. Priloga:<br><b>12</b> | Br. Strane: |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |             |





|                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                 |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>PROJEKTANT:</b><br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |                                                                                       | <b>INVESTITOR:</b><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                               |                                                        |
| <b>Objekat:</b><br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |                                                                                       | <b>Lokacija:</b> RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                                                        |
| <b>Vodeći Projektant:</b><br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 |  | <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO<br><b>STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>   |                                                        |
| <b>Odgovorni Projektant:</b><br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              |  | <b>Dio tehničke dokumentacije:</b><br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                             | <b>Razmjera:</b><br><b>1:200</b>                       |
| <b>Saradnik:</b><br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |  | <b>Prilog: Istočna fasada</b>                                                                                                   | <b>Br. Priloga:</b><br><b>13</b><br><b>Br. Strane:</b> |
| <b>Datum izrade i M.P.</b><br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |                                                                                       | <b>Datum revizije i M.P.</b>                                                                                                    |                                                        |



**ZAPADNA FASADA**

± 0.00=4.65

|                                                                                                                                                                                     |             |                                                                                                                                |                           |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><b>ARHI net</b><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><b>Sunraf Beach Properties</b><br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                              |                           |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL - FAZA A</b>                                                                                                                                             |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1,UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                 | <i>S.d.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE REKONSTRUKCIJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.</b>            |                           |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                              | <i>S.d.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                   |                           | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Branka Vukmirović arh.tehn.</b>                                                                                                             |             | Prilog: <b>Zapadna fasada</b>                                                                                                  | Br. Priloga:<br><b>14</b> | Br. Strane:               |
| Datum izrade i M.P.<br><b>septembar 2018.</b>                                                                                                                                       |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                           |                           |







## **TEHNIČKI OPIS**

**za Idejno Rješenje – Planirano stanje izgradnje hotelskog kompleksa Sunraf Beach Properties  
Urbanistička parcela 15.2 i dio urbanističke parcele 15.1  
Kat. parc. 1117/1, 1106/2 i dio kat. parc. 1108/2 K.O. Bečići**

**Investitor: Sunraf Beach Properties d.o.o., Vasa Raičkovića br. 28, Podgorica**

### **OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI, KAO I LOKACIJI OBJEKTA**

#### **Uvod**

Predmet Idejnog Rješenja je objekat Kondo Hotela u Rafailovićima - faza B na dijelu urbanističke parcele (UP) br. 15.1 i na urbanističkoj parceli (UP) br. 15.2 DUP Bečići. Faza A koja prethodi ovoj fazi, jeste objekat Kondo Hotela koji je u fazi izgradnje i za koji je dobijena Građevinska dozvola. Faza A je obradila smještajne kapacitete hotela, dok je višespratna garaža sa tehničkim prostorijama (takođe postojeći Glavni Projekat i Građevinska dozvola) sada predmet faze B u kojoj će se postojeći projekat izmijeniti. Dio UP 15.1 i cjelovita UP 15.2 čine jednu jednu lokaciju za građenje, a u skladu sa čl. 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018). Na novoj građevinskoj lokaciji u okviru Faze B, projektovana je garaža sa tehničkim prostorijama i magacinima na suterenu i prizemlju, sa apartmanskim blokom na višim etažama, postavljenim u zadnjem dijelu UP 15.1. Faza A i faza B čine jednu funkcionalnu cjelinu (Kondo Hotel), iako fizički nisu povezane i sveukupno se sastoji od Objekta A kao glavnog objekta hotela, objekta B kao depadansa (oba su u fazi izgradnje), zatim objekta C takođe depadansa (apartmanski blok faze B predmet Idejnog Rješenja) sa garažom i pratećim tehničkim i magacinskim sadržajima (predmet Idejnog Rješenja) sve u funkciji hotela.

Glavni Projekat Faze A Kondo Hotela je prema zahtjevima investitora izmijenjen i revidovan (u skladu sa čl. 98 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata), a sve u cilju postizanja bolje funkcionalne organizacije (manjeg broja aptmana sa većim kvadraturama i komforima, pogledom svakog apartmana na more) i redizajna fasadne materijalizacije. Projektno-tehnička dokumentacija koja je prethodila ovim izmjenama je:

- Revidovani Idejni Projekat br. IPNI-17-201207 na osnovu kojeg je izdato,
- Rješenje o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdato od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, zatim
- Revidovani Glavni Projekat Arhitekture br. GPNI-24-201309.

Izmjene dijela revidovanog Glavnog projekta, projektovane su u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima br. 04-1983/1 od 13.04.2011. godine sa dopunom istih br. 04-1983/2 od 17.12.2012. godine, izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, Rješenjem o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdatog od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, kao i sa svim tehničkim propisima, pravilnicima i standardima.

Formiranjem nove lokacije za građenje zajedno sa UP 15.2 cilj investitora je da se ostvari što bolji kvalitet organizacije svih funkcija hotela, sa racionalnijim zauzimanjem novog prostora građenja, formiranjem mikroblokovske cjeline u čijem je središtu projektovana zona sa otvorenim uređenim površinama (zelenilo, pješačke trajektorije i rekreativne površine - otvoreni bazen). Postavljanjem apartmanskih sadržaja u gornjoj zoni lokacije (ka sjeveru) izmještajući ih sa UP 15.2 i praveći prostornu distancu od postojećeg smještajnog dijela objekta Kondo Hotela uz šetalište (faza A), ostvario se veći kvalitet prostornih kapaciteta građevinske lokacije.

Idejno Rješenje Kondo Hotela faze B projektovano je prema Projektnom Zadatku Investitora, Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU) br. 04-1983/1 od 13.04.2011. godine sa dopunom istih br. 04-1983/2 od 17.12.2012. godine, izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, sa Rješenjem o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže br. UP I 0503-324/13-2012 od 17.02.2014. godine, izdatog od Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, sa Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU) br. 06-061-653/3 od 04.07.2018. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, sa Revidovanim Izmjenama dijela Glavnog Arhitektonskog Projekta br. GPSBP-43-201802 od 30.09.2018. (za fazu A), kao i sa svim tehničkim propisima, pravilnicima i standardima.

#### **Opšti podaci o objektu**

Objekat Kondo Hotela faze B (garaža sa tehničkim i magacinskim sadržajima i apartmanski blok C) projektovan je kao slobodnostojeći objekat, spratnosti S+P+5.

#### **Lokacija objekta**

Objekat Kondo Hotela faze B projektovan je na Urbanističkoj parceli br.15.2 i dijelu urbanističke parcele br.15.1, a u okvirima Urbanističkog bloka br.15, sve prema Detaljnom Urbanističkom Planu Bečići, na katastarskoj parceli 1117 i dijelu katastarske parcele 1108/2 K.O. Bečići, a u skladu sa čl. 53 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br.064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018). Lokaciji se pristupa sa sjeverne strane pristupnim putem (trasiranim u okviru UP 15.1, na KP 1106/2) koji ima odobren privremeni priključak na Jadranski put do realizacije pristupne ulice po DUP-u Bečići. Drugi pristupni put koji se prema DUP-u nalazi između objekta faze A (dio parcele 15.1) i faze B (UP 15.2), na kat.parcelama 1117/2 i 1109/2 K.O. Bečići, ima otežan pristup jer je glavna pristupna ulica Pionirska jako strma i uska i gotovo nepristupačna, naročito u ljetnjim mjesecima, tj. u toku ljetnje sezone. Takođe dio pristupne ulice koju pominjemo, a koja je trasirana od Pionirke ulice do predmetne lokacije jednim dijelom prolazi preko tuđe vlasničke parcele koja nije privedena namjeni. Sa zapadne strane lokacija se graniči sa KP 1108/1 (dijelom urbanističke parcele br. 15.1), sa istočne strane se graniči sa KP 1121/2, 1119/2, (dijelom urbanističke parcele br. 15.1), kao i 1109/1 i 1109/2.

### Namjena objekta

Smještajni dio objekta faze B je depadans Kondo Hotela, apartmanskog tipa, kategorije je najmanje 4 zvjezdice. Smeštajne jedinice (vlasništvo više subjekata) koje su predmet prodaje, pojedinačno se upisuju u zemljišne knjige (sa teretom da istim upravlja menadžment kompanija). Smještajne jedinice moraju biti u komercionalnoj funkciji najmanje 10 mjeseci u toku kalendarske godine.

Suteren i prizemlje objekta projektovani su u funkciji garaže, tehničkih prostorija, ostava i magacina.

### Gabarit objekta

Objekat Kondo Hotela faze B, je projektovan na novoformiranoj lokaciji za građenje, kao što je već navedeno, koja je sastavljena od cjelovite UP 15.2 i dijela UP 15.1, na kojoj je prvobitnim Glavnim Projektom i Rješenjem o Građevinskoj Dozvoli za građenje I faze – kondo hotela i garaže, projektovan objekat garaže i tehničke prostorije Kondo Hotela. Gabarit novog objekta faze B projektovan je tako da ne prekorači dozvoljene urbanističke parametre za UP 15.1 i UP 15.2. Obzirom da je BRGP za parcelu 15.1 već iskorištena objektom Kondo Hotela faze A, objekat faze B crpi parametre za BRGP iz parcele UP 15.2. Zauzetost cijelog objekta faze A i faze B ne prelazi dozvoljeni indeks zauzetosti prema UTU za 15.1 i za 15.2, koji je 0,6. Objekat je spratnosti S+P+5. Prema UTU za UP 15.2 preporučena spratnost objekta je P+4, ali je takođe definisano da je „Spratnost data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine“.

Rekapitulacija bruto površina (koje ne ulaze u obračun BRGP prema DUP-u Bečići)

|            |                      |
|------------|----------------------|
| Suteren    | 823,41m <sup>2</sup> |
| Prizemlje  | 818,90m <sup>2</sup> |
| Prvi sprat | 91,05m <sup>2</sup>  |

***Ukupna Bruto Površina Objekta Kondo Hotela faze B (ne ulazi u obračun BRGP prema DUP-u Bečići)  
iznosi P=1.733,36m<sup>2</sup>***

Rekapitulacija bruto površina (koje ulaze u obračun BRGP prema DUP-u Bečići)

|                                                                            |                      |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Prvi sprat                                                                 | 139,00m <sup>2</sup> |
| Drugi sprat                                                                | 247,77m <sup>2</sup> |
| Tipski sprat (od trećeg do petog sprata) - 245,70m <sup>2</sup> x 3 sprata | 737,10m <sup>2</sup> |
| Neprohodna krovna terasa - izlaz na krov                                   | 32,27m <sup>2</sup>  |

***Ukupna Bruto Površina Objekta Kondo Hotela faze B (ulazi u obračun BRGP prema DUP-u Bečići)  
iznosi P=1.156,27m<sup>2</sup>***

***Ukupna Bruto Površina Objekta Kondo Hotela faze B (sve etaže) iznosi P=2.889,63m<sup>2</sup>***

***Površina pod Objektom Kondo Hotela faze B iznosi P=622,58m<sup>2</sup>***

Krovna površina prizemlja objekta prema Idejnom Rješenju, predviđa otvorene uređene površine (DUP Bečići str, 250 navodi: „Otvorene uređene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločanje, ozelenjene površine,...), a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:... - iznad prizemne etaže ako je veće površine, namijenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena.“), u smislu dubokih žardinjera sa zelenilom visokog i srednje niskog rastinja, otvoreni bazen sa platoon za sunčanje i pješačku pasarelu

kojom je omogućena komunikacija od zadnjeg dijela bloka i pristupne ulice na sjevernoj strani do šetališta i plaže. Obzirom da se u DUP-u Bečići na strani br. 346 navodi: „Ako se niski delovi (suteran ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti.“, ovaj ozelenjeni dio krovne površine nad prizemnom etažom objekta nije ušao u obračun površina pod objektom. Ostale površine plato, bazen i pasarela su ušli u obračun površina pod objektom.

#### Unutrašnje visine u objektu:

|                                                                                |      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| Suteran i prizemlje (garaža, tehničke i magacinske prostorije) od poda do poda | 3,0m |
| Prvi sprat (komercijalni sadržaji) od poda do poda                             | 4,2m |
| Treći, četvrti i peti sprat od poda do poda                                    | 3,2m |

#### **Opis funkcionalnog rješenja**

Objekat Kondo Hotela faze B u nivelacionom i oblikovnom smislu se sastoji od bazisa (suteran i prizemlje), koje površinski zauzima veći prostor i apartmanskog bloka/depadans C, koji se sastoji od 5 etaža ali je površinski znatno manji od bazisa i postavljen je u gornji-sjeverni dio iznad bazisa. Dok bazis zauzima ukupnu površinu od 818,90m<sup>2</sup>, apartmanski blok zauzima 247,77m<sup>2</sup>. Kako je navedeno u prethodnim poglavljima, apartmanski blok C je povučen i distanciran od faze A u cilju ostavljanja krova garaže za planiranje otvorenih uređenih površina.

#### Komunikacije

Objektu se pristupa sa sjeverne strane sa pomenute pristupne ulice. Garaži je projektovan pristup na ovom nivou (1. sprata) sa dva auto lifta kojima se dolazi do prizemlja i suterana, koji su najvećim dijelom projektovani kao garažni prostor. Izlaz iz garažnih prostora oba nivoa je takođe putem auto liftova. Pristup apartmanskom bloku depadansa C, je takođe sa pristupne ulice preko komunikacionog jezgra u kome su smješteni lift i stepenište, kojima se dolazi do gornjih etaža sa apartmanskim jedinicama, kao i do donjih etaža tj. garaža. Takođe sa ove pristupne ulice ostavljena je mogućnost javnog pješackog pristupa bloku, unutrašnjem sadržaju tj. otvorenim uređenim površinama na krovu prizemlja, a koji je u nivou pristupne ulice, zatim otvorenim stepeništem do pješackog prolaza sa zapadne strane pored objekta faze A Kondo Hotela i dalje do šetališta i plaže.

Projektovani objekat je pristupačan za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Ulaz na plato iznad garaža i ulaz u apartmanski blok C je sa pristupne ulice u istom nivou. U samom apartmanskom bloku projektovan je lift dimenzionisan i pristupačan za potrebe lica sa invaliditetom. Plato iznad garaža je u istom nivou, sa mogućnošću pristupa platou za sunčanje i bazenu preko koso podizne sklopive platforme. Takođe i komunikacija sa otvorenog platoa do donjih etaža (suteran i prizemlja) i dalje ka šetalištu ostvarena je preko koso podizne sklopive platforme uz stepenište na jugozapadnom kraju platoa.

#### Suteran

Na ovoj etaži kako je rečeno pretežno je projektovana garaža sa komunikacijom i garažnim mjestima. U zadnjem dijelu etaže u zoni ispod apartmanskog bloka nalaze se komunikaciona jezgra (za apartmanski dio i auto liftovi) tehničke prostorije, magacinske prostorije, mašinska prostorija auto liftova i VIP garažna mjesta neposredno iza auto liftova. Takođe na istočnom prednjem dijelu suterana, nalazi se prostorija za bazensku tehniku (u zoni ispod bazena na krovu) i još magacinskih prostorija za potrebe funkcija hotela. Tehničke i magacinske prostorije koje su potrebne za funkcionisanje hotela faze A povezane su podzemnim putem od tehničkog sektora faze B, prethodno opisanog, pa sve do otvorenog dijela prolaza uz prednji istočni dio suterana faze B i dalje do ekonomskih pristupa na zadnjoj fasadi prizemlja objekta faze A.

Na ovom nivou ostvareno je 17 garažnih mjesta i 2 VIP mjesta. Komunikacija garaže ovog nivoa vodi do izlaza ka zadnjoj strani objekta hotela faze A, gdje se i povezuje sa glavnim i sekundarnim ulazima na nivou prizemlja ovog objekta. Takođe postoji komunikaciona veza sa nivoom prizemlja preko otvorenog dvokrakog stepeništa na jugozapadnom kraju etaže.

#### Prizemlje

Na nivou prizemlja takođe je pretežni sadržaj garaža sa komunikacijom i garažnim mjestima. U zadnjem dijelu kao kod suterana nalaze se komunikaciona jezgra (za apartmanski dio i auto liftovi), još dva VIP garažna mjesta neposredno iza auto liftova, zatim magacinski prostori za potrebe komercijalnih prostora na 1. spratu, otvorenog bazena i otvorenih uređenih površina na platou iznad prizemlja, kao i magacinski prostori sa hladnjačama za potrebe funkcionisanja hotela faze A. Ovi magacini su povezani sa magacinskim i tehničkim prostorijama suterana posebnim teretnim liftom koji ima glavni pristup sa istočne strane na nivou 1. sprata. Putem lifta ostvarena je glavna komunikacija i transport od magacina prizemlja i suterana do podzemnog prolaza i dalje ka ekonomskim pristupima hotela faze A. Na ovom nivou ostvareno je 15 garažnih mjesta i 2 VIP mjesta. Garaža prizemlja je povezana sa suteranom i pristupom hotelu faze A spoljnim otvorenim dvokrakim stepeništem na jugozapadnom kraju etaže. Ukupno na oba nivoa ostvareno je 36 garažnih mjesta.



## 1. Sprat

Ova etaža je na nivou pristupne ulice i platoa iznad prizemlja. U zadnjem dijelu etaže projektovani su pristupi auto liftovima, komunikacionom jezgrom za apartmane i garaže, tehnička prostorija, kao i teretni lift za pristup i transport do magacinskih prostorija donjih etaža. Uz saobraćajnicu u zoni iza lifta apartmanskog dijela, na otvorenoj zelenoj površini planiran je dizel agregat za potrebe hotela, vizuelno zaklonjen adekvatnim arhitektonskim sadržajem (lagani strukturalni objekat sa zelenom puzavicom i sl.). U prednjem dijelu etaže projektovan je komercijalni prostor koji ima pristup sa platoa. Preostali prostor ovog nivoa je plato sa otvorenim uređenim površinama, kao što su popločana pasarela koja povezuje ove sadržaje sa hotelom faze A i šetalištem uz obalu, zatim otvoreni bazen sa platom za sunčanje i velika žardinjera sa bogatim zelenilom intenzivne vegetacije. Ovaj nivo platoa i otvorenih površina je povezan otvorenim dvokrakim stepeništem na donjem jugu - zapadnom kraju sa ostalim etažama (suteran i prizemlje) i dalje sa objektom hotela faze A i šetalištem i plažom.

## 2. Tipski sprat (od 2. - 5. sprata)

Komunikacionim jezgrom tj. stepeništem i liftom na sjevero-zapadnoj strani etaže se dolazi do hodnika i dalje do tri stambene apartmanske jedinice. Prva dva apartmana su dva identična (slika u ogledalu) studio apartmana sa prostranim terasama na prednjoj - južnoj strani etaže sa pogledom na plato i bazen. Poslednji treći apartman je jednosoban apartman sa orijentacijom dnevne sobe i terase takođe ka jugu i platou sa bazenom.

## Krov

Krov apartmanskog bloka je projektovan kao neprohodan ravan krov sa izlaskom na njega - komunikacionim jezgrom, iz razloga održavanja i servisiranja istog.

## **Konstrukcija**

Objekat Kondo Hotela faze B je projektovan kao skeletna armirano-betonska (AB) konstrukcija sa stubovima, vutama, gredama i potrebnim AB platnima za prijem seizmičkih uticaja. Međuspratne konstrukcije su pune AB ploče. Obzirom da je objekat satavljen od bazisa i korpusa sa više spratova, formira se dilataciona razdjelnica zbog razlike u ukupnoj visini ovih djelova objekta. Fundiranje se vrši na armirano-betonskoj ploči u zoni ispod višespratnog apartmanskog dijela, zatim trakastih temelja i temelja samaca povezanih temeljnim gredama u ostalim zonama. Krovna konstrukcija iznad prizemlja je ravna armirano-betonska ploča sa predviđenim svim potrebnim slojevima ravnog prohodnog popločanog krova i propisanim nagibom. Takođe projektovana je ploča školjke bazena i žardinjere kao veći dio krovne ploče prizemlja. Krovna ploča apartmanskog bloka projektovana je kao ravna AB ploča sa predviđenim svim potrebnim slojevima ravnog neprohodnog krova prekrivenog šljunkom.

Za unutrašnje pregradne zidove između apartmana i funkcionalnih cjelina u prizemlju predviđen je blok Porotherm 25 AKU d=25cm. Pregradni zidovi unutar apartmana su od giter bloka d=10cm.

## **Oblikovanje i Materijalizacija fasade**

### Oblikovanje

Objekat se u oblikovnom smislu sastoji od bazisa (suteran i prizemlje) koji je znatno veće površine od korpusa (apartmanskog dijela), ali koji je veće spratnosti. Korpus je jednostavne prizmatične geometrijske forme sa laganom ramovskom strukturom na prednjoj fasadi u zoni terasa, koja ima za cilj da se ovim arhitektonskim elementima poveže sa stilom objekta hotela faze A, ali takođe i da ostvari potrebnu dinamiku na prednjoj fasadi. Bazis je takođe jednostavna geometrijska forma, u osnovi definisana lokacijom za građenje i urbanističkom regulacijom. Prednja fasadna ravan bazisa je otvorena garaža sa ivičnom žardinjerom na nivou prizemlja. Krovna površina bazisa uređena je kao plato sa otvorenim javnim površinama (popločane staze, zelenilo i rekreativne površine).

### Materijalizacija

Najvećim dijelom objekat faze B (bazis - mahom fasada prizemlja i jedan dio otvorene fasade suterana) obrađen je plastičnim dekorativnim malterom, a korpus (fasade apartmanskog bloka) obrađen je kontaktnom fasadom sa završnom obradom plastičnim malterom u dvije nijanse svijetlih mediteranski boja. Predviđena je kvalitetna fasadna aluminijumska bravarija sa akcentom na prostrane prednje klizne otvore ka terasama. Paketi stakla su takođe kvalitetni i birani odgovarajući za definisane klimatske uslove. Ograde na terasama su staklene sa prohronskim okovom i sa ciljem propuštanja što veće svjetlosti u unutrašnjost apartmana. Krov iznad apartmanskog bloka je ravan neprohodan prekriven šljunčanim balastom.

Plato iznad prizemlja je bogato uređen sa popločanim površinama, žardinjerom sa zelenilom (visokim drvećem kao što su palme i sl. i srednje niskim žbunastim mediteranskim biljkama – lavanda, ruzmarin i sl.), „dekingom“ na platou za sunčanje kao i vodenom površinom otvorenog bazena.

**Podgorica,  
Novembar, 2018.**

**Odgovorni Inženjer**

---

**Suzana Lijeskić, d.i.a.**



# UPOREDNA TABELA URBANISTIČKIH PARAMETARA – FAZA A i B

| <b>Blok br.15</b><br><b>Detaljni Urbanistički Plan Bečići, Opština Budva</b> |                                                 |                             |                                                                  |                                              |                                                   |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Urbanistički parametri                                                       | Planirani prema UTU za 15.1 (predmetni dio 40%) | Planirani prema UTU za 15.2 | Ukupno Planirani prema UTU za 15.1 i 15.2 (građevinska lokacija) | Projektovani za Kondo Hotel faza A           | Projektovani za Kondo Hotel faza B                | Projektovani ukupno za fazu A i B                 |
| Namjena                                                                      | Hotelski kompleksi                              | Turistička namjena-hotel    | Hotelski kompleksi                                               | Kondo hotel - objekat A i depadans objekat B | Kondo hotel - objekat garaže i depadans objekat C | Kondo hotel - objekat A, depadansi B i C i garaža |
| Površina urbanističke parcele                                                | 1.964,98m <sup>2</sup>                          | 456,46m <sup>2</sup>        | 2.421,44m <sup>2</sup>                                           | -                                            | -                                                 | -                                                 |
| Maksimalna preporučena spratnost                                             | P+4                                             | P+4                         | P+4                                                              | P+5*                                         | P+5**                                             | P+5**                                             |
| Maksimalna preporučena spratnost kule                                        | P+10                                            | -                           | P+10                                                             | P+12*                                        | -                                                 | P+12*                                             |
| Površina pod objektima                                                       | 1.178,99m <sup>2</sup>                          | 273,876m <sup>2</sup>       | <u>1.452,86m<sup>2</sup></u>                                     | 825,06m <sup>2</sup>                         | 622,58m <sup>2</sup>                              | <u>1.447,64m<sup>2</sup></u>                      |
| Slobodne (neizgrađene) površine                                              | 785,99m <sup>2</sup>                            | 182,58m <sup>2</sup>        | <u>968,57m<sup>2</sup></u>                                       | -                                            | -                                                 | <u>973,80m<sup>2</sup></u>                        |
| BRGP objekata (ulazi u obračun prema DUP-u)                                  | 7.980,71m <sup>2</sup>                          | 1.160,20m <sup>2</sup>      | <u>9.140,91m<sup>2</sup></u>                                     | 7.974,45m <sup>2</sup>                       | 1.156,27m <sup>2</sup>                            | <u>9.130,72m<sup>2</sup></u>                      |
| BRGP objekata (ne ulazi u obračun prema DUP-u)                               | -                                               | -                           | -                                                                | -                                            | 1.733,36m <sup>2</sup>                            | 1.733,36m <sup>2</sup>                            |
| Ukupna BRGP (svi objekti)                                                    | -                                               | -                           | -                                                                | -                                            | -                                                 | 10.864,08m <sup>2</sup>                           |
| Indeks Zauzetosti                                                            | 0,6                                             | 0,6                         | 0,6                                                              | -                                            | -                                                 | 0,6                                               |
| Indeks Izgrađenosti                                                          | 4,06                                            | 2,54                        | -                                                                | -                                            | -                                                 | 3,77                                              |
| Broj apartmana                                                               | -                                               | -                           | -                                                                | 49                                           | 12                                                | 61                                                |
| Broj parking mjesta                                                          | 0,5/ apartmanu                                  | 0,5/ apartmanu              | 0,5/ apartmanu                                                   | min 25                                       | min 6                                             | min 31<br>Ostvareno 36                            |

\* Prema UTU br.04-1983/1 od 13.04.2011. godine sa dopunom istih br. 04-1983/2 od 17.12.2012. godine, izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma Crne Gore, definisano je „Spratnost je data kao preporučena visina, ali je omogućeno da se gradi i veća ili manja spratnost ako se to opravda funkcionalnim i eventualno estetskim razlozima.“

\*\* Prema UTU br.06-061-653/3 od 04.07.2018. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva, definisano je da „Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine“.



Podgorica,  
Novembar 2018.

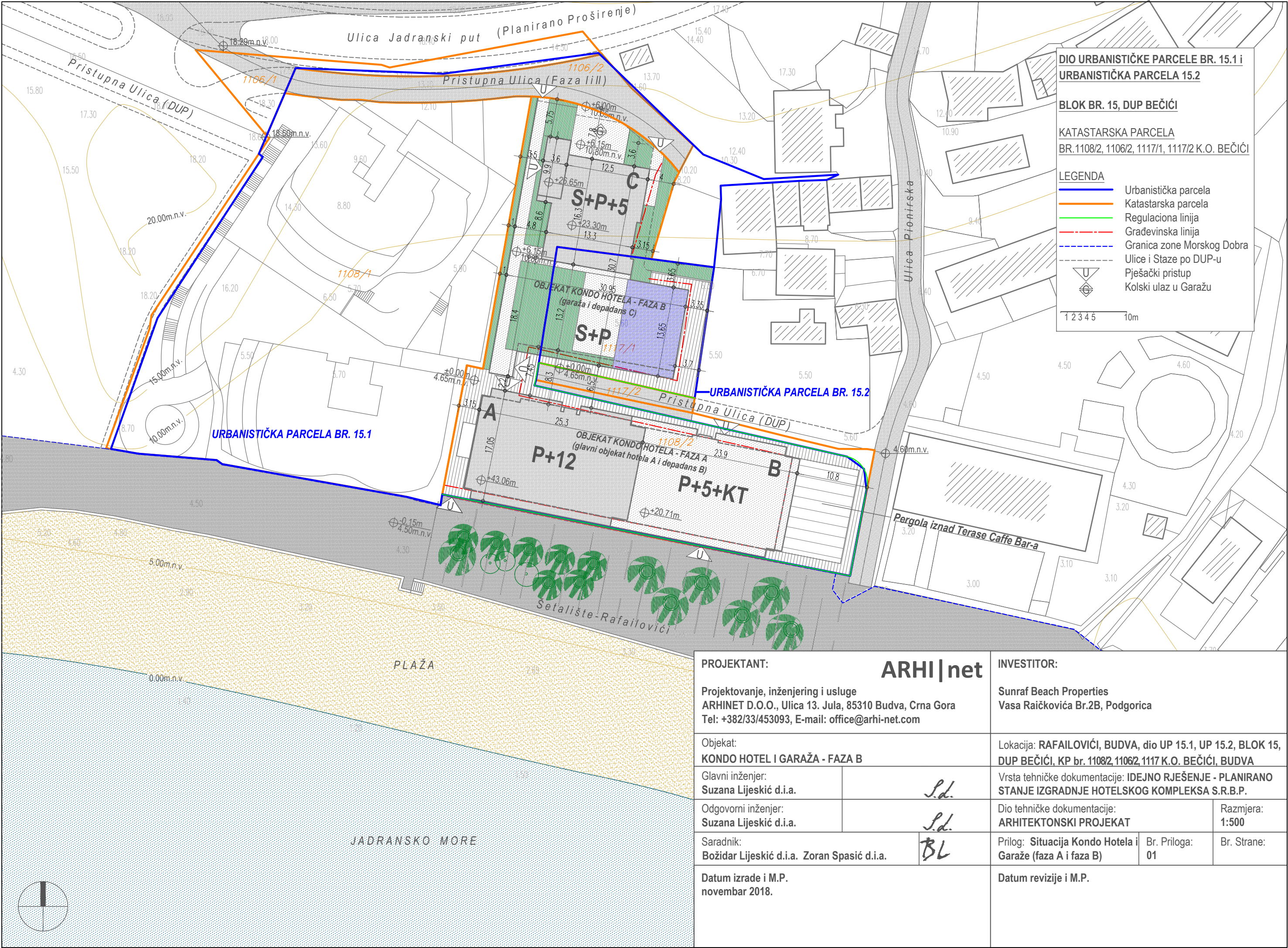
Odgovorni Inženjer

---

Suzana Lijeskić, d.i.a.

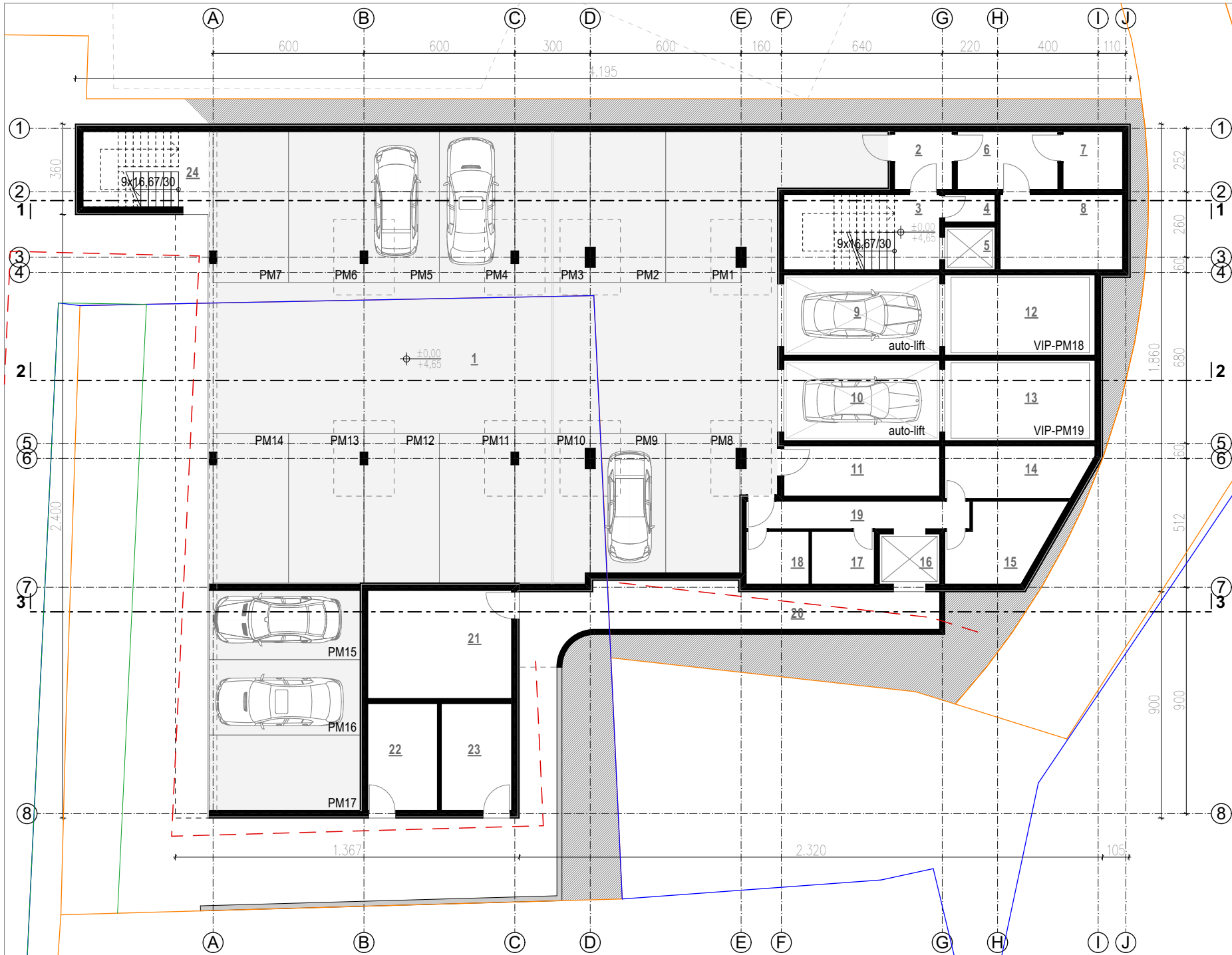






|                                                                                                                                                   |  |          |  |                                                                                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |  | ARHI net |  | INVESTITOR:                                                                                                             |                    |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |          |  | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                             |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B                                                                                                         |  |          |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2, 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                    |
| Glavni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                        |  | S.L.     |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.                 |                    |
| Odgovorni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                     |  | S.L.     |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                   | Razmjera:<br>1:500 |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.                                                                                          |  | BL       |  | Prilog: Situacija Kondo Hotela i Garaže (faza A i faza B)                                                               | Br. Priloga:<br>01 |
| Datum izrade i M.P.<br>novembar 2018.                                                                                                             |  |          |  | Datum revizije i M.P.                                                                                                   |                    |
|                                                                                                                                                   |  |          |  | Br. Strane:                                                                                                             |                    |





OSNOVA SUTERENA

| PREGLED NETO POVRŠINA SUTERENA |                          |        |
|--------------------------------|--------------------------|--------|
| Br.                            | NAMJENA                  | m2     |
| 1                              | GARAŽA                   | 461,33 |
| 2                              | HODNIK                   | 5,29   |
| 3                              | STEPENIŠTE               | 12,00  |
| 4                              | OSTAVA                   | 2,20   |
| 5                              | PUTNIČKI LIFT            | 3,40   |
| 6                              | HODNIK                   | 9,20   |
| 7                              | GRT                      | 5,46   |
| 8                              | HIDROSTANICA / SPRINKLER | 14,63  |
| 9                              | AUTO-LIFT                | 19,88  |
| 10                             | AUTO-LIFT                | 19,88  |
| 11                             | MAŠINSKA PROSTORIJA      | 12,40  |
| 12                             | VIP PARKING MJESTO       | 19,20  |
| 13                             | VIP PARKING MJESTO       | 19,20  |
| 14                             | ŽENSKA SVLAČIONICA       | 11,71  |
| 15                             | MUŠKA SVLAČIONICA        | 11,82  |
| 16                             | TERETNI LIFT             | 4,80   |
| 17                             | ŽENSKI TOALET            | 5,25   |
| 18                             | MUŠKI TOALET             | 5,25   |
| 19                             | HODNIK                   | 9,79   |
| 20                             | KOMUNIKACIJA             | 30,43  |
| 21                             | BAZENSKA TEHNIKA         | 25,88  |
| 22                             | PRIPREMA MESA/RIBE       | 11,90  |
| 23                             | PRIPREMA POVRČA          | 11,90  |
| 24                             | STEPENIŠTE               | 9,66   |

|                                                            |        |
|------------------------------------------------------------|--------|
| UKUPNA NETO POVRŠINA                                       | 742,45 |
| BRGP SUTERENA<br>(ne ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići) | 823,41 |

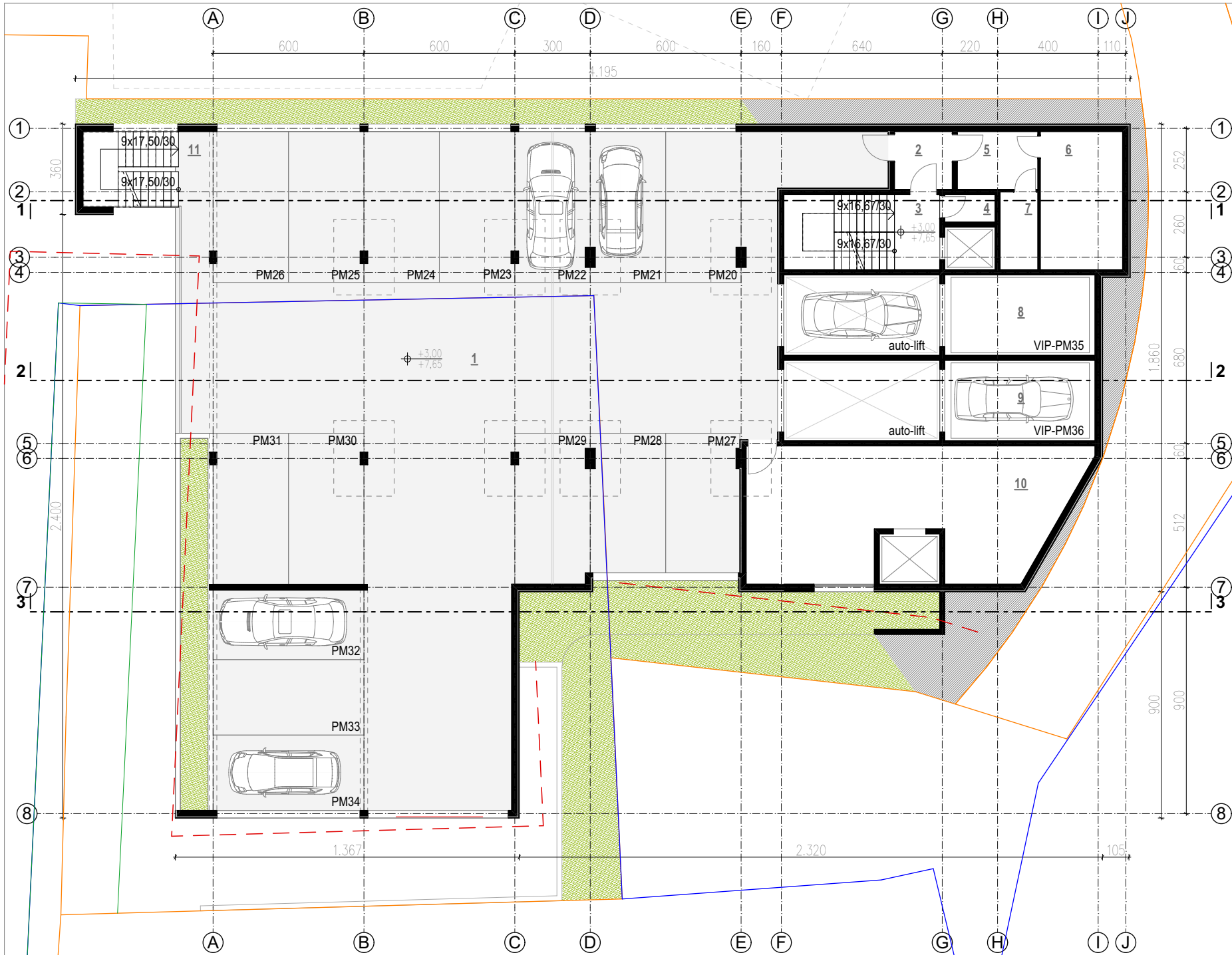
- Urbanistička parcela
- Katastarska parcela
- Regulaciona linija
- Građevinska linija

relativna kota +0.00m  
apsolutna kota +4.65mnv



|                                                        |  |  |          |  |  |                                                                                                                   |  |              |
|--------------------------------------------------------|--|--|----------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|
| PROJEKTANT:                                            |  |  | ARHI net |  |  | INVESTITOR:                                                                                                       |  |              |
| Projektovanje, inženjering i usluge                    |  |  |          |  |  | Sunraf Beach Properties                                                                                           |  |              |
| ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora |  |  |          |  |  | Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                                  |  |              |
| Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com       |  |  |          |  |  |                                                                                                                   |  |              |
| Objekat:                                               |  |  |          |  |  | Lokacija:                                                                                                         |  |              |
| KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B                          |  |  |          |  |  | RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |  |              |
| Vodeći Projektant:                                     |  |  | S.L.     |  |  | Vrsta tehničke dokumentacije:                                                                                     |  |              |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |  |          |  |  | IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE<br>IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                                      |  |              |
| Odgovorni Projektant:                                  |  |  | S.L.     |  |  | Dio tehničke dokumentacije:                                                                                       |  | Razmjera:    |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |  |          |  |  | ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                                            |  | 1:200        |
| Saradnik:                                              |  |  | BL       |  |  | Prilog: OSNOVA SUTERENA                                                                                           |  | Br. Priloga: |
| Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.            |  |  |          |  |  | 02                                                                                                                |  | Br. Strane:  |
| Datum izrade i M.P.                                    |  |  |          |  |  | Datum revizije i M.P.                                                                                             |  |              |
| novembar 2018.                                         |  |  |          |  |  |                                                                                                                   |  |              |





OSNOVA PRIZEMLJA

| PREGLED NETO POVRŠINA PRIZEMLJA                             |                         |        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|
| Br.                                                         | NAMJENA                 | m2     |
| 1                                                           | GARAŽA                  | 521,68 |
| 2                                                           | HODNIK                  | 5,29   |
| 3                                                           | STEPENIŠTE              | 18,60  |
| 4                                                           | OSTAVA                  | 2,20   |
| 5                                                           | HODNIK                  | 7,36   |
| 6                                                           | OSTAVA                  | 18,01  |
| 7                                                           | OSTAVA                  | 4,65   |
| 8                                                           | VIP PARKING MJESTO      | 19,20  |
| 9                                                           | VIP PARKING MJESTO      | 19,20  |
| 10                                                          | MAGACINI / KLIMA KOMORE | 62,64  |
| 11                                                          | STEPENIŠTE              | 14,93  |
| UKUPNA NETO POVRŠINA                                        |                         | 693,76 |
| BRGP PRIZEMLJA<br>(ne ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići) |                         | 818,90 |

- Urbanistička parcela
- Katastarska parcela
- Regulaciona linija
- Građevinska linija

relativna kota

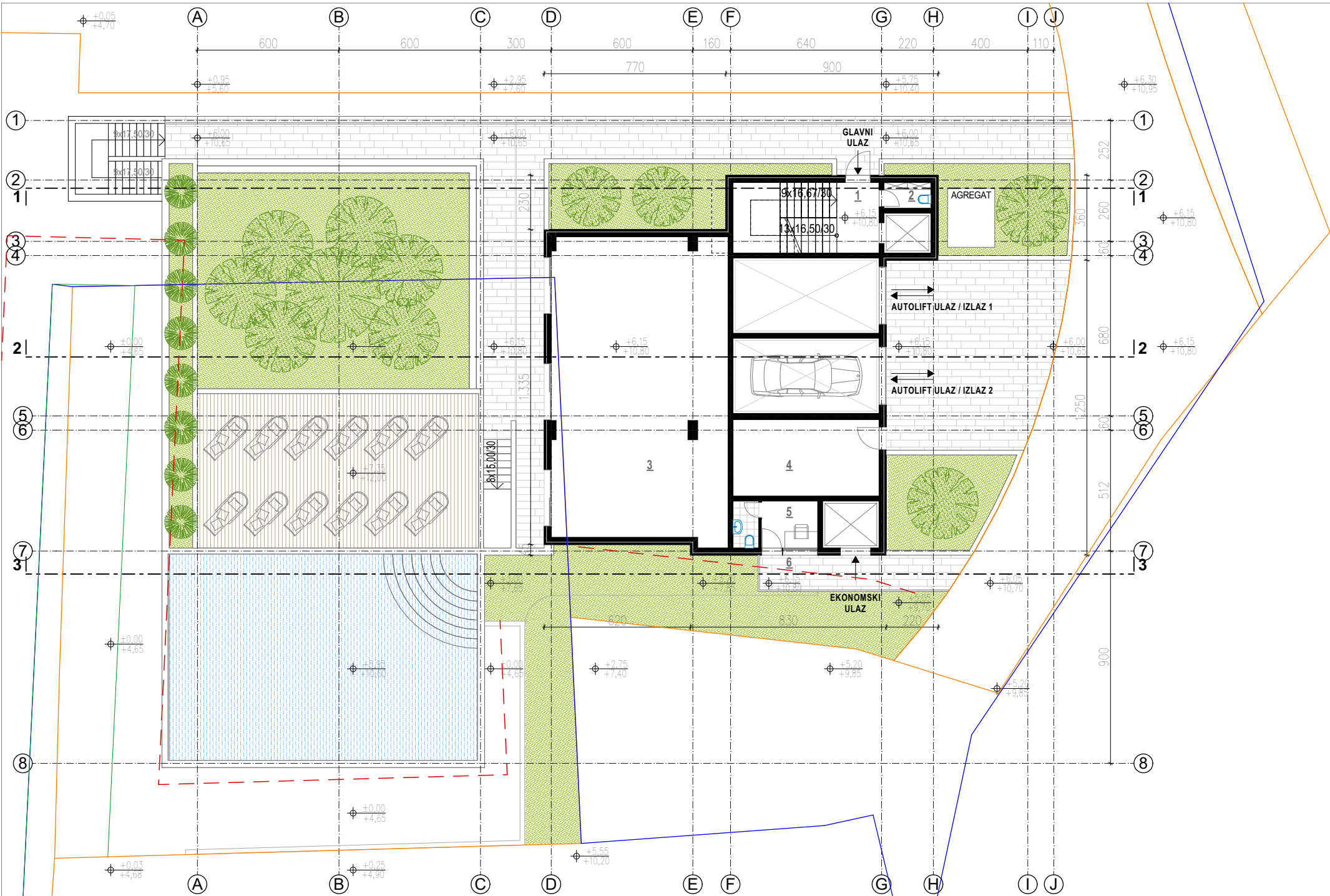
+3.00m

apsolutna kota

+7.65mnv



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |          |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROJEKTANT:<br><div>Projektovanje, inženjering i usluge</div> <div>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora</div> <div>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com</div> <div>Objekat:<br/>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B</div> <div>Vodeći Projektant:<br/>Suzana Lijeskić d.i.a.</div> <div>Odgovorni Projektant:<br/>Suzana Lijeskić d.i.a.</div> <div>Saradnik:<br/>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.</div> <div>Datum izrade i M.P.<br/>novembar 2018.</div> |  |  | ARHI net |  |  | INVESTITOR:<br><div>Sunraf Beach Properties</div> <div>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica</div> <div>Lokacija:<br/>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br/>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</div> <div>Vrsta tehničke dokumentacije:<br/>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE<br/>IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.</div> <div>Dio tehničke dokumentacije:<br/>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</div> <div>Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA</div> <div>Br. Priloga:<br/>03</div> <div>Br. Strane:</div> <div>Datum revizije i M.P.</div> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|----------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



OSNOVA 1. SPRATA  
NIVELACIONI PLAN

| PREGLED NETO POVRŠINA I SPRATA                                       |                      |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Br.                                                                  | NAMJENA              | m <sup>2</sup> |
| 1                                                                    | STEPENIŠTE           | 21,30          |
| 2                                                                    | TROKADERO            | 2,20           |
| 3                                                                    | KOMERCIJALNI PROSTOR | 94,88          |
| UKUPNA NETO POVRŠINA                                                 |                      | 118,38         |
| BRGP I SPRATA<br>(ulaziu obračun brgp po DUP-u Bečići)               |                      | 139,00         |
| 4                                                                    | TEHNIČKA PROSTORIJA  | 20,15          |
| 5                                                                    | EKONOM               | 7,20           |
| 6                                                                    | OTVORENI PRISTUP     | 8,45           |
| UKUPNA NETO POVRŠINA                                                 |                      | 35,80          |
| BRGP TEHNIČKE PROSTORIJE<br>(ne ulaziu obračun brgp po DUP-u Bečići) |                      | 91,05          |

Urbanistička parcela  
Katastarska parcela  
Regulaciona linija  
Građevinska linija

relativna kota +6.00m  
apsolutna kota +10.65mnv



|                                                        |  |  |          |  |  |                                                                                                                   |  |              |
|--------------------------------------------------------|--|--|----------|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------|
| PROJEKTANT:                                            |  |  | ARHI net |  |  | INVESTITOR:                                                                                                       |  |              |
| Projektovanje, inženjering i usluge                    |  |  |          |  |  | Sunraf Beach Properties                                                                                           |  |              |
| ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora |  |  |          |  |  | Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                                  |  |              |
| Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com       |  |  |          |  |  |                                                                                                                   |  |              |
| Objekat:                                               |  |  |          |  |  | Lokacija:                                                                                                         |  |              |
| KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B                          |  |  |          |  |  | RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |  |              |
| Vodeći Projektant:                                     |  |  | S.L.     |  |  | Vrsta tehničke dokumentacije:                                                                                     |  |              |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |  |          |  |  | IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE<br>IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                                      |  |              |
| Odgovorni Projektant:                                  |  |  | S.L.     |  |  | Dio tehničke dokumentacije:                                                                                       |  | Razmjera:    |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |  |          |  |  | ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                                            |  | 1:200        |
| Saradnik:                                              |  |  | BL       |  |  | Prilog: OSNOVA 1. SPRATA<br>NIVELACIONI PLAN                                                                      |  | Br. Priloga: |
| Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.            |  |  |          |  |  |                                                                                                                   |  | 04           |
| Datum izrade i M.P.                                    |  |  |          |  |  | Datum revizije i M.P.                                                                                             |  |              |
| novembar 2018.                                         |  |  |          |  |  |                                                                                                                   |  |              |



OSNOVA 2. SPRATA

| PREGLED NETO POVRŠINA II SPRATA                          |                     |        |
|----------------------------------------------------------|---------------------|--------|
| Br.                                                      | NAMJENA             | m2     |
| 1                                                        | STEPENIŠTE / HODNIK | 30,18  |
| 2                                                        | OSTAVA              | 2,20   |
| C1                                                       |                     |        |
| 1                                                        | KUPATILO            | 5,20   |
| 2                                                        | APARTMAN            | 40,33  |
| 3                                                        | TERASA              | 6,88   |
|                                                          |                     | 52,41  |
| C2                                                       |                     |        |
| 1                                                        | KUPATILO            | 5,20   |
| 2                                                        | APARTMAN            | 43,07  |
| 3                                                        | TERASA              | 6,80   |
|                                                          |                     | 55,07  |
| C3                                                       |                     |        |
| 1                                                        | SOBA                | 13,34  |
| 2                                                        | KUPATILO            | 8,70   |
| 3                                                        | APARTMAN            | 37,32  |
| 4                                                        | TERASA              | 6,84   |
|                                                          |                     | 66,20  |
| UKUPNA NETO POVRŠINA                                     |                     | 206,06 |
| BRGP II SPRATA<br>(ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići) |                     | 247,77 |

Građevinska linija

relativna kota  
apsolutna kota

+10.20m  
+14.85mnv

|                                                                                                                                                                      |             |                                                                                                                                |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:<br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B                                                                                                                            |             | Lokacija:<br>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                    |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                         | <i>S.L.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE<br>IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                  |                    |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                      | <i>S.L.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                          | Razmjera:<br>1:100 |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.                                                                                                             | <i>BL</i>   | Prilog: OSNOVA 2. SPRATA                                                                                                       | Br. Priloga:<br>05 |
| Datum izrade i M.P.<br>novembar 2018.                                                                                                                                |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |                    |
|                                                                                                                                                                      |             | Br. Strane:                                                                                                                    |                    |

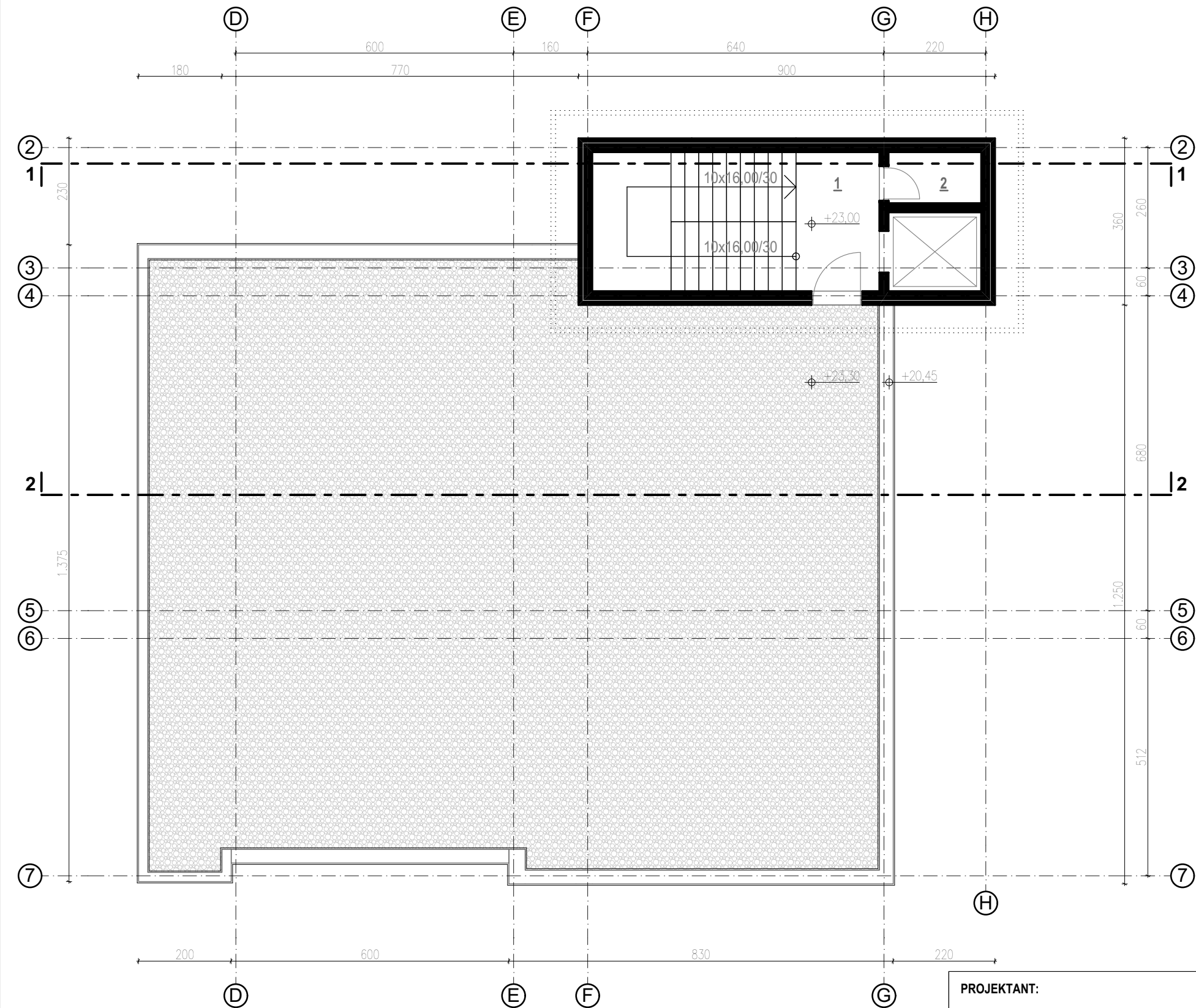




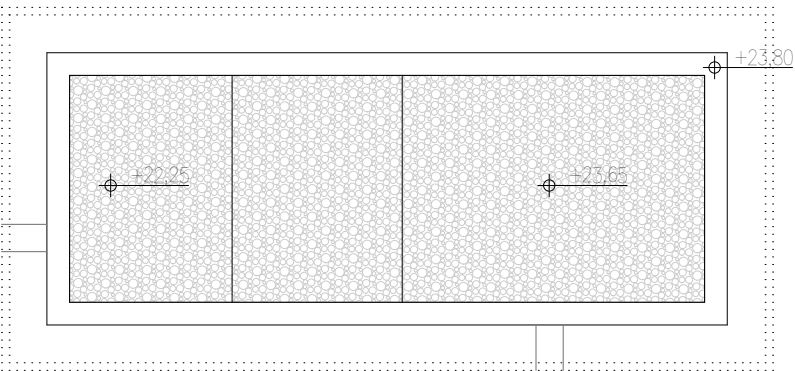
OSNOVA TIPSKOG SPRATA (3. 4. i 5. SPRAT)

| PREGLED NETO POVRŠINA III / IV / V SPRATA                                                                                |                     |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| Br.                                                                                                                      | NAMJENA             | m2              |
| 1                                                                                                                        | STEPENIŠTE / HODNIK | 27,48           |
| 2                                                                                                                        | OSTAVA              | 2,20            |
| C4-5-6                                                                                                                   |                     |                 |
| 1                                                                                                                        | KUPATILO            | 5,20            |
| 2                                                                                                                        | APARTMAN            | 40,33           |
| 3                                                                                                                        | TERASA              | 6,88            |
|                                                                                                                          |                     | 52,41           |
| C7-8-9                                                                                                                   |                     |                 |
| 1                                                                                                                        | KUPATILO            | 5,20            |
| 2                                                                                                                        | APARTMAN            | 43,07           |
| 3                                                                                                                        | TERASA              | 6,80            |
|                                                                                                                          |                     | 55,07           |
| C10-11-12                                                                                                                |                     |                 |
| 1                                                                                                                        | SOBA                | 13,34           |
| 2                                                                                                                        | KUPATILO            | 8,70            |
| 3                                                                                                                        | APARTMAN            | 37,32           |
| 4                                                                                                                        | TERASA              | 6,84            |
|                                                                                                                          |                     | 66,20           |
| UKUPNA NETO POVRŠINA                                                                                                     |                     | 203,36          |
| BGP III / IV / V SPRATA<br>(ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići)                                                        |                     | 245,70          |
| Gradovisna linija                                                                                                        |                     |                 |
| relativna kota                                                                                                           | +13.40m             |                 |
| apsolutna kota                                                                                                           | +18.05mnv           |                 |
| relativna kota                                                                                                           | +16.60m             |                 |
| apsolutna kota                                                                                                           | +21.25mnv           |                 |
| relativna kota                                                                                                           | +19.80m             |                 |
| apsolutna kota                                                                                                           | +24.45mnv           |                 |
| <div></div>                         |                     |                 |
| INVESTITOR:                                                                                                              |                     |                 |
| Sunraf Beach Properties                                                                                                  |                     |                 |
| Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                                         |                     |                 |
| Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                     |                 |
| Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                  |                     |                 |
| Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                       |                     | Razmjera: 1:100 |
| Prilog: OSNOVA TIPSKOG SPRATA (3. 4. i 5. SPRAT)                                                                         | Br. Priloga: 06     | Br. Strane:     |
| Datum revizije i M.P.                                                                                                    |                     |                 |



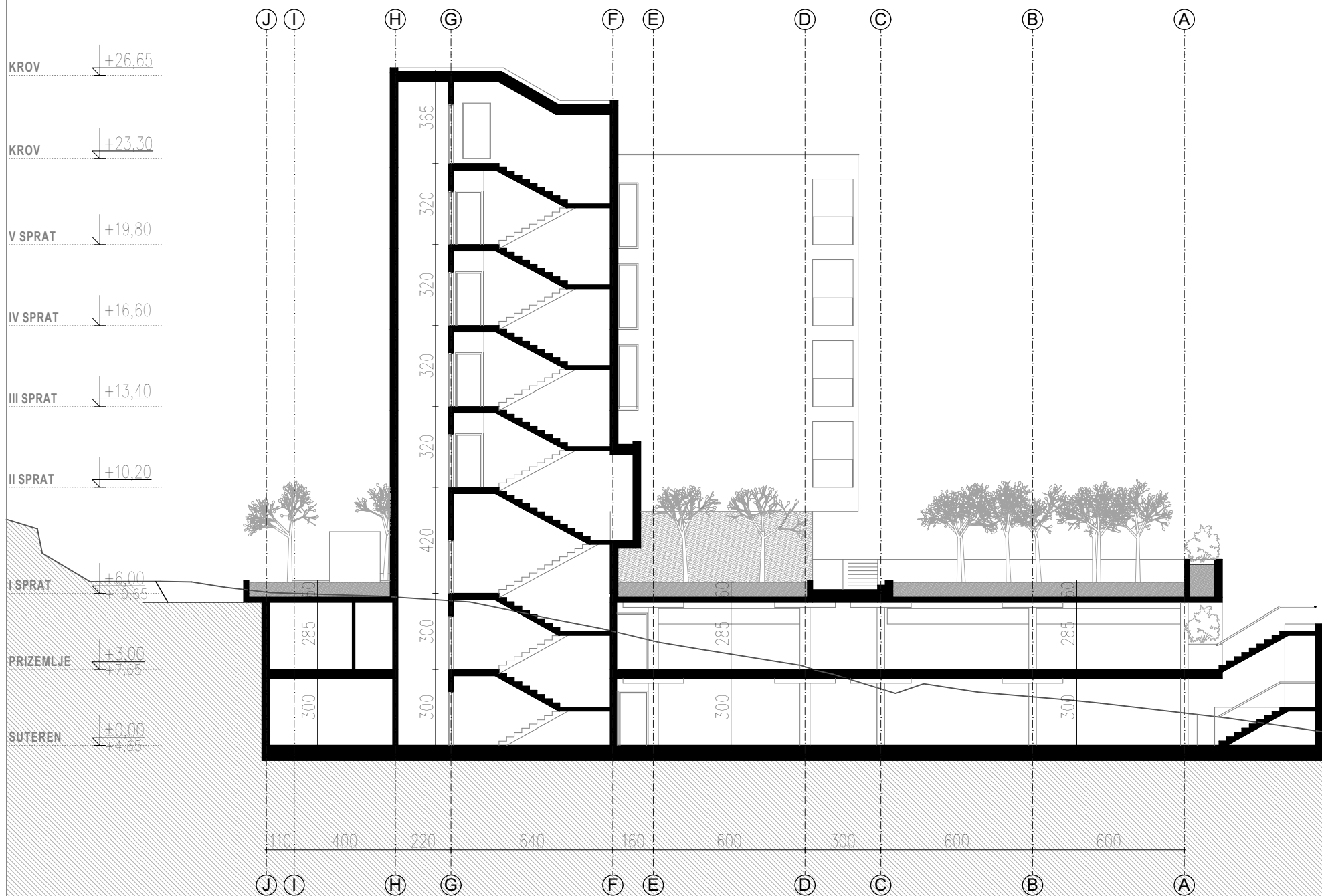


OSNOVA KROVA



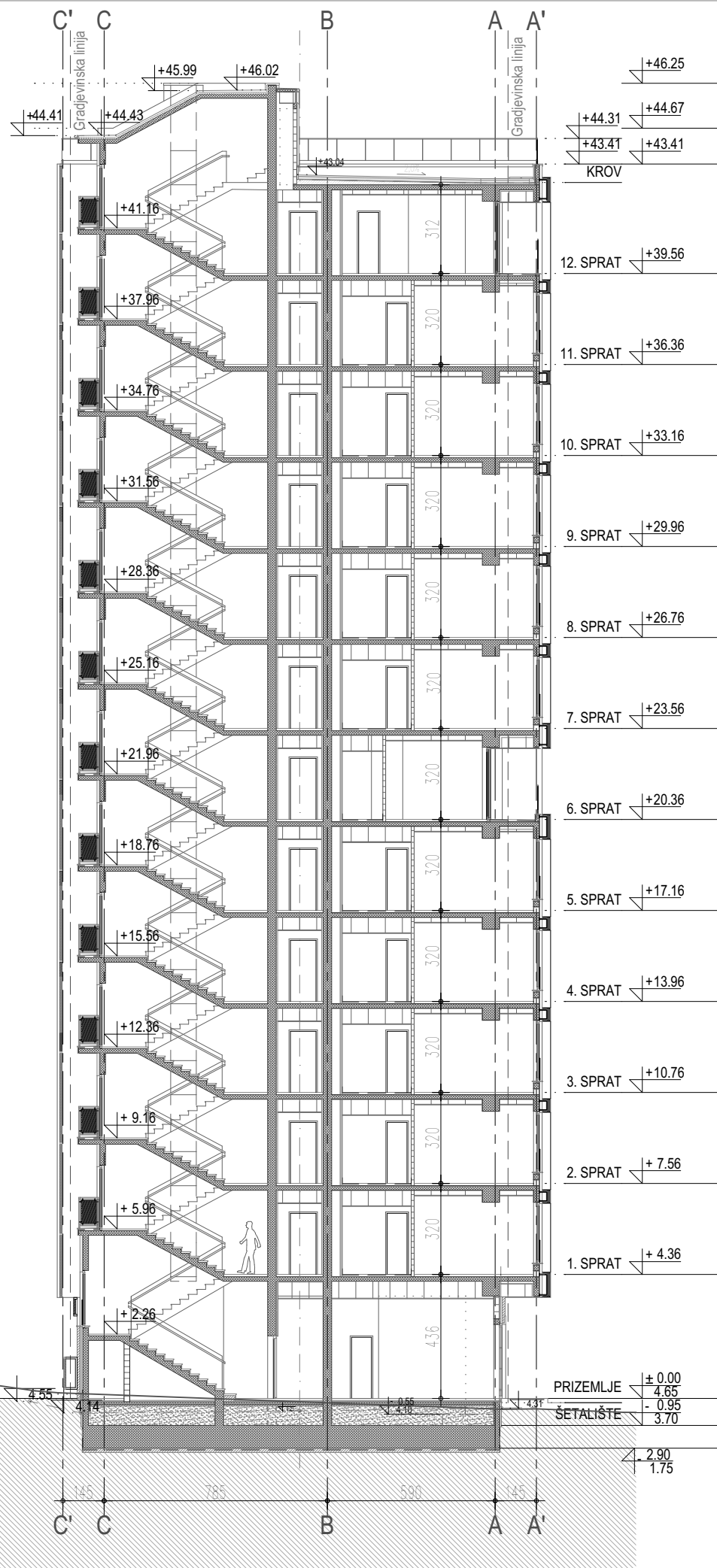
| PREGLED NETO POVRŠINA KROVNE TERASE                                                                                                                                  |                                           |                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Br.                                                                                                                                                                  | NAMJENA                                   | m 2                                                                                                                            |
| 1                                                                                                                                                                    | STEPENIŠTE / HODNIK                       | 27,48                                                                                                                          |
| 2                                                                                                                                                                    | OSTAVA                                    | 2,20                                                                                                                           |
| UKUPNA NETO POVRŠINA                                                                                                                                                 |                                           | 29,68                                                                                                                          |
| BRGP NEPROHODNE KROVNE TERASE<br>(ne ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići)                                                                                           |                                           | 213,43                                                                                                                         |
| BRGP KROVA<br>(ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići)                                                                                                                 |                                           | 32,27                                                                                                                          |
| OBRAČUN BRGP OBJEKTA                                                                                                                                                 |                                           |                                                                                                                                |
| Etaža                                                                                                                                                                | (ne ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići) | (ulazi u obračun brgp po DUP-u Bečići)                                                                                         |
| Su                                                                                                                                                                   | 823,41                                    | /                                                                                                                              |
| Pr                                                                                                                                                                   | 818,90                                    | /                                                                                                                              |
| I                                                                                                                                                                    | 91,05                                     | 139,00                                                                                                                         |
| II                                                                                                                                                                   | /                                         | 247,77                                                                                                                         |
| III                                                                                                                                                                  | /                                         | 245,70                                                                                                                         |
| IV                                                                                                                                                                   | /                                         | 245,70                                                                                                                         |
| V                                                                                                                                                                    | /                                         | 245,70                                                                                                                         |
| Kt                                                                                                                                                                   | /                                         | 32,27                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                      | 1733,36                                   | 1156,14                                                                                                                        |
| PREGLED POVRŠINA OBJEKTA                                                                                                                                             |                                           |                                                                                                                                |
| Etaža                                                                                                                                                                | NETO                                      | BRUTO                                                                                                                          |
| Su                                                                                                                                                                   | 712,02                                    | 823,41                                                                                                                         |
| Pr                                                                                                                                                                   | 693,76                                    | 818,90                                                                                                                         |
| I                                                                                                                                                                    | 154,18                                    | 230,05                                                                                                                         |
| II                                                                                                                                                                   | 206,06                                    | 247,77                                                                                                                         |
| III                                                                                                                                                                  | 203,36                                    | 245,70                                                                                                                         |
| IV                                                                                                                                                                   | 203,36                                    | 245,70                                                                                                                         |
| V                                                                                                                                                                    | 203,36                                    | 245,70                                                                                                                         |
| Kt                                                                                                                                                                   | 29,68                                     | 32,27                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                      | 2436,21                                   | 2889,50                                                                                                                        |
| Građevinska linija                                                                                                                                                   |                                           |                                                                                                                                |
| relativna kota +23.00m<br>apsolutna kota +27.65mnv                                                                                                                   |                                           |                                                                                                                                |
| relativna kota +26.65m<br>apsolutna kota +34.30mnv                                                                                                                   |                                           |                                                                                                                                |
| S                                                                                                                                                                    |                                           |                                                                                                                                |
| PROJEKTANT:<br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |                                           | INVESTITOR:<br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                 |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B                                                                                                                            |                                           | Lokacija:<br>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |
| Vodeći Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                         | S.L.                                      | Vrsta tehničke dokumentacije:<br>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE<br>IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                  |
| Odgovorni Projektant:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                                      | S.L.                                      | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                          |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.                                                                                                             | BL                                        | Prilog: OSNOVA KROVA<br>Br. Priloga: 07<br>Br. Strane:                                                                         |
| Datum izrade i M.P.<br>novembar 2018.                                                                                                                                |                                           | Datum revizije i M.P.                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                             |             |                                                                                                                                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><br><b>ARHI net</b><br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |             | INVESTITOR:<br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                  |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A I FAZA B</b>                                                                                                                                   |             | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                         | <i>S.L.</i> | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.</b>                            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                      | <i>S.L.</i> | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                    | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.</b>                                                                                                                             | <i>BL</i>   | Prilog: <b>PRESJEK 1-1</b>                                                                                                      | Br. Priloga:<br><b>08</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>novembar 2018.</b>                                                                                                                                                |             | Datum revizije i M.P.                                                                                                           |                           |

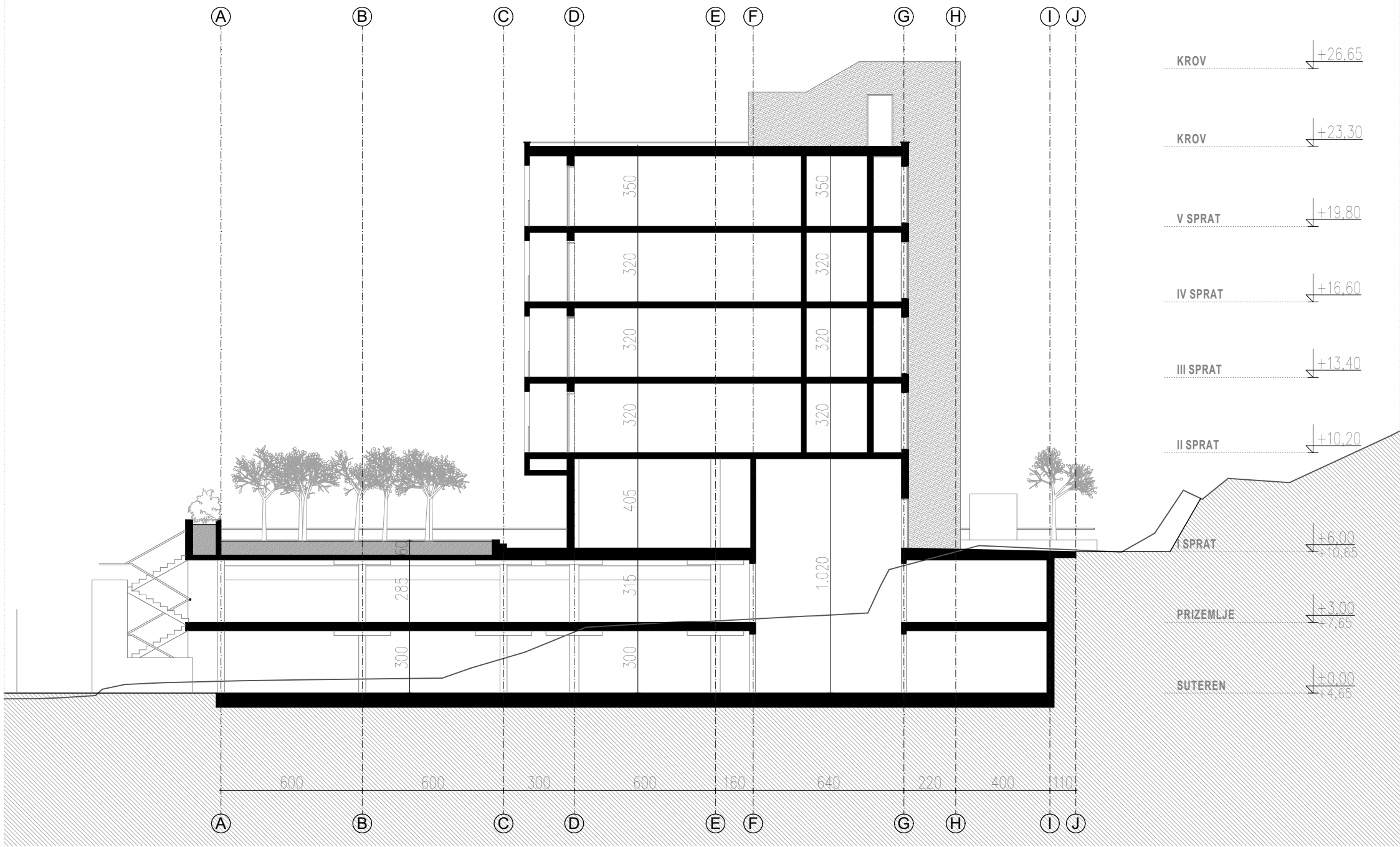


**PRESJEK - POPREČNI**

**FAZA-B  
IZGRADNJA**

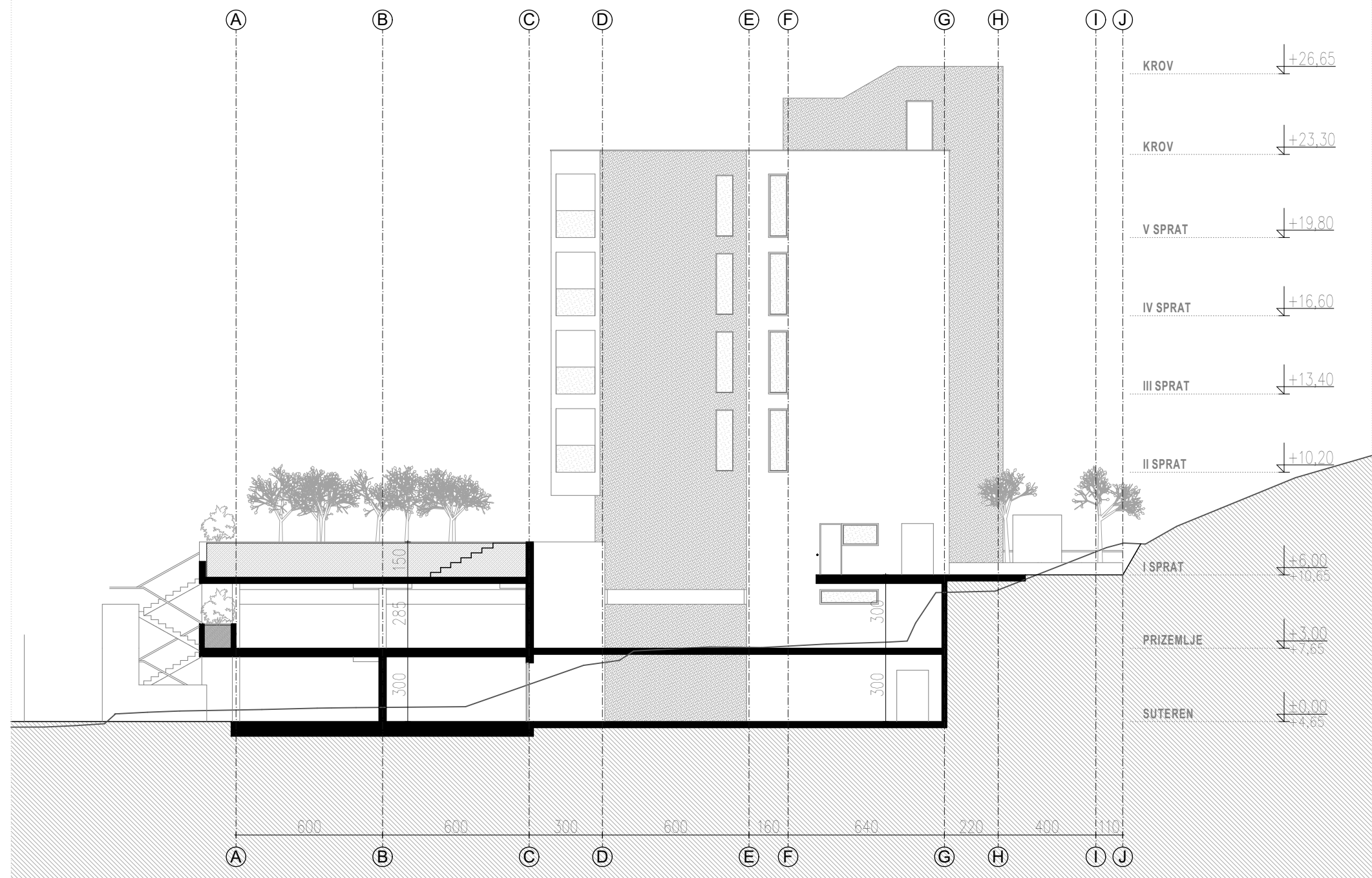


**FAZA-A  
REKONSTRUKCIJA**



**PRESJEK 2-2**

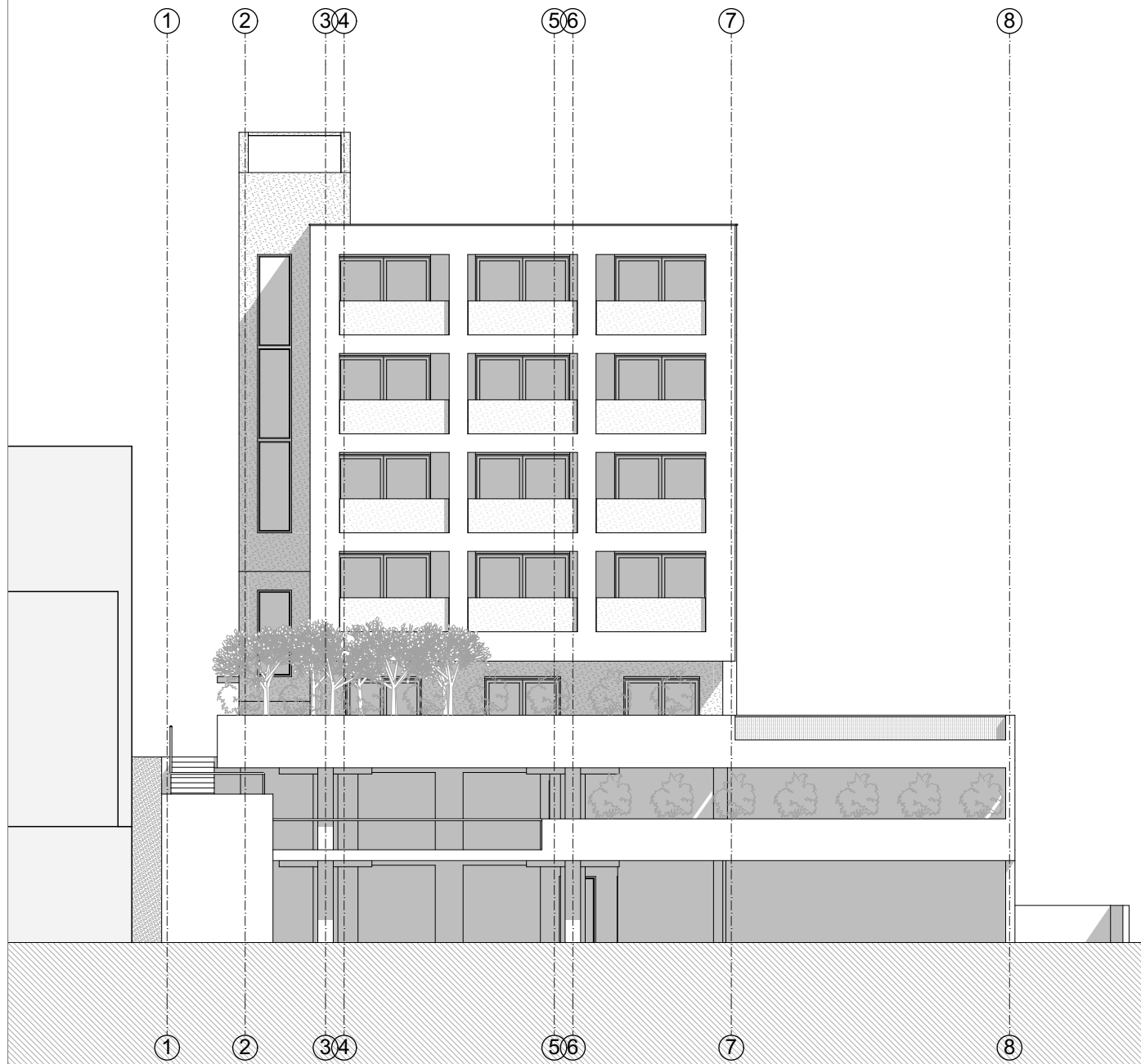
|                                                        |  |                               |  |  |                                                             |  |
|--------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|--|-------------------------------------------------------------|--|
| PROJEKTANT:                                            |  | ARHI net                      |  |  | INVESTITOR:                                                 |  |
| Projektovanje, inženjering i usluge                    |  |                               |  |  | Sunraf Beach Properties                                     |  |
| ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora |  |                               |  |  | Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                            |  |
| Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com       |  |                               |  |  |                                                             |  |
| Objekat:                                               |  | KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B |  |  | Lokacija:                                                   |  |
|                                                        |  |                               |  |  | RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,          |  |
|                                                        |  |                               |  |  | DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |  |
| Vodeći Projektant:                                     |  | S.d.                          |  |  | Vrsta tehničke dokumentacije:                               |  |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |                               |  |  | IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE                          |  |
|                                                        |  |                               |  |  | IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                      |  |
| Odgovorni Projektant:                                  |  | S.d.                          |  |  | Dio tehničke dokumentacije:                                 |  |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |                               |  |  | ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                      |  |
|                                                        |  |                               |  |  | Razmjera:                                                   |  |
|                                                        |  |                               |  |  | 1:200                                                       |  |
| Saradnik:                                              |  | BL                            |  |  | Prilog: PRESJEK 2-2                                         |  |
| Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.            |  |                               |  |  | Br. Priloga:                                                |  |
|                                                        |  |                               |  |  | 09                                                          |  |
|                                                        |  |                               |  |  | Br. Strane:                                                 |  |
|                                                        |  |                               |  |  |                                                             |  |
| Datum izrade i M.P.                                    |  | Datum revizije i M.P.         |  |  |                                                             |  |
| novembar 2018.                                         |  |                               |  |  |                                                             |  |



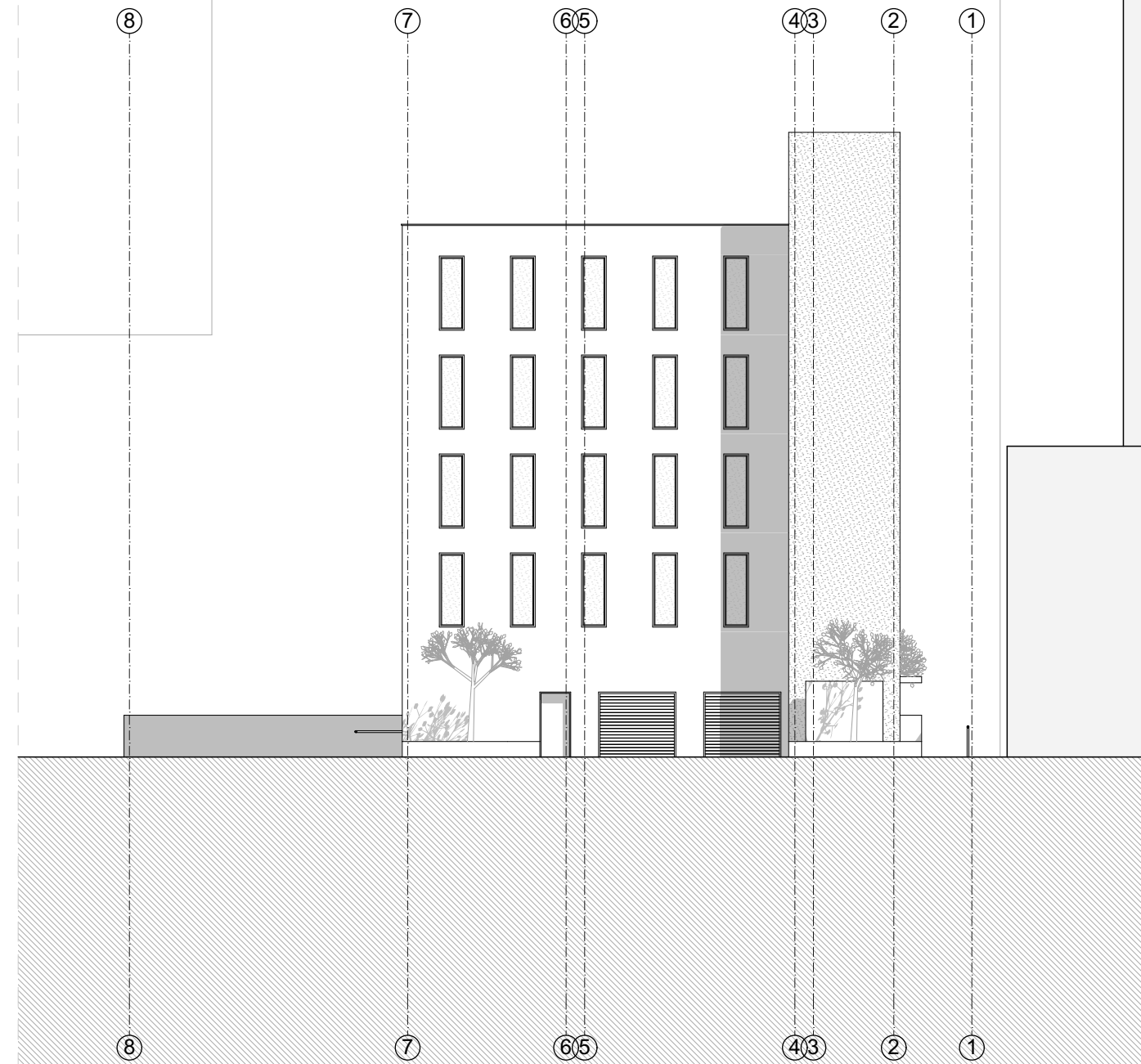
**PRESJEK 3-3**

|                                                        |  |                                                                                          |  |                                                                                                                          |                 |
|--------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| PROJEKTANT:                                            |  | ARHI net                                                                                 |  | INVESTITOR:                                                                                                              |                 |
| Projektovanje, inženjering i usluge                    |  |                                                                                          |  | Sunraf Beach Properties                                                                                                  |                 |
| ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora |  |                                                                                          |  | Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                                         |                 |
| Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com       |  |                                                                                          |  |                                                                                                                          |                 |
| Objekat:                                               |  | KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B                                                            |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                 |
| Vodeći Projektant:                                     |  | S.L.                                                                                     |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                  |                 |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |                                                                                          |  |                                                                                                                          |                 |
| Odgovorni Projektant:                                  |  | S.L.                                                                                     |  | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                       |                 |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  |                                                                                          |  |                                                                                                                          |                 |
| Saradnik:                                              |  | BL  |  | Prilog: PRESJEK 3-3                                                                                                      | Br. Priloga: 10 |
| Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.            |  |                                                                                          |  | Br. Strane:                                                                                                              |                 |
| Datum izrade i M.P.                                    |  |                                                                                          |  | Datum revizije i M.P.                                                                                                    |                 |
| novembar 2018.                                         |  |                                                                                          |  |                                                                                                                          |                 |





**JUŽNA FASADA**



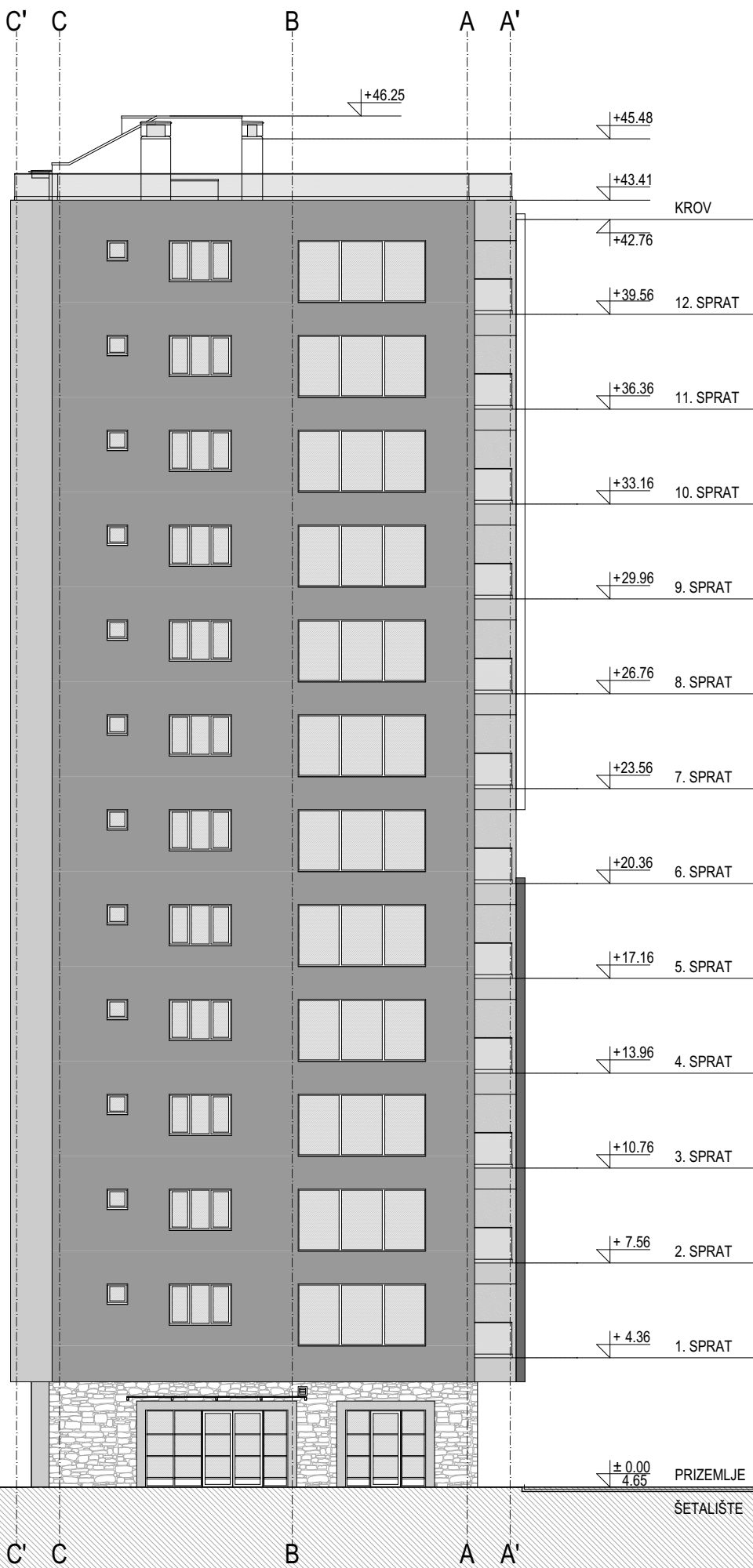
**SJEVERNA FASADA**

|                                                        |  |                                                                                                 |                       |                                                                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>PROJEKTANT:</b>                                     |  | <b>ARHI net</b>                                                                                 |                       | <b>INVESTITOR:</b>                                                                                                |  |
| Projektovanje, inženjering i usluge                    |  |                                                                                                 |                       | Sunraf Beach Properties                                                                                           |  |
| ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora |  |                                                                                                 |                       | Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                                  |  |
| Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com       |  |                                                                                                 |                       |                                                                                                                   |  |
| Objekat:                                               |  |                                                                                                 |                       | Lokacija:                                                                                                         |  |
| KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA B                          |  |                                                                                                 |                       | RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |  |
| Vodeći Projektant:                                     |  |                                                                                                 |                       | Vrsta tehničke dokumentacije:                                                                                     |  |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  | <i>S.L.</i>                                                                                     |                       | IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE<br>IZGRADNJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                                      |  |
| Odgovorni Projektant:                                  |  |                                                                                                 |                       | Dio tehničke dokumentacije:                                                                                       |  |
| Suzana Lijeskić d.i.a.                                 |  | <i>S.L.</i>                                                                                     |                       | ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                                            |  |
| Saradnik:                                              |  |                                                                                                 |                       | Razmjera:                                                                                                         |  |
| Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.            |  | <i>BL</i>  |                       | 1:200                                                                                                             |  |
|                                                        |  |                                                                                                 |                       | Br. Priloga:                                                                                                      |  |
|                                                        |  |                                                                                                 |                       | 11                                                                                                                |  |
|                                                        |  |                                                                                                 |                       | Br. Strane:                                                                                                       |  |
|                                                        |  |                                                                                                 |                       |                                                                                                                   |  |
| Datum izrade i M.P.                                    |  |                                                                                                 | Datum revizije i M.P. |                                                                                                                   |  |
| novembar 2018.                                         |  |                                                                                                 |                       |                                                                                                                   |  |

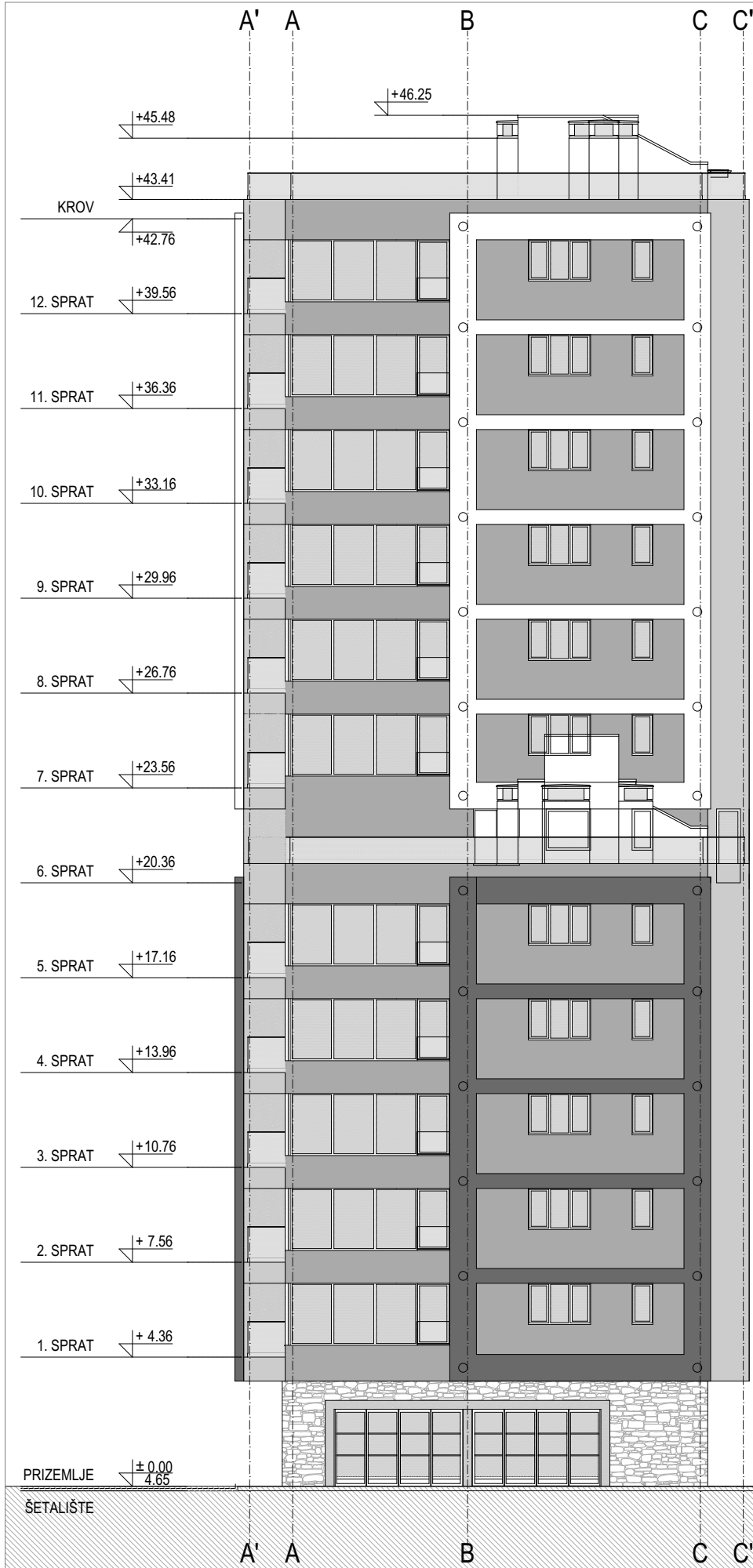
|                                                                                                                                                                                             |                       |                                                                                                                                 |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| PROJEKTANT:<br><br><b>ARHI net</b><br><br>Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |                       | INVESTITOR:<br><br>Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                  |                           |
| Objekat:<br><b>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A I FAZA B</b>                                                                                                                                   |                       | Lokacija: <b>RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA</b> |                           |
| Vodeći Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                         | <i>S.L.</i>           | Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.</b>                            |                           |
| Odgovorni Projektant:<br><b>Suzana Lijeskić d.i.a.</b>                                                                                                                                      | <i>S.L.</i>           | Dio tehničke dokumentacije:<br><b>ARHITEKTONSKI PROJEKAT</b>                                                                    | Razmjera:<br><b>1:200</b> |
| Saradnik:<br><b>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.</b>                                                                                                                             | <i>BL</i> <i>Spas</i> | Prilog: <b>ZAPADNA FASADA</b>                                                                                                   | Br. Priloga:<br><b>12</b> |
| Datum izrade i M.P.<br><b>novembar 2018.</b>                                                                                                                                                |                       | Datum revizije i M.P.                                                                                                           |                           |



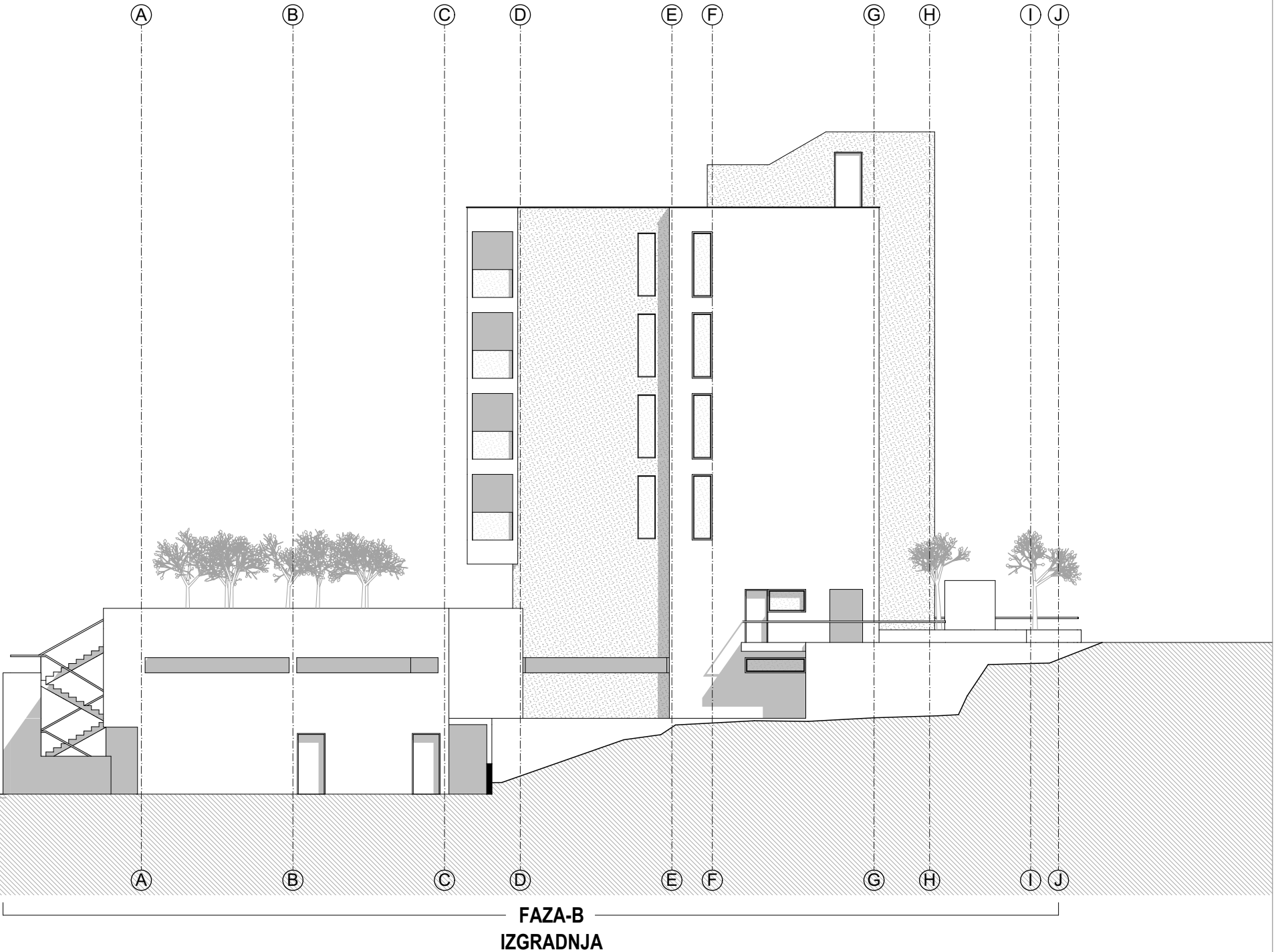
**ZAPADNA FASADA** **FAZA-B** **IZGRADNJA**



**FAZA-A** **REKONSTRUKCIJA**



|                                                        |                                             |                                                                                     |  |                                                                                                                          |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| PROJEKTANT:                                            |                                             | ARHI net                                                                            |  | INVESTITOR:                                                                                                              |                 |
| Projektovanje, inženjering i usluge                    |                                             |                                                                                     |  | Sunraf Beach Properties                                                                                                  |                 |
| ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora |                                             |                                                                                     |  | Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                                         |                 |
| Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com       |                                             |                                                                                     |  |                                                                                                                          |                 |
| Objekat:                                               |                                             | KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A I FAZA B                                              |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 I 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                 |
| Vodeći Projektant:                                     | Suzana Lijeskić d.i.a.                      |  |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE HOTELSKOG KOMPLESKA S.R.B.P.                            |                 |
| Odgovorni Projektant:                                  | Suzana Lijeskić d.i.a.                      |  |  | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                       | Razmjera: 1:200 |
| Saradnik:                                              | Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a. |  |  | Prilog: ISTOČNA FASADA                                                                                                   | Br. Priloga: 13 |
| Datum izrade i M.P. novembar 2018.                     |                                             | Datum revizije i M.P.                                                               |  |                                                                                                                          |                 |



ISTOČNA FASADA





|                                                                                                                                                   |  |          |  |                                                                                                                            |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |  | ARHI net |  | INVESTITOR:                                                                                                                |                    |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |          |  | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A i B                                                                                                     |  |          |  | Lokacija: RAFILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                    |
| Glavni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                        |  | S.d.     |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO<br>STANJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.                           |                    |
| Odgovorni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                     |  | S.d.     |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                      | Razmjera:<br>-     |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.                                                                                          |  | BL       |  | Prilog: 3D Vizuelizacija                                                                                                   | Br. Priloga:<br>14 |
| Datum izrade i M.P.<br>novembar 2018.                                                                                                             |  |          |  | Datum revizije i M.P.                                                                                                      |                    |





PROJEKTANT:

ARHI | net

INVESTITOR:

Projektovanje, inženjering i usluge  
ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora  
Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com

Sunraf Beach Properties  
Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica

Objekat:  
KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A i B

Lokacija: RAFILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,  
DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA

Glavni inženjer:  
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO  
STANJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.

Odgovorni inženjer:  
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Dio tehničke dokumentacije:  
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:  
-

Saradnik:  
Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.

BL

Prilog: 3D Vizuelizacija

Br. Priloga:  
15

Br. Strane:

Datum izrade i M.P.  
novembar 2018.

Datum revizije i M.P.





PROJEKTANT:

ARHI | net

INVESTITOR:

Projektovanje, inženjering i usluge  
ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora  
Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com

Sunraf Beach Properties  
Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica

Objekat:  
KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A i B

Lokacija: RAFILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,  
DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA

Glavni inženjer:  
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO  
STANJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.

Odgovorni inženjer:  
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Dio tehničke dokumentacije:  
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:  
-

Saradnik:  
Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.

BL

Prilog: 3D Vizuelizacija

Br. Priloga:  
16

Br. Strane:

Datum izrade i M.P.  
novembar 2018.

Datum revizije i M.P.





|                                                                                                                                                   |  |          |  |                                                                                                                          |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |  | ARHI net |  | INVESTITOR:                                                                                                              |                    |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |          |  | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                              |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A I B                                                                                                     |  |          |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15, DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                    |
| Glavni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                        |  | S.d.     |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO STANJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.                            |                    |
| Odgovorni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                     |  | S.d.     |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                    | Razmjera:<br>-     |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.                                                                                          |  | BL       |  | Prilog: 3D Vizuelizacija                                                                                                 | Br. Priloga:<br>17 |
| Datum izrade i M.P.<br>novembar 2018.                                                                                                             |  |          |  | Datum revizije i M.P.                                                                                                    |                    |
|                                                                                                                                                   |  |          |  | Br. Strane:                                                                                                              |                    |





PROJEKTANT:

Projektovanje, inženjering i usluge  
ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora  
Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com

ARHI | net

INVESTITOR:

Sunraf Beach Properties  
Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica

Objekat:  
KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A i B

Lokacija: RAFILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,  
DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA

Glavni inženjer:  
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO  
STANJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.

Odgovorni inženjer:  
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Dio tehničke dokumentacije:  
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:  
-

Saradnik:  
Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.

BL

Prilog: 3D Vizuelizacija

Br. Priloga:  
18

Br. Strane:

Datum izrade i M.P.  
novembar 2018.

Datum revizije i M.P.





|                                                                                                                                                   |  |          |  |                                                                                                                             |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| PROJEKTANT:                                                                                                                                       |  | ARHI net |  | INVESTITOR:                                                                                                                 |                    |
| Projektovanje, inženjering i usluge<br>ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora<br>Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com |  |          |  | Sunraf Beach Properties<br>Vasa Raičkovića Br.2B, Podgorica                                                                 |                    |
| Objekat:<br>KONDO HOTEL I GARAŽA - FAZA A i B                                                                                                     |  |          |  | Lokacija: RAFAILOVIĆI, BUDVA, dio UP 15.1, UP 15.2, BLOK 15,<br>DUP BEČIĆI, KP br. 1108/2, 1106/2 i 1117 K.O. BEČIĆI, BUDVA |                    |
| Glavni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                        |  | S.d.     |  | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE - PLANIRANO<br>STANJE HOTELSKOG KOMPLEKSA S.R.B.P.                            |                    |
| Odgovorni inženjer:<br>Suzana Lijeskić d.i.a.                                                                                                     |  | S.d.     |  | Dio tehničke dokumentacije:<br>ARHITEKTONSKI PROJEKAT                                                                       | Razmjera:<br>-     |
| Saradnik:<br>Božidar Lijeskić d.i.a. Zoran Spasić d.i.a.                                                                                          |  | BL       |  | Prilog: 3D Vizuelizacija                                                                                                    | Br. Priloga:<br>19 |
| Datum izrade i M.P.<br>novembar 2018.                                                                                                             |  |          |  | Datum revizije i M.P.                                                                                                       |                    |
|                                                                                                                                                   |  |          |  | Br. Strane:                                                                                                                 |                    |