



ARHISTUDIO DESIGN

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

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

IDEJNO RJEŠENJE

STAMBENOG OBJEKTA Su+P+1



Lokacija: k.p. 1467, KO Maine;
UP 231, LSL Podostrog, Budva

Investitor: Alla Dalit

štambilj projektanta	štambilj revidenta
Tomislav Jović Digitally signed by Tomislav Jović Date: 2019.03.21 13:38:54 +01'00'	

INVESTITOR Alla Dalit
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT Stambeni objekat, Su+P+1
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA Budva, LSL Podostrog, UP 231, k.p. 1467, KO Maine
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

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

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

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

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

štambilj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole



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

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

ARHISTUDIODESIGN

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: Stambeni objekat Su+P+1

Lokacija: k.p. 1467, KO Maine; UP 231, LSL Podostrog, Budva

Investitor: Alla Dalit

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE



ARHISTUDIO DESIGN

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

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

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: Stambeni objekat Su+P+1

Lokacija: k.p. 1467, KO Maine; UP 231, LSL Podostrog, Budva

Investitor: Alla Dalit

SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE:

- Obrazac 1
- Sadržaj tehničke dokumentacije
- Sadržaj pojedinih djelova tehničke dokumentacije
- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat parcelacije po DUP-u
- Skica parcela sa koordinatama tačaka
- Ugovor o prodaji
- Punomoć vlasnika parcele
- Projektni zadatak

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Alla Dalit

Adresa:

e mail

koga zastupa

u daljem tekstu Naručilac

i ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.

Adresa:

PIB

e mail

koga zastupa

U daljem tekstu Izvođač

Trg Sunca 2, Budva

02834731

arhisgroup@gmail.com

Tomislav Jović, direktor

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje i Glavni projekat stambenog objekta**, na UP 231, LSL Podostog; k.p. 1467, KO Maine, Budva, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

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

Član 3.

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

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

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

Član 4.

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

Član 5.

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

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine:

1. Idejno rješenje stambenog objekta i
2. Glavni projekat stambenog objekta

Član 7.

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

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

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

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

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje objekta dostavlja Naručiocu u štampanom formatu ili elektronskim putem.

Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat stambenog objekta dostavlja Naručiocu u štampanom obliku u 2 (dva) primjerka i u zaštićenom digitalnom formatu u 3 (tri) primjeraka.

VI NAKNADA

Član 10.

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

Projekat uređenja terena se ne naplaćuje.

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

Član 11.

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

Član 12.

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

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

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

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

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

Član 15.

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

Član 16.

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

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

Član 17.

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

Naručilac

Izvođač





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

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

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

dana 02.12.2013.god. donosi

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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



Načelnik

Milo Paunović

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



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5-0604180/ 002
Matični broj 02834731

Datum promjene podataka: 02.12.2013

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

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

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

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

x da ne

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

Porijeklo kapitala: bez oznake projekta kapitala x domaći strani mješoviti

Upisani kapital: 10.00€

(Novčani 10.00, nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv: BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ-008800782
Udio: 100%
Uloga: Osnivač

Adresa: OMLADINSKIH BRIGADA 166 BEOGRAD

Lica u društvu

Ime i prezime: BRANISLAVA MILIĆ-PAVLOVIĆ - 008800782
Ovlašćeni zastupnik - neograničeno ()
Pojedinačno: ()
Ime i prezime: Tomislav Jović - 008045829
Izvršni direktor - neograničeno ()
Pojedinačno: ()

Adresa: OMLADINSKIH BRIGADA 166 BEOGRAD

Adresa: BUL. ZORANA ĐINĐIĆA 019 NIŠ

Ovlašćeni zastupnik - neograničeno ()
Pojedinačno: ()

Izdato 03.12.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

Strana 1 od 1

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

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

Rješenje o registraciji za PDV

Upisuje se u registar obveznika za PDV:

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

BUDVA

PIB 02834731 817
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

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

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: 31.5.2011. godine.

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



SAVJETNIK DIREKTORA

Željko Marković



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

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

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

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

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 02834731 817
(Matični broj) (Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 16.05.2011. godine.

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

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



SAVJETNIK DIREKTORA

Željko Marković

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-822/2

Podgorica, 25.03.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-822/1 od 26.02.2018.godine, » ARHI STUDIO DIZAJN« D.O.O.Budva, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

»TOMISLAV JOVIĆ«

Bokeljskih brigada 7/21
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-143/1 od 23.01.2018.godine, TOMISLAVU JOVIĆU, dipl. Inženjer arhitekture, iz Niša, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





OSIGURANJA IMOVINE

Ugovarač osiguranja **ARHI STUDIO DIZAJN DOO**

Matični broj

02834731

Adresa

TRG SUNCA BR. 2

Osiguranik

ARHI STUDIO DIZAJN DOO

Matični broj

02834731

Adresa

TRG SUNCA BR. 2

1. Kratkoročno ☒

2. Dugoročno ☐

3. Višegodišnje ☐

na god.

Počev od: 22.06.2018 08:38

Ovo osiguranje zaključeno je na osnovu Zakona o obligacionim odnosima i

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

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

NAČIN OSIGURANJA:

Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

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

NAPOMENA:

BRUTO PREMIJA:

PREMIJA ZA NAPLATU:

382.72

Trajanje osiguranja od: 22.06.2018 08:38 do

22.06.2019 08:38

Broj osiguranih objekata:

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

M.P.

OSIGURAVAČ

U _____, dana 22.06., 2018. god.

UGOVARAČ OSIGURANJA

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1474/2
Budva, 03.12.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "ARTIS BOTANICA" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Lokalne studije lokacije Podostrog (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 231 koju čini katastarska parcela 1467 KO Maine

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-22821/2018 za KO Maine, od 20.11.2018. godine, na katastarskoj parceli 1467 KO Maine nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1467 KO Maine nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat - tip 1

Ovaj tip podrazumeva organizaciju sadržaja u okviru starih tradicionalnih grupacija gde će se kroz obnovu stare tradicionalne kuće, održavanje obnovljene kuće, rekonstrukciju kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare stvoriti uslovi za njihovo korišćenje. Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema objekta ili nema podataka o postojanju starog objekta moguća je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru u svemu prema uslovima datim za tip 2. (strana 81)

Stambeno-rezidencijalni objekti – tip 2 - vila

Izgradnja nove kuće, tipa 2, je u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Reč je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, tako da novi objekat ne ugrožava ni susede, ni vizure, niti celovitost ambijenta. (strana 4)

Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera. (strana 7)

Posebno treba napomenuti da se ne smeju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo parcele. (strana 5)

Na liniji prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umetnički i zanatsko-umetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osetljivo graditeljsko i hortikulturno nasleđe. (str. 8)

Iz sadržaja sela treba isključiti kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Reč je o diskotekama, kapacitetima za turiste - izlete, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom iz razloga što skromni seoki vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smeštajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji menjaju izgled predela. (strana 10,11)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač." U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima

obezbjeđen kolski pristup i slično) ili da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo uskladjivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa. Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom. (strana 28)

Postavljanje novoplaniranih objekata na parcelu

definiše se na sljedeći način:

Minimalna udaljenost objekta od granice susedne parcele ili javne površine je 1.5m. Objekti se mogu postavljati i na granicu parcele uz prethodnu saglasnost suseda ili u slučajevima kada se formiraju nizovi. (strana 85)

Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

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

Građevinska stabilnost susedne kuće ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće. (str. 27)

U zonama nove gradnje **nivelacija** je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate **građevinske linije** u skladu sa urbanistički uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje. (strana 81)

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja. (strana 28)

Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. (strana 22)

Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. (strana 27)

Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3 posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. (strana 22)

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove. (strana 27)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne parcele, shodno tekstualnom dijelu plana.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR. ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 231	-	-	-	0.6-0.9	0.2-0.3	S+P+1

- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Indeksi zauzetosti i izgrađenosti važe za parcele veće od 200m². Na manjim parcelama moguća je izgrađenost i do 100% a u cilju formiranja tradicionalnog niza ili grozda. (strana 83)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako

bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet ostvarivati korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova gradnja – restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija, ozelenjavanje, pri čemu svakako treba izbegavati nepotrebno i maksimalno profesionalno pristupiti pronalaženju odgovarajućeg umetničkog izraza. (strana 81)

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starih paštrovskih objekata, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumeva da glavna osnova kuće ima strogu pravougaonu formu.

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod objekta u okruženju. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera. (strana 22)

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama. (strana 30)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m (strana 22)

Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada dvorišta; ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i druge parterne arhitektonske elemente koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture. (strana 23)

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 6.7, Stav 5, strana 25).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar.

Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. (strana 87)

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susednom parteru. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora. (strana 22)

Tradicionalne seoske bašte, koje se po pravilu nalaze ispod sela, predstavljaju jedinstven i pejzažno arhitektonski i kulturno-ambijentalni elemenat tradicionalnog paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispreseccane prilaznim stazama, a ponegde i putevima, na najvećem broju mesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim selima i danas koriste. Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Glavni koncept čuvanja i održavanja ovih posebnih poljoprivrednih površina polazi od činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju dovoljno potencijala i za dalje korišćenje.

Osnovne tačke koncepta su sledeće:

Potkutnjice treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas sreću u svakom od sela obuhvaćenih ovim GUP-om. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obeležje - parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;

Na potkutnjicama koje su u grafičkim priložima prikazane kao površine koje se čuvaju u izvornom obliku nije dozvoljena nikakva gradnja, Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su bez mogućnosti povećanja;

Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasna ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno uslovima koji postoje na ovim relativno malim površinama.

Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

Sistemi za navodnjavanje, kanali i drenaže treba da se održavaju u takvom stanju da mogu da služe svrsi zbog koje su i građeni. Ove konstrukcije ne treba uništavati, zatrpavati, presecati ili ojačavati betonskim koritima i sl. kako bi se očuvao hidrostatski režim, dovodenje vode do površina koje treba navodnjavati i kasnije lako upijanje.

Površine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za bašte, moguće je da se privedu drugoj kulturi koja može da bude loza, agrum, smokva, kivi, maslina, ili pak proizvodnja aromatičnog bilja, začina i sl. U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike.

Površine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, za parkinge, za druge otvorene površine, niti mogu da se pošumljavaju. (strana 6 i 7)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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.

14. 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.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih trgovinskih i ugostiteljskih objekata (član 115 stav 1 tačka 27 i 28 i član 116 stav 2 tačka 3) i
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 30 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

18. 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).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj 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.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće, odnosno po principu 1PM/1stan. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine I poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn I označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svjetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najsličnija dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

Tekstualni 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 i 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 rješenje
- 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 rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

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

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela LSL-a

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



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

Dostavljeno:

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 956-104-4922/18
Datum: 21.11.2018.



Katastarska opština: MAINE

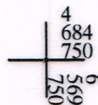
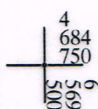
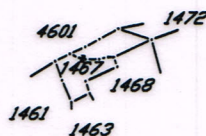
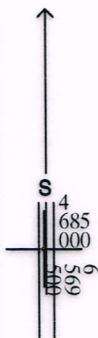
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 1467

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-22821/2018

Datum: 20.11.2018

KO: MAINE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1259 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1467			6 7		TOČILO	Njiva 5. klase KUPOVINA		135	0.68
1467			6 7		TOČILO	Krš, kamenjar KUPOVINA		177	0.00
								312	0.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002804638	"ARTIS BOTANICA" DOO BUDVA BABIN DO BB, BUDVA BUDVA -	Svojina	1/1

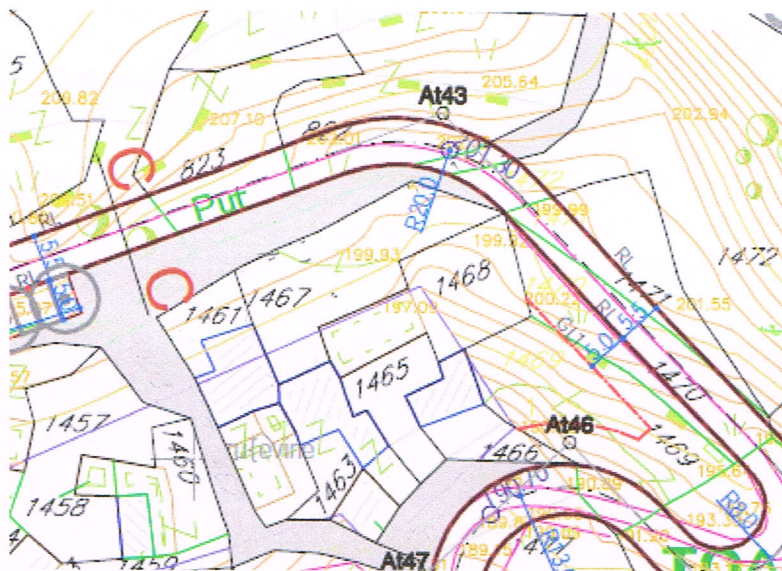
Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:


Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

3023	6569717.94	4684834.52
3024	6569736.79	4684829.84
3025	6569725.78	4684833.57
3026	6569719.52	4684830.10
3027	6569714.78	4684827.51
3028	6569709.62	4684825.30
3029	6569704.82	4684822.80
3030	6569695.63	4684817.15
3031	6569700.11	4684809.80
3032	6569702.81	4684803.82
3033	6569707.02	4684805.79
3034	6569710.15	4684806.86
3035	6569710.04	4684809.03
3036	6569707.01	4684816.39
3037	6569716.10	4684811.96
3038	6569714.80	4684816.07
3039	6569725.37	4684820.82
3040	6569724.28	4684824.06
3041	6569739.93	4684817.55
3042	6569732.06	4684813.56
3043	6569728.93	4684811.83
3044	6569727.53	4684815.51
3045	6569717.29	4684809.91
3046	6569718.81	4684805.20
3047	6569720.49	4684805.98
3048	6569723.10	4684801.67
3049	6569726.78	4684797.14
3050	6569729.89	4684800.04



IZVOD IZ LSL-a Podostrog

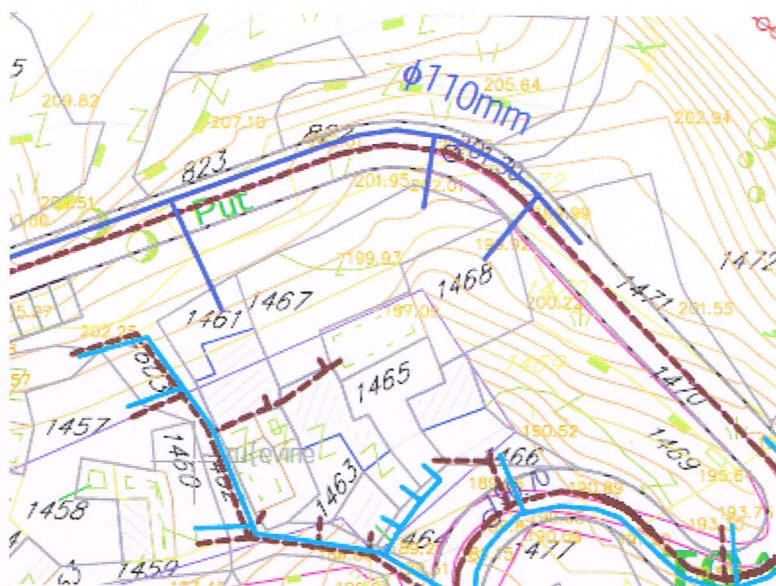
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta saobraćaj

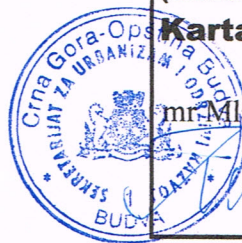
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

MP

Budva 03.12.2018.



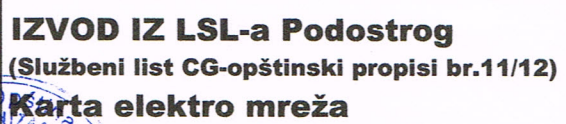
IZVOD IZ LSL-a Podostrog
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)
Karta hidrotehnika



mr. Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

MP

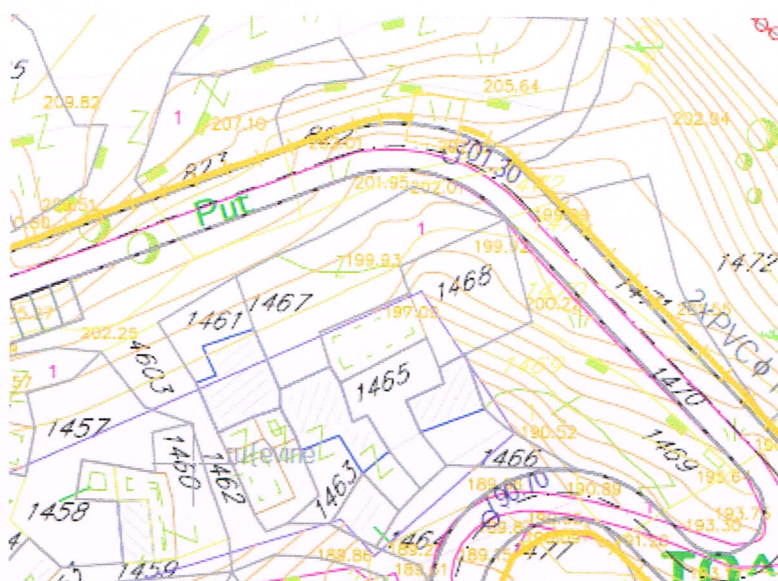
Budva 03.12.2018.



mr. Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

MP

Budva 03.12.2018.



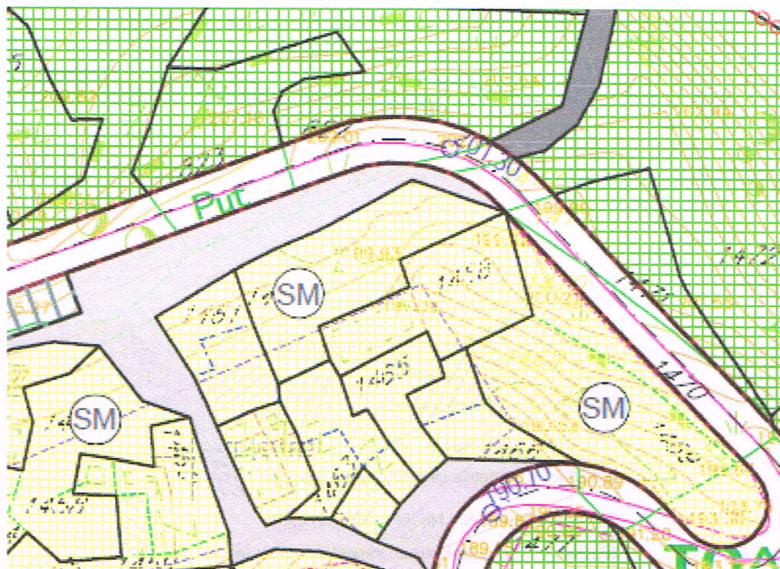
IZVOD IZ LSL-a Podostrog
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)
Karta telekomunikacija

mr. Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



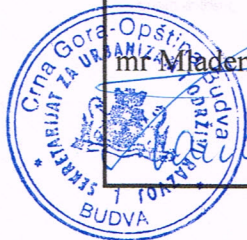
MP

Budva 03.12.2018.



IZVOD IZ LSL-a Podostrog
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



MP

Budva 03.12.2018.

LEGENDA:

STANOVANJE MALIH GUSTINA,
TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI

-  Tradicionalna seoska izgradnja
-  Nova izgradnja
-  Turistička naselja

POVRŠINE ZA GROBLJA

-  Groblje sa grobljanskim crkvama

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

-  Površine elektroenergetske infrastrukture
-  Površine hidrotehničke infrastrukture

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  Autohtona vegetacija
-  Zelenilo uz saobraćajnice

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

-  Potkutnjice (tradicionalne seoske bašte)

DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Staze i prilazi
-  Javne površine (seoski trgovi, česme, čuvna)
-  Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE

-  Potok
-  granica plana

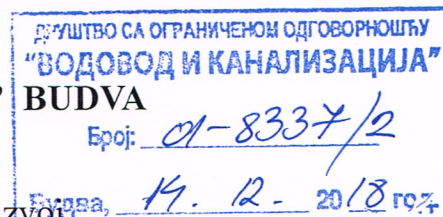


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

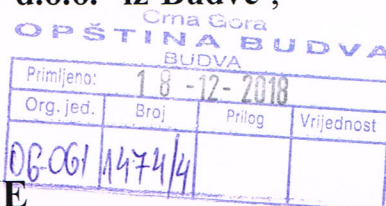


Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tehnickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1474/3 od 04.12.2018. godine, naš broj 01-8337/1 od 06.12.2018. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca „ARTIS BOTANICA“ d.o.o. iz Budve, izdaju se:

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



Za katastarsku parcelu broj: 1467 KO Maine, urbanistička parcela broj 231, LSL Podostrog, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja stambenog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena sa instalacijama javnog vodovoda i fekalne kanalizacije. Dok se ne izgradi neophodna infrastruktura definisana planskom dokumentacijom neće biti moguće priključenje objekta na ViK mrežu.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1474/2 od 03.12.2018. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Momir Tomović, dipl.ing.građ. 2



IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc.

Podnosioc zahtjeva: „Artis Botanica“ d.o.o.

Katastarska parcela: 1467 , Katastarska opština: Maine

Urbanistička parcela: 231, LSL: Podostrog

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO “Vodovod i kanalizacija” Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim 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 predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO “Vodovod i kanalizacija” Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2” (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati 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 nadpritisak na mjestu priključka u cjevovodu nije poznat. 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.

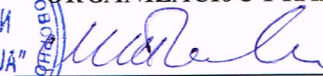
Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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 srane ovlašćenog nadzornog organa (odluka broj 01-6855/1 od 10.12.2014. godine.)**
5. Glavni projekat mora da sadrži:
 - a. Tehničke uslove izdate od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva;
 - b. Situaciju terena sa ucrtanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
 - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
 - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
 - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
 - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

OBRADA,



SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,



Momir Tomović. dipl.ing.građ

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 20.02.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
953-104-			292

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM
RADOVIMA
PARCELACIJE PO LSL –U KAT.PARCELE
1467 K.O. MAINE

Dana _____
(predaja elaborata)



Dana 11.03.2019
(ovjera elaborata)

[Signature]

D.O.O. "GEO IN"

Broj 023966/3-18/19

Budva, 19.02. 2019 god.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik _____

adresa / telefon ARTIS BOTANICA D.O.O. BUDVA

OVLAŠĆUJE

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

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 1467

KO MAINE

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

za GEO IN d.o.o.



DAVALAC OVLAŠĆENJA

[Signature]

LK br. _____

Dana: 19.2. 2019 god.

[Signature]

VLADA CRNE GORE

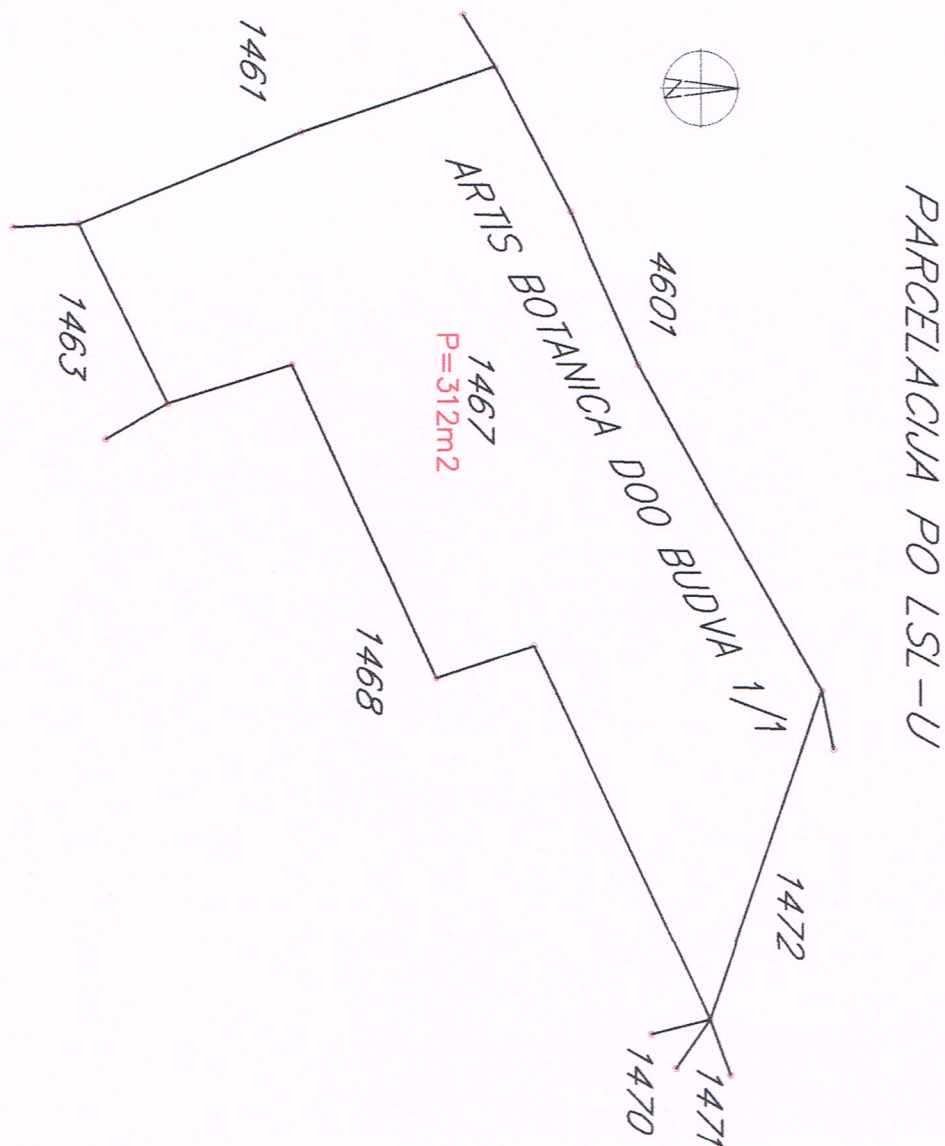
Uprava za nekretnine

Broj kat.plana:.....

KAT.OPŠTINA :MAINE

Opština : BUDVA

Približna razmjera 1:250



Parcelisao dana: 19.02.2019. god.

Slavko Nikovic

Geometar: *Slavko*

Pregledao dana:201.....god.

[Signature]

potpis

Spisak prijava:.....20.....god.

Spisak promjena:.....20.....god.

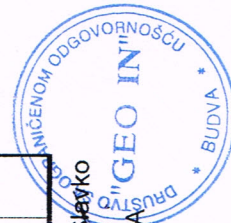
STARO STANJE

[illegible]

IZNOS 1:

Obradio: Nikovjc Slayko

GEOIN d.o.o. BUDVA



NOVO STANJE

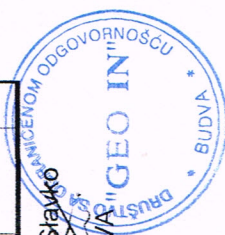
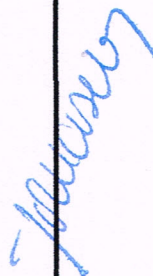
List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti							Plan	Skica	Šifra prava				Osnov sisanja		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina					Površ. zgrade III dijela zgrade	Tereti i ograničenja	Titular	Br. spisaka prijave
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.			Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²	m ²					
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47		
1259		ARTIS BOTANICA D.O.O. BUDVA	1467											1/1						03	12						
																				03	12						

IZNOS 1: 3 12

IZNOS 1:

Obradio: Nikovic Stajko

GEOIN d.o.o BUDVA



IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO DUP-U

Na kat.parceli 1467 K.O.Maine

Zahtjevom br.02-3966/3-18/19 od 19.02.2019.godine, organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je vlasnika kat.parcele 1467 K.O.Maine, da izvrši parcelaciju po LSL-U i sacini elaborat o "Parcelaciji.

Prema izvršenoj parcelaciji kat. parcele 1467 u potpunosti sacinja UP 231 P=312m2 prema LSL-U Podostrog.

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

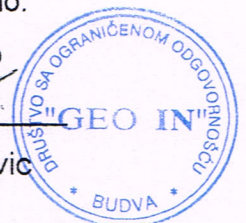
- Manual
- Izvod iz detaljnog plana
- Spisak prijava
- Izvjestaj

Budva, 19.02.2019.god

Izveštaj sastavio:

„GEO-IN“ D.O.O

Slavko Niković





C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

L I C E N C A

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

”GEO IN” D.O.O. BUDVA

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

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3966/3

Podgorica, 20.06.2013.godine

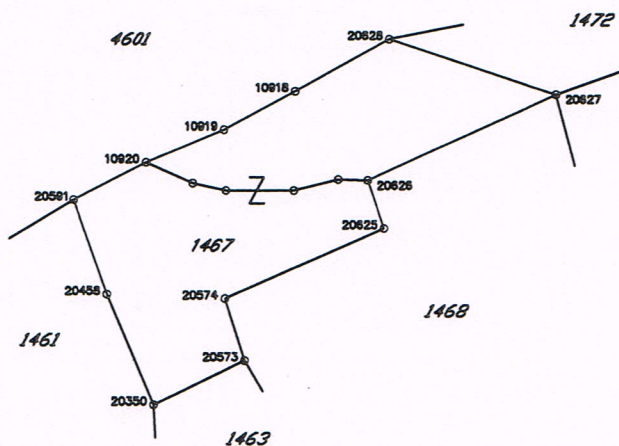


**DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ**



SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

1467 Maine
*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
KO: MAINE, R 1:2500

Po zahjebu broj: 467-104-252/19, od: 18.02.2019. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitanje grafički sa digitalnog plana
Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 18.02.2019 09:19

10918	6569719.52	4684830.10	0.00
10919	6569714.78	4684827.51	0.00
10920	6569709.62	4684825.30	0.00
20350	6569710.04	4684809.03	0.00
20458	6569707.01	4684816.39	0.00
20573	6569716.10	4684811.96	0.00
20574	6569714.80	4684816.07	0.00
20591	6569704.82	4684822.80	0.00
20625	6569725.37	4684820.82	0.00
20626	6569724.28	4684824.06	0.00
20627	6569736.79	4684829.84	0.00
20628	6569725.78	4684833.57	0.00

Parcela: 1467 (P=302)

Frontovi:

od do dužina(m)

10920-10919 5.61
10919-10918 5.40
10918-20628 7.16
20628-20627 11.62
20627-20626 13.78
20626-20625 3.42
20625-20574 11.59
20574-20573 4.31
20573-20350 6.73
20350-20458 7.96
20458-20591 6.77
20591-10920 5.41

Obradio:

Pregledao:

[Signature]



CRNA GORA
NOTAR
KNEŽEVIĆ DALIBOR
BUDVA

UGOVOROPRODAJI

U Budvi, dana 21.12.2018 (slovima: dvadeset prvog decembra dvije hiljade i osamnaeste) godine u 13h (slovima: trinaest časova), preda mnom, dolje potpisanim notarom Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem u Budvi, Ul. 22. Novembra bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis ugovora o prodaji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

1. „ARTIS BOTANICA“ DOO Budva, sa sjedištem u Budvi, Babin Do bb, registarski broj: 50587491, matični broj: 02804638, koje zastupa Izvršni direktor ROVSHAN TAGIZADE, rođen dana 25.06.1980 godine, državljanin Ruske Federacije, tel.069/356-701, pasoš broj 53 0209015 izdat od strane MID RF 38102 i koji važi do 04.04.2022 godine (u daljem tekstu: Prodavac)-----

2. ALLA DALIT, rođena dana 21.03.1968 (dvadeset prvog marta hiljadu devet stotina sedamdeset i treće) godine u Stavropoljskom kraju (SSSR), državljanka Ruske Federacije, po sopstvenom kazivanju nije u braku, adresa za prijem pošte: Ruska Federacija, grad Kislovodsk, Ulica Lunačarskogo 27, tel. +7 928 630 2463, čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj: 72 7782755 izdat od strane FMS 26010 sa rokom važenja do 21.02.2024 godine (u daljem tekstu: Kupac).-----

Imajući u vidu da ugovorne strane ne vladaju crnogorskim jezikom, a u što sam se uvjerio kroz razgovor, na prijedlog notara na sastavljanje ovog notarskog zapisa pozvana je i prisustvuje sudski tumač za ruski jezik Vladana Mitrović rođena 07.12.1980. godine (sedmogdecembra hiljadu devetsto osamdesete godine) u Podgorici, nastanjena u Budvi, Pržno, JMBG 0712980215016 čiji sam identitet utvrdio na osnovu uvida u LK, broj 546543171 izdatu od MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 21.08.2008 godine, sa rokom važenja do 21.08.2018 godine (u daljem tekstu: sudski tumač). Notar je izvršio uvid u Rješenje ministarstva pravde Crne Gore, br.03-5506/10 od 25 oktobra 2010 godine kojim je Vladana Mitrović postavljena za sudskog tumača za ruski jezik.-----

Notar je ustanovio da na strani sudskog tumača ne postoje razlozi i okolnosti zbog kojih ne bi mogao učestvovati u postupku sačinjavanja ovog notarskog akta.-----

Notar je podučio stranke da mogu zahtijevati pisani prevod ove isprave i njegovo prilaganje ovom izvorniku, pa su stranke izjavile da to ne žele.-----

Nakon što je notar ustanovio da se nepokretnost koja je predmet prodaje, nalazi na njegovom službenom području, te se uvjerio u pravu volju stranaka, objasnio im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovio da su sposobne za poduzimanje ovog pravnog posla, stranke su izjavile sljedeći:-----

UGOVOROPRODAJI

I PREDMETPRODAJE

Predmet Ugovora je parcela 1467 KO Maine ukupne površine 312m² od čega je njiva 5.klase

površine 135m2 i krš, kamenjar površine 177m2, svojina prodavca sa obimom prava 1/1.-----

UPOZORENJE: Notar je ugovorne strane upozorio na odredbu člana 415 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima Crne Gore kojim je predviđeno da strano lice ne može imati pravo svojine na poljoprivrednom zemljištu, osim u slučaju ako je površina poljoprivrednog zemljišta do 5.000 m2 i ako je predmet ugovora o otuđenju stambena zgrada koja se nalazi na tom zemljištu. Prodavac dostavlja notar Urbanističko tehničke uslove izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva od 03.12.2018 godine kojim se potvrđuje da predmetna parcela čini urbanističku parcelu UP 231 Lokalne studije lokacije "Podostrog". -----

II PRODAJA -----

Prodavac se obavezuje prenijeti na kupca pravo svojine na nepokretnostima navedenim u članu I ovog Ugovora, a Kupac se obavezuje prodavcu isplatiti kupoprodajnu cijenu iz tačke III ovog ugovora. -----

III CIJENA -----

Cijena nepokretnosti iz tačke I ovog ugovora 20.000,00 EUR (slovima: dvadeset hiljada eura). -----

Ugovorne strane izjavljuju da će Kupac isplatiti kupoprodajnu cijenu na račun prodavca otvoren kod Lovćen Banke AD Podgorica broj 565-1612-04 na sledeći način: -----

(a) Iznos od 5.000,00 EUR (slovima: pet hiljada eura) Kupac je isplatio Prodavcu prije potpisivanja ovog Ugovora.-----

(b) Iznos od 15.000,00 EUR (slovima: petnaest hiljada eura) Kupac je dužan da isplati najkasnije do 05.02.2019 godine. -----

U slučaju da kupac kasni sa plaćanjem dijela kupoprodajne cijene pod tačkom (b) u periodu dužem od 10 dana ovaj ugovor se ima smatrati automatski raskinutim i neće proizvoditi nikakvo pravno dejstvo, a predmetna nepokretnost će biti slobodna za pravni promet, uz pravo prodavca da zadrži iznos od 5.000,00 EUR (slovima: pet hiljada eura) na ime sporazumno ugovorene odustanice. -----

Ugovorne strane saglasno izjavljuju da ovaj ugovor stupa na snagu tek nakon isplate cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene, nakon čega će notar predmetni ugovor predati nadležnim organima (katastar, Poreska uprava i Sekretarijat za privredu i finansije Opštine Budva). -----

Ugovorne strane daju nalog notar da ne izdaje potpune otpravke ovog ugovora koji sadrže Clausulu intabulandi, dok ga ugovorne strane pismenim putem ne obavijeste da je Kupac isplatio kupoprodajnu cijenu.-----

Prodavac se obavezuje da će najkasnije u roku od 2 (dva) dana od dana isplate kupoprodajne cijene pisanim putem (izjava čiji je potpis ovjeren kod nadležnog organa)

obavijestiti notara da mu je kupoprodajna cijena isplaćena, stim da Kupac ima pravo da notaru preda pisanu potvrdu Banke Kupca kojom se potvrđuje da je Kupac isplatio kupoprodajnu cijenu.

Notar je podučio prodavca mogućnostima njegovog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je pristajanje kupca na izvršenje bez odlaganja na predmetu prodaje i na njegovoj cjelokupnoj imovini za iznos neplaćene cijene i sporednih potraživanja; deponovanje cijene na notarski račun za stranke, davanje saglasnosti za prenos prava svojine odmah u ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene; zatim mogućnosti davanja saglasnosti za prenos prava svojine na kupca u posebnoj ispravi koja će biti predata kupcu kada se isplati cjelokupna cijena, te ga upozorio na posljedice suprotnog postupanja, nakon čega Prodavac izjavljuje da će svoju saglasnost za prenos prava svojine na Kupca dati u ovom ugovoru, uz istovremeni nalog notaru da izdaje samo izvode otpravaka, ovjerenih prepisa i prepisa koji neće sadržavati saglasnost za prenos prava svojine do isplate cijene.

Notar je podučio kupca mogućnosti njegovog adekvatnog osiguranja u vezi sa dospelošću plaćanja cijene, kao što je ugovaranje i upisivanje predbilježbe u Katastar nepokretnosti prije isplate cijene, i objasnio mu da i kako predbilježba osigurava; zatim na mogućnosti ugovaranja i drugih pretpostavki za dospelost cijene, kao što su ugovaranje isplate cijene na notarski račun za stranke i njenu isplatu s tog računa prodavcu tek kada se kupac uknjiži u katastru nepokretnosti kao vlasnik ili kad se predbilježi svojina, te ga je upozorio na rizike i posljedice kojima se izlaže u slučaju suprotnog postupanja. Nakon toga, kupac izjavljuje da želi da se odmah nakon potpisivanja ovog Ugovora nadležnom katastru nepokretnosti preda zahtjev za predbilježbu prava svojine u njegovu korist, s tim što upis predbilježbe nije uslov za plaćanje kupoprodajne cijene.

IV ODGOVORNOST ZAMATERIJALNE I PRAVNE NEDOSTATKE

Prodavac garantuje Kupcu da prije ovog ugovora nije sa trećim licem zaključio ugovor ili ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina, niti primio kaparu za predmetne nekretnine koje su predmet ugovora, niti zaključio bilo kakav ugovor koji bi ograničio ili uslovio pravo Kupca na predmetnim nekretninama.

Ukoliko se pojavi treće lice koje istakne osnovano potraživanje u odnosu na predmetne nekretnine Kupac može raskinuti ugovor, tražiti povrat isplaćene kupoprodajne cijene i zahtijevati da mu Prodavac nadoknadi štetu.

U vezi sa ispunjenjem obaveza iz prethodnog stava Prodavac, izričito izjavljuje da je saglasan da se podvrgava neposrednom prinudnom izvršenju bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Prodavac, na osnovu ove notarski obrađene isprave, saglasno izjavljuje da pristaje na neposredno prinudno izvršenje bez odlaganja na cjelokupnoj svojoj imovini.

Izvršni otpravak ovog notarskog zapisa će biti izdat Kupcu na njegov zahtjev, a sa ispravama koje dokazuju da Prodavac ne ispunjava svoje obaveze iz ovog ugovora kako je to naprijed naznačeno.

Notar je upozorio Prodavca da se podvrgao neposrednom prinudnom izvršenju na cjelokupnoj imovini i objasnio mu pravne posljedice takve izjave.

Prodavac garantuje da je predmetna nepokretnost slobodna od upisanih i neupisanih prava i ograničenja, kao i da je ne terete nikakva potraživanja, osigurana neuknjiženom hipotekom,

kamate, porezi i doprinosi. -----

Kupac je obišao nepokretnost koja je predmet prodaje i izvršio uvid u stvarno stanje.-----

Notar je upozorio stranke, a posebno kupca, na opasnost od upisa zakonske hipoteke za neplaćene poreze prodavca, i podučio kupca da zahtijeva potvrdu od Poreske uprave da prodavac nema dugovanja za poreze, nakon čega Prodavac izjavljuje da nema poreskih dugovanja, i da se obavezuje da kupcu nadoknadi svu štetu koju on može pretrpjeti zbog njegovih eventualnih poreskih dugovanja.-----

Notar je podučio ugovorne strane posljedicama ograničenja ili isključenja od odgovornosti, te ih upozorio da će biti bez dejstva prodavčevo ograničenje i isključenje odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke, kao i za ograničenja javno-pravne prirode koja kupcu nisu bila poznata, a ako je prodavac za njih znao, ili je mogao znati, odnosno znao da se mogu očekivati, a nije ih saopštio kupcu. Prodavac garantuje kupcu da na predmetnim nepokretnostima ne postoje prava drugih lica, kojima se umanjuju ili ograničavaju ovim ugovorom stečena prava, kao i da na njemu nema bilo kakvih uknjiženih ili neuknjiženih tereta ili ograničenja.-----

V PRELAZ POSJEDA, KORISTI TERETA I OPASNOSTI-----

Posjed, koristi, tereti i opasnosti prelaze na kupca na dan isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.-----

VI IZJAVE ZA KNJIŽENJE-----

Ugovorne strane su saglasne i ovlašćuju notara da ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima, (JMBG, podaci iz Lista nepokretnosti i sl.) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju.-----

Ispравljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine Crne Gore kao i strankama.-----

VII TROŠKOVI-----

Notar je podučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notarskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa, nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi kupac, kao i porez na promet.-----

VIII ODOBRENJA I PRAVOPREČEKUPOVINE-----

U konkretnom slučaju, ispitavši sve okolnosti, notar je saopštio strankama da ovaj Ugovor ne podliježe nikakvim odobrenjima. Takođe ne postoji zakonsko pravo preče kupovine, niti je upisano ugovorno pravo preče kupovine. Prodavac istovremeno izjavljuje da ne postoji neupisano ugovorno pravo preče kupovine.-----

IX POUKE I UPOZORENJA-----

Notar je poučio i upozorio stranke i na sljedeće:-----

-da se pravo svojine stiče upisom u katastar nepokretnosti-----

-da će notar, po službenoj dužnosti, otpравак ovog ugovora dostaviti katastru nepokretnosti i poreskoj upravi kada se ispune uslovi iz ovog ugovora u vezi s tim, nakon čega Kupac ovlašćuje notara da u njegovo ime preda zahtjev katastru za upis prava svojine -----

Notar je upozorio Kupca da je kao poreski obveznik dužan da obračuna porez na promet nepokretnosti u poreskoj prijavi (u formi koju propisuje Ministarstvo finansija) koju podnosi nadležnom poreskom organu, u roku od 15 dana od dana nastanka poreske obaveze, a koja nastaje danom zaključenja ugovora, odnosno drugog pravnog posla kojim se stiče nepokretnost. Kupac kao poreski obveznik u poreskoj prijavi prikazuje iznos poreza na promet nepokretnosti utvrđen primjenom stope iz člana 11 Zakona o porez na promet nepokretnosti na cijenu iz isprave o sticanju nepokretnosti (stopa poreza na promet nepokretnosti je proporcionalna i iznosi 3% od poreske osnovice). Kupac kao poreski obveznik, uz poresku prijavu, podnosi ugovor, odnosno drugu ispravu o sticanju nepokretnosti. Poreski obveznik poresku obavezu plaća istovremeno sa podnošenjem poreske prijave.

PRILOG:

- List nepokretnosti broj 1259 KO Budva preuzet sa sajta Uprave za nekretnine Crne Gore dana 21.12.2018 godine
- Urbanističko tehnički uslovi izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva od 03.12.2018 godine

Od ove notarske isprave dobijaju:

OTRAVAK DIJELA AKTA (u kojem je izostavljena Clausula Intabulandi):

- Prodavac (1)
- Kupac (1)
- Katastar nepokretnosti (1)
- Uprava za sprečavanje pranja novca i finansiranje terorizma (1)

OTPRAVAK

- Prodavac (1)
- Kupac (1)
- Katastar nepokretnosti (1)
- Poreska uprava (1)
- Sekretarijat za privredu i finansije Opštine Budva (1)

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: Notarska naknada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 120,00€ (stotinu dvadeset eura), naknada troškova po tarifnom broju 19 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura), naknada troškova po tarifnom broju 21 NT u iznosu od 10,00€ (deset eura). Zaračunat je PDV 21% u iznosu od 29,40€ (dvadeset devet eura i 40/100). Ukupno je naplaćeno 169,40€ (stotinu šezdeset devet eura i 40/100).

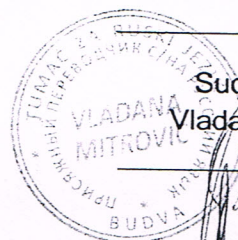
Notar je pročitao akt strankama, sudski tumač cijeli tekst preveo na ruski jezik, neposrednim pitanjima uvjerio se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i svojeručno, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.

U Budvi, dana 21.12.2018 (slovima: dvadeset prvog decembra dvije hiljade i osamnaeste) godine u 13.20h (slovima: trinaest časova i dvadeset minuta).

Prodavac:
„ARTIS BOTANICA“ DOO
Budva
Izvršni direktor
Rovshan Tagizade

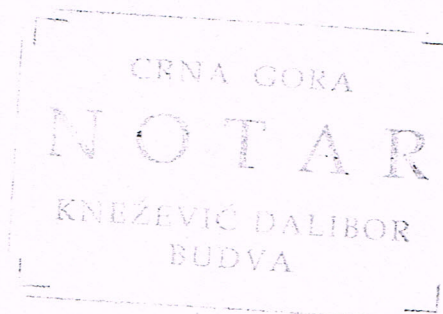


Kupac:
Alla Đalit



Sudski tumač:
Vladana Mitrović

NOTAR:
Dalibor Knežević



Štampaj

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 21.12.2018 13:13

POSREDOVAČNA JEDINICA

BUDVA

Datum: 21.12.2018 13:13

MAINE

LIST NEPOKRETNOSTI 1259 - PREPIS**Podaci o parceli**

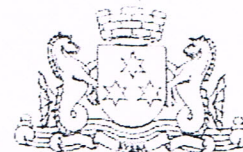
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1467		6 7		TOČILO	Njiva 5. klase KUPOVINA	135	0.68
1467		6 7		TOČILO	Krš, kamenjar KUPOVINA	177	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	"ARTIS BOTANICA" DOO BUDVA *	Svojina	1/1

Postoje li tereti i ograničenja.

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1474/2
Budva, 03.12.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "ARTIS BOTANICA" d.o.o. iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Lokalne studije lokacije Podostrog (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 231 koju čini katastarska parcela 1467 KO Maine

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-22821/2018 za KO Maine, od 20.11.2018. godine, na katastarskoj parceli 1467 KO Maine nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1467 KO Maine nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeni objekat - tip 1

Ovaj tip podrazumeva organizaciju sadržaja u okviru starih tradicionalnih grupacija gde će se kroz obnovu stare tradicionalne kuće, održavanje obnovljene kuće, rekonstrukciju kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare stvoriti uslovi za njihovo korišćenje. Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema objekta ili nema podataka o postojanju starog objekta moguća je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru u svemu prema uslovima datim za tip 2. (strana 81)

Stambeno-rezidencijalni objekti – tip 2 - vila

Izgradnja nove kuće, tipa 2, je u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Reč je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, tako da novi objekat ne ugrožava ni susede, ni vizure, niti celovitost ambijenta. (strana 4)

Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera. (strana 7)

Posebno treba napomenuti da se ne smeju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo parcele. (strana 5)

Na liniji prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umetnički i zanatsko-umetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osetljivo graditeljsko i hortikulturno nasleđe. (str. 8)

Iz sadržaja sela treba isključiti kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Reč je o diskotekama, kapacitetima za turiste - izlete, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom iz razloga što skromni seoki vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smeštajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji menjaju izgled predela. (strana 10,11)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač." U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima

obezbjeđen kolski pristup i slično) ili da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je uskladen sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo uskladjivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa. Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Velična osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom. (strana 28)

Postavljanje novoplaniranih objekata na parcelu

definiše se na sljedeći način:

Minimalna udaljenost objekta od granice susedne parcele ili javne površine je 1.5m. Objekti se mogu postavljati i na granicu parcele uz prethodnu saglasnost suseda ili u slučajevima kada se formiraju nizovi. (strana 85)

Vidik iz susedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

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

Građevinska stabilnost susedne kuće ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće. (str. 27)

U zonama nove gradnje **nivelacija** je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate **građevinske linije** u skladu sa urbanistički uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje. (strana 81)

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gde su venčalice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja. (strana 28)

Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravnim plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. (strana 22)

Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. (strana 27)

Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3 posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. (strana 22)

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove. (strana 27)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne parcele, shodno tekstualnom dijelu plana.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BORP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 231	-	-	-	0.6-0.9	0.2-0.3	S+P+1

- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- I ndeksi zauzetosti i izgrađenosti važe za parcele veće od 200m². Na manjim parcelama moguća je izgrađenost i do 100% a u cilju formiranja tradiconalnog niza ili grozda. (strana 83)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako

bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet ostvarivati korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova gradnja – restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija, ozelenjavanje, pri čemu svakako treba izbegavati nepotrebno i maksimalno profesionalno pristupiti pronalaženju odgovarajućeg umetničkog izraza. (strana 81)

Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starih paštrovskih objekata, kako u horizontalnom, tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumeva da glavna osnova kuće ima strogu pravougaonu formu.

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod objekta u okruženju. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima, na mestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera. (strana 22)

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bele boje. Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama. (strana 30)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m (strana 22)

Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada dvorišta; ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i druge parterne arhitektonske elemente koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture. (strana 23)

Parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 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 obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 6.7, Stav 5, strana 25).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar.

Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina. (strana 87)

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susednom parteru. Računa se na primenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora. (strana 22)

Tradicionalne seoske bašte, koje se po pravilu nalaze ispod sela, predstavljaju jedinstven i pejzažno arhitektonski i kulturno-ambijentalni element tradicionalnog paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresecane prilaznim stazama, a ponegde i putevima, na najvećem broju mesta navodnjavana sistemom kanala, ove poljoprivredne površine se u mnogim selima i danas koriste. Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Glavni koncept čuvanja i održavanja ovih posebnih poljoprivrednih površina polazi od činjenice da su one i danas dobro očuvane i da imaju dovoljno potencijla i za dalje korišćenje.

Osnovne tačke koncepta su sledeće:

Potkutnjice treba da se sačuvaju u formi u kojoj se danas sreću u svakom od sela obuhvaćenih ovim GUP-om. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture. Njihovo glavno obeležje - parcelaciju i mrežu suvomeđa koje formiraju terase, treba čuvati bez preparcelacije ili drugih intervencija koje bi narušile izvornost obrade partera;

Na potkutnjicama koje su u grafičkim priložima prikazane kao površine koje se čuvaju u izvornom obliku nije dozvoljena nikakva gradnja, Postojeće zgrade koje se na njima nalaze zadržavaju se u površini i u gabaritu u kome su bez mogućnosti povećanja;

Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasna ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno uslovima koji postoje na ovim relativno malim površinama.

Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, treba u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

Sistemi za navodnjavanje, kanali i drenaže treba da se održavaju u takvom stanju da mogu da služe svrsi zbog koje su i građeni. Ove konstrukcije ne treba uništavati, zatrpavati, presecati ili ojačavati beonskim koritima i sl. kako bi se očuvao hidrostatički režim, dovođenje vode do površina koje treba navodnjavati i kasnije lako upijanje.

Površine koje se nedovoljno intenzivno koriste, ili za koje njihovi vlasnici nisu zainteresovani kao za bašte, moguće je da se privedu drugoj kulturi koja može da bude loza, agrum, smokva, kivi, maslina, ili pak proizvodnja aromatičnog bilja, začina i sl. U modernizaciji poljoprivrede potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike.

Površine potkutnjica ne mogu da se koriste za izgradnju sportskih terena za male sportove, za parkinge, za druge otvorene površine, niti mogu da se pošumljavaju. (strana 6 i 7)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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, prorijedeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

14. 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.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih trgovinskih i ugostiteljskih objekata (član 115 stav 1 tačka 27 i 28 i član 116 stav 2 tačka 3) i
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 30 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

18. 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).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj 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.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće, odnosno po principu 1PM/1stan. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o 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 sistema 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 koeficijenata 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 svetiljki 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 žamom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližnja dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

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

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

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

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

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela LSL-a

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana

Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



Samostalni savjetnik I

mr Mladen Ivanović dip.ing.arh.

Dostavljeno:

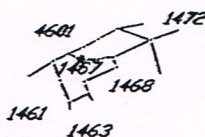
- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Katastarska opština: MAINE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 1467



Razmjera 1: 2500

685
000

$$\begin{array}{r} 4 \\ 685 \\ 000 \\ \hline 565 \\ 750 \end{array}$$


4
684
750

$$\begin{array}{r} 4 \\ 684 \\ 750 \\ \hline 569 \\ 750 \end{array}$$

Ovjerava
Službeno lice:

Ovjerava
Službeno lice:

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-22821/2018

Datum: 20.11.2018

KO: MAINE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1259 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1467			6 7		TOČILO	Njiva 5. klase KUPOVINA		135	0.68
1467			6 7		TOČILO	Krš, kamenjar KUPOVINA		177	0.00
								312	0.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu

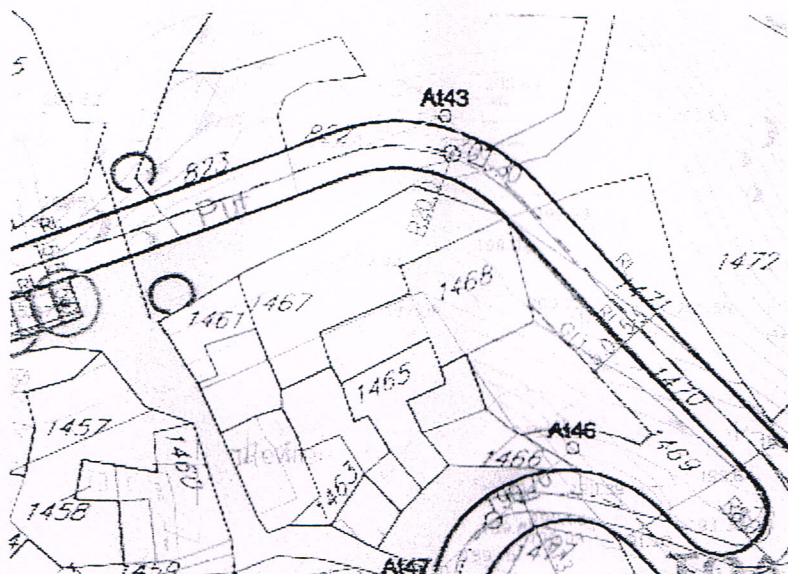
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002804638	"ARTIS BOTANICA" DOO BUDVA BABIN DO BB, BUDVA BUDVA -	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije



IZVOD IZ LSL-a Podostrog

(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 03.12.2018.

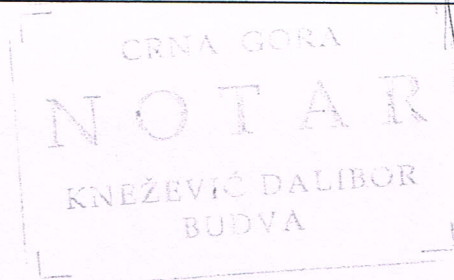
Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica 22. Novembra bb, potvrđujem da sam ovaj otpравak uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom, osim u članu VI u kojem je izostavljena Clausula intabulandi.

Ovaj 2. otpравak je djelimičan, i priložena su mu 2 priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpравak sastavljen za Kupca.

Broj: UZZ: 1550/18
U Budvi, 21.12.2018 godine

NOTAR



CRNA GORA
NOTAR
DALIBOR KNEŽEVIĆ
BUDVA

U Budvi, dana 21.12.2018 (slovima: dvadeset prvog decembra dvije hiljade i osamnaeste) godine u 13.20h (slovima: trinaest časova i dvadeset minuta), preda mnom dolje potpisanim notarom, Daliborom Kneževićem, sa službenim sjedištem kancelarije u Budvi, Ul.22. Novembra bb, sa zahtjevom da na osnovu njegove izjave volje sačinim notarski zapis punomoćja, pristupio je: -----

ALLA DALIT, rođena dana 21.03.1968 (dvadeset prvog marta hiljadu devet stotina sedamdeset i treće) godine u Stavropoljskom kraju (SSSR), državljanka Ruske Federacije, po sopstvenom kazivanju nije u braku, adresa za prijem pošte: Ruska Federacija, grad Kislovodsk, Ulica Lunačarskogo 27, tel. +7 928 630 2463, čiji sam identitet utvrdio uvidom u pasoš broj: 72 7782755 izdat od strane FMS 26010 sa rokom važenja do 21.02.2024 godine, -----

u daljem tekstu DAVALAC PUNOMOĆI.-----

Imajući u vidu da davalac punomoćja ne vlada crnogorskim jezikom, a u što sam se uvjerio kroz razgovor, na prijedlog notara na sastavljanje ovog notarskog zapisa pozvana je i prisustvuje sudski tumač za ruski jezik Vladana Mitrović rođena 07.12.1980 godine (sedmog decembra hiljadu devetsto osamdesete godine) u Podgorici, nastanjena u Budvi, Pržno, JMBG 0712980215016 čiji sam identitet utvrdio na osnovu uvida u LK, broj 546543171 izdatu od MUP-a Crne Gore, FL Budva, dana 21.08.2008 godine, sa rokom važenja do 21.08.2018 godine (u daljem tekstu: sudski tumač). Notar je izvršio uvid u Rješenje ministarstva pravde Crne Gore, br.03-5506/10 od 25 oktobra 2010 godine kojim je Vladana Mitrović postavljena za sudskog tumača za ruski jezik. -----

Notar je ustanovio da na strani sudskog tumača ne postoje razlozi i okolnosti zbog kojih ne bi mogao učestvovati u postupku sačinjavanja ovog notarskog akta.-----

Notar je podučio stranku da može zahtijevati pisani prevod ove isprave i njegovo prilaganje ovom izvorniku, pa je stranka izjavila da to ne želi-----

Prisutni djelujući kako je naznačeno, nakon što se Notar uvjerio u njegovu slobodnu volju, te da je sposoban i ovlašćen za preduzimanje ovog pravnog posla i nakon što je upozoren na pravni domet ovog pravnog posla, za notarsku obradu ove Punomoći izjavio je sljedeće: -----

Pri punoj svijesti, bez ikakve prisile i bez ičijeg nagovaranja -----

OPUNOMOĆUJEM -----

NAILA TUKHVATULINA, rođen dana 25.03.1957 (dvadeset petog marta hiljadu devet stotina pedeset sedme) godine u Republici Kirgistan (SSSR), državljanin Ruske Federacije, po zanimanju preduzetnik, sa prebivalištem u Moskvi, Put Malačergizovska 66/175, i privremenim boravkom u Budvi, Lazi bb, tel. 069/435-968, pasoš broj 53 1261822 izdat od strane "MID ROSSII 38102" dana 14.02.2017. godine i koji važi do 14.02.2027. godine; -----

PUNOMOĆNIK MOŽE -----

-u moje ime i u moju korist kao prodavca sa Kupcem po izboru punomoćnika zaključiti Predugovor/ Ugovor i/ili Anex Ugovora o prodaji parcele broj 1467 KO Maine ukupne površine 312m² od čega je njiva 5.klase površine 135m² i krš, kamenjar površine 177m² čiji ću ja vlasnik postati sa obimom prava 1/1 nakon potpisivanja ovog punomoćja. -----

Punomoćnik može:-----

-Po svom izboru pronaći Kupca (ili bilo koju drugu ugovornu stranu) i sa istim zaključiti i potpisati Predugovor za zaključenje Kupoprodajnog ugovora, Kupoprodajni ugovor i aneks ugovora, ili bilo koji drugi notarski zapis kojim se vrši otuđenje i/ili opterećenje navedenih nepokretnosti, (ugovor o prodaji, Ugovor o zakupu, ugovor o poklonu, ugovor o hipoteci, Ugovor o fiducijarnom prenosu prava svojine, Založnu izjavu itd.),-----

-ugovoriti i primiti u moje ime kupoprodajnu cijenu, -----

-u moje ime izdati priznanicu Kupcu za primljeni iznos, i saglasnost za uknjižbu kupca. -----

-Punomoćnik je ovlašten da samostalno reguliše sva pitanja koja su neophodna sa svim opštinskim ili državnim organima, u skladu sa zakonom u cilju građenja na predmetnoj parceli, uključujući ali se ne ograničavajući na prijavu građenja na ime Vlasnika zemljišta u skladu sa u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Zakon je objavljen u "Službenom listu CG", br. 64/2017 od 6.10.2017. godine, a stupio je na snagu 14.10.2017), angažovanje prijektanta, izvođača, pribavljanje konačnog izvještaja stručnog nadzora (izrada projektne dokumentacije, plaćanje svih potrebnih troškova, koji budu bilo neophodni uključujući ali se ne ograničavajući na plaćanje nadoknade JP „Regionalni vodovod Crnogorsko primorje“ kao i plaćanje naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, kao i izgradnja Objekta po sistemu "ključ u ruke". Vlastodavac izjavljuje da se sva ovlaštenaj iz ovog punomoćja u slučaju izgradnje objekta odnose i na novoizgrađeni objekat.-----

-da me zastupa kod Poreske uprave Crne Gore PJ Budva u svim pravnim poslovima vezano za postupak prodaje nepokretnosti, -----

-da me zastupa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva u svim pravnim poslovima vezano za postupak prodaje nepokretnosti, preuzimanje u moje ime Rješenja o upisu prava svojine i/ili drugih rješenja koje se odnose na Ugovor/e koje punomoćnik zaključi u moje ime i za moj račun, pravo da se odriče od prava žalbe na primljena rješenja kao i pravo da podnosi žalbu na primljena rješenja,-----

-da me zastupa kod svih nadležnih javnih i komunalnih preduzeća i davalaca usluga (elektro distribucija, Telekom, kablovska ili satelitska televizija, internet, vodovod, javno komunalno preduzeće, i sl.), bez bilo kakvih ograničenja, prilikom zaključenja ugovora o pružanju odgovarajućih usluga, odnosno prijave odgovarajućih priključaka na moje ime, a koje se odnose na nepokretnost u mojoj svojini, -----

Punomoćnik može preuzeti sve ostale pravne radnje u vezi sa navednim pravnim poslom bez ograničenja.-----

Punomoćnik je ovlašten da u moje ime preduzima sve radnje kod drugih nadležnih organa bez ograničenja, ne ograničavajući se na Upravu za nekretnine Crne Gore i Poresku upravu Crne Gore. -----

Napomena: Uslov važnosti ovog punomoćja je uknjižba Vlastodavca na parceli broj broj 1467 KO Maine. -----

Notar me je upozorio da prema trećim licima ova Punomoć ima dejstva uprkos opozivu sve dok Punomoćnik ima otpравak ove Punomoći.-----

Ova punomoć vrijedi do pismenog opoziva iste. Opoziv se vrši notarskom obradom isprave o opozivu punomoći bilo u cijelosti, ili djelimično, a ista se dostavlja punomoćniku čija se ovlaštenja opozivaju po pravilima utvrđenim za dostavljanje preporučene pošte.-----

Od ove notarski obrađene isprave dobijaju:-----

-jedan otpравak Punomoćnik -----

-jedan otpравak Vlastodavac -----

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći

način: Notarska nagrada je obračunata po tarifnom broju 1 NT u iznosu od 40.00€ (četrdeset eura), naknada po tarifnom broju 21 NT obračunata je u iznosu od 10.00€ (deset eura). Zaračunat je PDV u iznosu od 10,50€ (deset eura i 50/100). Ukupno je naplaćeno 60,50€ (šezdeset eura i 50/100).-----

Nakon što je Notar pročitao tekst Punomoći, a sudski tumač tekst preveo na ruski jezik, Davalac punomoći izjavljuje da ga razumije i odobrava, što potvrđuje svojim potpisom: -----

U Budvi, dana 21.12.2018 (slovima: dvadeset prvog decembra dvije hiljade i osamnaeste) godine u 13.30h (slovima: trinaest časova i trideset minuta).-----

DAVALAC PUNOMOĆI:

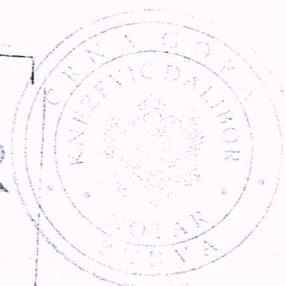
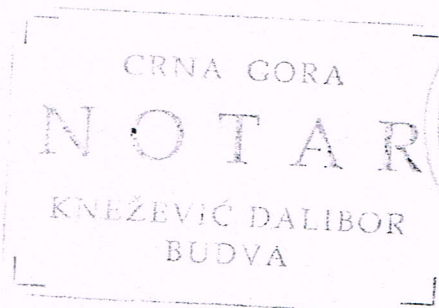
Alia Dalit

SUDSKI TUMAČ:

Vladana Mitrović

NOTAR

Dalibor Knežević



Ja, NOTAR, Knežević Dalibor, sa sjedištem notarske kancelarije u Budvi, Ulica 22. Novembra bb, potvrđujem da sam ovaj otpравак uporedio sa izvornikom koji se nalazi u mojim spisima i utvrdio da je doslovno podudaran s izvornikom.

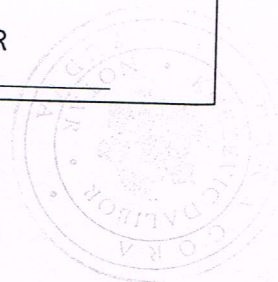
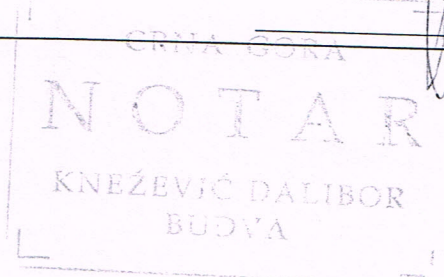
Ovaj 2. otpравак je potpun, i bez priloga prepisa notarskog akta.

Ovaj je otpравак sastavljen za Punomoćnika.

Broj: UZZ: 1551/18

U Budvi, 21.12.2018 godine

NOTAR



PROJEKTNİ ZADATK

PROJEKTNİ ZADATAK
za izradu projekta arhitekture

Objekat: Stambeni objekat Su+P+1
Lokacija: k.p. 1467, KO Maine; UP 231, LSL Podostrog, Budva
Investitor: d.o.o. "ARTIS BOTANICA", Budva

Projekat raditi u skladu sa planskom dokumentacijom, urbanističko-tehničkim uslovima, ostalom dostavljenom dokumentacijom i ovim projektnim zadatkom.

Planirati stambeni objekat – spratnosti Su+P+1.

Suteren planirati dijelom kao prostor za rekreaciju povezan sa stambenim dijelom objekta, a drugi dio kao tehničke prostorije i garažu. U dijelu za rekreaciju u sklopu suterena predvidjeti teretanu, saunu, tursko kupatilo i toalet, dok je tehnički dio suterena potrebno da sadrži prostoriju za pelet i ložionu i ostavu za alat u koja treba da ima ulaz direktno iz donjeg dijela dvorišta. Uz ulicu, u nižem dijelu parcele, potrebno je planirati garažu za jedan automobil.

Prizemlje je potrebno da sadrži ulazni hodnik, dnevni boravak, trpezariju, kuhinju i jedno manje kupatilo.

Na spratu planirati dvije spavaće sobe i kupatilo. Jedna spavaća soba treba da ima veliki prolazni garderobero. Za spavaće sobe na spratu planirati jedno veće zajedničko kupatilo.

Sve etaže po vertikali povezati stepeništem.

Konstrukciju objekta planirati kao armirano-betonsku. Zidove ispuna i pregrade planirati od blokova debljine 10 i 20cm. Predvidjeti sve potrebne slojeve termo i hidroizolacije, a u okviru međuspartnih tavanica zvučnu izolaciju. Fasadu predvidjeti u cjelosti kao kamenu, sa kamenom oblogom min. debljine 5cm.

Fasadne otvore obraditi fasadnom aluminijumskom bravarijom sa spoljašnjom drvenom oblogom. Unutrašnje otvore obraditi stolarijom.

Pod podruma potrebno obraditi ferobetonom. Podove hodnika i stepeništa obradivati protiv-kliznom keramikom, podove soba parketom, a mokrih čvorova, obradivati keramikom. Zidove maletrirati i bojiti, osim u mokrim čvorovima (keramika).

Predvidjeti spuštene plafone od gips-kartonskih ploča gdje je to tehnološki potrebno.

Predvidjeti sve potrebne instalacije vode, kanalizacije, električne u skladu sa namjenom objekta.

Za investitora



**ARHITEKTURA
IDEJNO RJEŠENJE**



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

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

ARHISTUDIODESIGN

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: Stambeni objekat Su+P+1

Lokacija: k.p. 1467, KO Maine; UP 231, LSL Podostrog, Budva

Investitor: Alla Dalit

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE:

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis uz idejno rješenje

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Prikaz površina objekta

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | |
|------------------------------|-----------|
| - Geodetska podloga | R = 1:200 |
| - Situacija | R = 1:200 |
| - Situacija uredjenje terena | R = 1:200 |
| - Osnova suterena | R = 1:100 |
| - Osnova prizemlja | R = 1:100 |
| - Osnova 1. sprata | R = 1:100 |
| - Peta fasada | R = 1:100 |
| - Presjek 1-1 | R = 1:100 |
| - Presjek 2-2 | R = 1:100 |
| - Fasade | R = 1:100 |
| - 3D vizuelizacija | |

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat: Stambeni objekat Su+P+1
Lokacija: k.p. 1467, KO Maine; UP 231, LSL Podostrog, Budva
Investitor: Alla Dalit

Projekat: IDEJNO RJEŠENJE

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO RJEŠENJE

Tehnička dokumentacija, idejno rješenje, je radjena na osnovu projektnog zadatka investitora, geodetske podloge predmetne katastarske parcele i urbanističko-tehničkih usova broj 06-061-1474/2 izdatih 03.12.2018. godine od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva.

OPŠTE NAPOMENE

Ovom tehničkom dokumentacijom planiran je stambeni objekat na UP 231, LSL Podostrog koju čini k.p.1467 KO Maine, Budva. Urbanističku parcelu 231 u zahvatu LSL Podostrog u cjelosti čini k.p. 1467 KO Maine, a kao dokaz priložena je skica parcela broj 467-104-252/19 od 18.02.2019. godine izdata od strane Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, a koja sadrži koordinate prelomnih tačaka katastarske parcele 1467 koje se u potpunosti poklapaju sa tačama urbanističke parcele definisane LSL-om. Navedeni dokument sadrži i podatak o veličini parcele, gdje se jasno vidi da k.p. 1467 KO Maine, a samim tim i UP 231 LSL Podostrog, ima površinu od 302m². Utvrđena je greška u listu nepokretnosti, gdje je navedeno da predmetna parcela ima površinu od 312m².

UT uslovi izdati su na ime privrednog društva ARTIS BOTANICA d.o.o, međutim došlo je do promjene vlasništva koje još uvijek nije evidentirano u listu nepokretnosti, pa je kao dokaz o vlasništvu priložen ugovor o prodaji na ime Alla Dalit. Uz ovaj ugovor priložena je i punomoć investitora kojom se Nail Tuhvatulin opunomoćuje da može, između ostalog, u skladu sa odredbama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata angažovati projektanta i pribavljati projektnu dokumentaciju.

Investitoru je sugerisano da je prije početka izrade glavnog projekta potrebno da riješi sve eventualne imovinsko-pravne probleme.

USLOVI IZGRADNJE PREDVIDJENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:

Urbanistička parcela se nalazi u zoni stare tradicionalne kuće tip 1 (obnova i rekonstrukcija). U listu nepokretnosti broj 104-956-22821/2018 od 20.11.2018. godine, na katastarskoj parceli 1467 KO Maine nema upisanih objekata, i na k.p. 1467 KO Maine nema upisanih tereta i ograničenja.

Tip 1 u zoni stare tradicionalne kuće podrazumeva organizaciju sadržaja u okviru starih tradicionalnih grupacija gdje će se kroz obnovu stare tradicionalne kuće, održavanje obnovljene kuće, rekonstrukciju kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare stvoriti uslovi za njihovo korišćenje. Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema objekata ili nema podataka o postojanju starog objekta moguća je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru u svemu prema uslovima datim za tip 2.

Tip 2

Ovaj tip podrazumijeva izgradnju novih objekata u tradicionalnom maniru.

Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure.

Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela.

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji:

Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.

Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu.

Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu.

Indeksi zauzetosti i izgrađenosti važe za parcele veće od 200m². Na manjim parcelama moguća je izgrađenost i do 100% a u cilju formiranja tradicionalnog niza ili grozda.

Površina urbanističke parcele 231 je 302m².

- Najveća dozvoljena BRGP svih objekata na parceli je 181,2m² a najveći dozvoljeni indeks izgrađenosti 0,60.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 60,4m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je Su+P+1.

c) Horizontalna regulacija:

Regulacija i nivelacija objekata u zonama postojeće tradicionalne gradnje nametnuta je postojećim stanjem i mora se poštovati kod svih vidova intervencija u ovim prostorima.

U zonama nove gradnje nivelacija je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate gradjevine linije u skladu sa urbanističkim uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje.

Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate gradjevine linije kao slobodnostojeći ili objekti u grupacijama ali svojim položajem ne smiju da ugroze susedne kuće ili javne površine, javne objekte i objekte infrastrukture.

Voda sa krova nove kuće ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

Vidik iz susjedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele ili javne površine je 1.5m. Objekti se mogu postavljati i na granicu parcele uz prethodnu saglasnost suseda ili u slučajevima kada se formiraju nizovi.

d) Vertikalna regulacija:

Maksimalna spratnost za predmetnu parcelu je Su+P+1.

Spratna visina treba da je uskladjena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo uskladjivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude radjena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude radjena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji.

Svi novi objekti moraju biti izgrađeni prema važećim propisima i u skladu sa geomehaničkim ispitivanjima u zoni gradjenja.

Gradjevinska stabilnost susjedne kuće ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasecanje, i sl, a u neposrednoj blizini susjedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbijedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugo) potrebno je garantovati gradjevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom.

e) Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

Pri izgradnji objekata bez obzira da li se radi o obnovi starih tradicionalnih kuća, ili izgradnji novih u oblikovanju i materijalizaciji treba biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet ostvarivati korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka u zavisnosti od ambijenta u kome se predvidja nova gradnja – restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija, ozelenjavanje, pri čemu svakako treba izbegavati nepotrebno i maksimalno profesionalno pristupiti pronalaženju odgovarajućeg umetničkog izraza.

Nova kuća treba da bude u stilu tradicionalne kuće. Pod ovim se ne podrazumeva doslovna imitacija tradicionalne kuće, već pridržavanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima. Osnova kuće treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m.

Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to uskladjivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lodje na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lodje, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumijeva dodati dio čija je visina najviše dvije etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje trijemova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da predje tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u sljemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

f) Mirujući saobraćaj:

Parkiranje za potrebe novih objekata se mora obezbijediti u okviru parcele **ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobraćajnice. Ukoliko parcela nema kolski pristup parkiranje se vrši na javnim površinama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana.**

Analizom postojećih i budućih potreba za parkiranjem u okviru Plana, a prema standardima za planirane namjene površina, dolazi se do procjene da je ostvareni broj parking mjesta na javnim površinama dovoljan i da će zadovoljiti potreba usled nepostojanja kolskih prilaza do pojedinih urbanističkih parcela. Naime, ukupan ostvareni broj javnih

parking mesta je 113. Na prostoru istočno od saobraćajnice A ima ukupno 8 urbanističkih parcela do kojih je planiran samo pešački prilaz. Korisnici ovih parcela biće usmjereni na dva javna parkinga, u ovoj istočnoj zoni sa kapacitetom od 32 parking mesta predviđena uz Ulicu A, i pristupnu saobraćajnicu (20PM) i Ulicu C (12PM) – na postojećim javnim površinama. Prostor sa zapadne strane ima ukupno 23 urbanističkih parcela bez kolskog pristupa pa se korisnici ovih parcela upućuju na šest javnih parkinga planiranih uz sekundarne saobraćajnice kapaciteta 83 parking mesta. Za ukupno 31 urbanističku parcelu sa namjenom stare gradnje (bez proširenja kapaciteta) na cjelokupnom prostoru plana koje nemaju obezbijedjen kolski pristup (nemaju mogućnost parkiranja u okviru same parcele, usled veoma strmog terena) rješavanje potreba za parkiranjem je vršeno prema normativu 1PM/1stan. U središnjem i istočnom dijelu prostora planirano je 4 urbanističkih parcela bez kolskog prilaza sa namjenom nove izgradnje gdje se očekuje da će njihove maksimalne potrebe za parkiranjem biti oko 42 (prema normativu 1PM/1stan). U zapadnom delu je planirano 6 ovakvih parcela, za koje je potrebno obezbijediti do 35 parking mjesta na javnim površinama. Planom je obezbejeno 115 javnih parking mesta koja su raspoređena po obredjivanom prostoru u skladu sa prostornim mogućnostima i konfiguracijom terena i time ostvareno zadovoljenje očekivanih potreba za parkiranjem na nivou plana koje iznose 108 parking mjesta. Pored rješavanja potreba za parkiranjem za potrebe stanovanja, planom je obezbijedjeno i 7 parking mesta za potrebe groblja i mesne crkve u njihovoj neposrednoj blizini u sklopu javnog parkinga.

g) Ogradjivanje:

Ogradjivanje parcela je moguće u tradicionalnom maniru pri čemu će ograde predstavljati sastavni dio prternog uređenja parcele.

h) Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagodjavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primjenu podzida, suvomedia, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu radjeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu radjene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

IZGRADNJA PREDVIDJENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

UP 231 je planskim dokumentom predviđena u zoni stare tradicionalne kuće tip 1 (obnova i rekonstrukcija). Na neizgrađenim parcelama u okviru ovog tipa odnosno na parcelama na kojima nema objekta ili nema podataka o postojanju starog objekta moguća je izgradnja novog objekta u tradicionalnom maniru u svemu prema uslovima datim za tip 2. U listu nepokretnosti broj 104-956-22821/2018 od 20.11.2018. godine koji je sastavni dio UT uslova, na katastarskoj parceli 1467 KO Maine nema upisanih objekata, i na k.p. 1467 KO Maine nema upisanih tereta i ograničenja.

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta i UTU, na UP 231 predviđana izgradnja novog stambenog objekata u tradicionalnom maniru. Ovaj tip je izgradnje je planskim dokumentom definisan kao tip 2.

b) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji:

Objekat je planiran kao jednorodni stambeni.

Ukupna površina UP 231 iznosi 302m².

- Najveća dozvoljena BRGP svih objekta na parceli je 181,2m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 0,60. Planirani objekat ima ukupnu BRGP od 178,06m² a ostvareni indeks izgradjenosti na UP iznosi 0,59.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 60,4m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,20. Planirani objekat zauzima površinu od 60,14m² na parceli, a ostvareni indeks zauzetosti na UP je 0,20.
- Površine tehničkih prostorija i garaže u nivou suterena nisu računane pri obračunu urbanističkih parametara.

Planirani objekat je u skladu sa UTU i planskim dokumentom spratnosti Su+P+1.

U tabeli je prikazan uporedni prikaz planiranih i ostvarenih parametara na predmetnoj urbanističkoj parceli:

PREGLED PARAMETARA: POVRŠINA UP 231 = 302m²

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. INDEX ZAUZETOSTI 0.20	OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI 0.20
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA 60.40m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA 60.14m ²
MAX. INDEX IZGRADJENOSTI 0.60	OSTVARENI INDEX IZGRADJENOSTI 0.59
MAX. B.R.G.P. OBJEKTA 181.2m ²	OSTVARENA B.R.G.P. OBJEKTA 178.06m ²
MAX. SPRATNOST OBJEKTA Su+P+1	OSTVARENA SPRATNOST OBJEKTA Su+P+1

NAPOMENA:

Površine tehničkih prostorija i garaže u nivou suterena ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.

c) Horizontalna regulacija:

Sve građevinske linije za UP 231 definisane su grafički.

Objekat je u svemu postavljen prema zadatim građevinskim linijama koje su definisane LSL-om. Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele i javne površine je 1,5m.

d) Vertikalna regulacija:

Spratnost planiranog objekta je Su+P+1.

Spratna visina je, u skladu sa planskim dokumentom, uskladjena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža je radjena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji.

e) Arhitektonsko oblikovanje:

U oblikovanju i materijalizaciji težilo se likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se sačuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Objekat je planiran u stilu tradicionalne kuće. Osnova kuće je uskladjena sa prirodnim padom terena.

Glavni kubus kuće je jednostavan kvadar dimenzija 9,70x6,20m.

Otvori za prozore i vrata u nivou prizemlja i sprata su vertikalni i po površini i rasporedu su uskladjeni sa otvorima susjednih objekata. Raspored otvora je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lodje na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lodje, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Suterenska etaža kuće odudara od stroge geometrije glavnog kubusa, a krov iznad suterena je planiran kao zeleni sa pegolom i lozom iznad otvora u prizemlju. Otvori na prizemlju su povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu, što je planskim dokumentom dozvoljeno ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

Materijal za fasadu je kamen i u veoma malom dijelu malter. Kamen za oblaganje fasade po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu odgovara kamenu na starim kućama. Djelovi fasade koji se malterišu, dimnjaci i ispusti krova, bojeni su u svijetlo sivoj boji.

Oko otvora su planirani kameni okviri po ugledu na tradicionalne, a sami otvori su opremljeni drvenim škurama koje se takodje rade po ugledu na tradicionalne.

Krov kuće je dvovodan. Visina krova je cca 1,80m. Nagib krovnih ravni je uskladjen sa objektima u neposrednoj blizini.



Objekti sa kojima je vršeno uskladjivanje visina, veličine otvora kao i rasporeda otvora na fasadi

f) Mirujući saobraćaj:

Planskim dokumentom je definisano da se, ukoliko parcela nema kolski pristup, parkiranje vrši na javnim površinama sela. Bez obzira što je projektnim zadatkom od investitora traženo da se planira garaža u sklopu suterenske etaže objekta, poslije detaljne analize karte planiranih namjena, nije planirano parkiranje u sklopu urbanističke parcele. Pošto je sa istočne i sjeverne strane izmedju predmetne urbanističke parcele i planirane saobraćajnice planirana površina koja je planom predviđena kao javna površina (seoski trgovi, česme, guvna) i pošto urbanistička parcela nema kolski pristup, parkiranje se, u skladu sa planskim dokumentom, vrši na javnim površinama sela. U blizini parcele, sa sjeverne strane, planom je predviđen javni parking na kojem se predviđa parkiranje za predmetnu urbanističku parcelu.

g) Ogradjivanje:

Parcela je ogradjena u tradicionalnom maniru pri čemu se težilo da ograde predstavljaju sastavni dio prternog uredjenja parcele.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

U skladu sa UTU i projektnim zadatkom investitora, planirani objekat ima 3 etaže (Su+P+1).

Suteren je planiran dijelom kao prostor za rekreaciju povezan sa stambenim dijelom objekta, a drugi dio predstavljaju tehničke prostorije. U dijelu za rekreaciju u sklopu suterena predviđana je teretana, sauna, tursko kupatilo i toalet, dok se tehnički dio suterena sastoji od prostorije za pelet i ložionu, ostave za alat koja je predviđena sa zasebnim ulazom direktno iz donjeg dijela dvorišta, i komunikacionog hodnika koji povezuje stambeni (rekreacioni) dio suterena sa tehničkim.

Prizemlje predstavlja dnevni blok stambenog prostora sa ulaznim hodnikom, dnevnim boravkom, trpezarijom, kuhinjom i jednim manjim kupatilom.

Sprat se sastoji od dvije spavaće sobe i kupatila. Jedna spavaća soba planirana je sa velikim prolaznim garderoberom. Spavaće sobe na spratu imaju jedno veće zajedničko kupatilo. Sve etaže po vertikali povezane su stepeništem.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Konstrukcija objekta je predviđena kao armirano-betonska. Predviđene su pune armirano-betonske međuspratne tavanice, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna. Takođe su svi ukopani dijelovi objekta armirano-betonski.

Zidovi fasadne ispune se rade od boka debljine 19cm. Pregradni unutrašnji zidovi se rade od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se obzidjuju opekom 7cm.

Zaštita vertikalne hidroizolacije ukopanih dijelova objekta se radi punom opekom u debljini 6,5cm.

Hidroizolacija se predviđa preko svih podnih ploča na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih krovova objekta.

Termoizolacija se predviđa u slojevima poda suterena objekta, kao i u slojevima krova. Takođe termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih tavanica.

Fasada nadzemnog dijela objekta se radi sa kamenom oblogom sa termoizolacionim slojem debljine 5cm.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih profila sa drvetom kao savršenom oblogom. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade okviri po ugledu na tradicionalne. Otvori su opremljeni drvenim škurama koje se rade po ugledu na tradicionalne.

Zeleni ravni krovovi se finalno zastiru zemljom, humusom. Hidroizolacija zelenih krovova obavezno mora biti otporna na prodor korijenja. Drenažu izvesti od kadica za prikupljanje viška vode iz zemlje. Odvođenje atmosferske vode vršiti prema oluku po obodu krova. Rigole ravnog krova pokriti šljunkom. Sloj sljunka postaviti i uz fasadne zidove, na mestima kontakta sa ravnim ozelenjenim krovom.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom, keramikom (mokri čvorovi i ostave). Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spuštenu plafon. Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obradjuju keramikom u visini do spuštenog plafona.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom, od MDF-a, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila.

UREDJENJE TERENA

Pješački prilaz je planiran sa javnih površina uz sjevernu granicu parcele.

Kako je objekat na terenu u većem nagibu, planirane su podzide za kaskadiranje terena. Sve vidne strane podzida oblažu se kamenom.

Zelene površine i elementi pejzažnog uređenja

Zelene površine su planirane kao:

- parterno zelenilo;
- na samom objektu, kao zeleni neprohodni krov u nivou suterena objekta.

Zelene površine su predviđene kao zatravljene sa zelenilom srednje visine i puzavicama. Puzavicom je planirano natkrivanje i zasjenčenje pergola. Glavnim projektom uređenja terena je potrebno definisati položaj, raspored, visinu i količinu novih sadnica, sa predlogom vrsta. Konkretni izbor i sadnju je potrebno izvršiti uz konsultacije i nadzor stručnih lica, kako bi se obezbijedilo poštovanje kalendara sadnje, uslova mikroklimе, sastava i kvaliteta zemljišta, kao i postigao visoki estetski kvalitet prostora.

Posebno je važno obratiti pažnju na izbor biljnih vrsta u zonama koje se nalaze u neposrednoj blizini saobraćajnica, zbog uticaja saobraćaja na zagađenje vazduha.

Takođe je prilikom planiranja zelenih površina potrebno imati u vidu klimatske karakteristike podneblja, blage i vlažne zime, topla i suva ljeta, veliki broj sunčanih dana tokom cijele godine, jake vjetrove koji u toku zimskih mjeseci uzrokuju kraće veoma hladne periode, koji mogu naštetiti osjetljivijim vrstama, kao i veoma veliku količinu padavina u kratkom roku tokom kišnih perioda u toku godine. Za uređenje zelenih površina je potrebno odabrati biljne vrste koje dobro podnose navedene klimatske uslove, uz moguć odabir egzotičnih vrsta koje su se prilagodile ovom podneblju.

Projektom je planiran zeleni krov sa slojem zemlje od 10cm, koji omogućava uzgoj trava, žbunastih vrsta i eventualno patuljastog drveća.

Kriterijumi koji opredeljuju izbor biljnih vrsta za krovno zelenilo:

Južna i istočna orijentacija utiču na direktnu izloženost površine suncu u svim periodima godine, što je od posebnog značaja u toku ljetnjih sušnih mjeseci kada i temperature vazduha dostižu najveće vrijednosti.

Južna i istočna orijentacija utiču na izloženost površine južnim vjetrovima, koje prati i velika količina padavina. Ipak zapadna orijentacija i geometrija objekta utiču na potpunu zaklonjenost površine od veoma snažnih sjevernih i istočnih vjetrova. Pri izboru bi trebalo, prvenstveno zbog uticaja vjetrova, izbegavati vrste taknlog krhkog stabla i nježnih listova.

Ograničenost debljine sloja zemlje na krovu (iz razloga opterećenja konstrukcije objekta) utiče na to da se izbor biljnih vrsta fokusira na one koje nemaju veliko i duboko korijenje, pa ne mogu oštetiti zaštitne slojeve krova.

Težina zelenog krova može ugroziti stabilnost konstrukcije i otpornost zaštitnih slojeva krova. Izbor biljnih vrsta treba svesti na one koje zadovoljavaju estetske i funkcionalne kriterijume, a svojom težinom značajno ne opterećuju konstrukciju, odnosno na niže žbunaste vrste bogate krošnjem, puzavice, ukrasne vrste i trave.

Estetski kriterijumi koje je potrebno zadovoljiti su:

formiranje prijatnog ambijenta gledano sa prostora prizemlja, u nivou kog se nalazi zeleni krov;

zaklanjanje zidova objekta i parapeta zelenilom, čime se, pored formiranja ugodnog eksterijera, vizuelno smanjuje visina objekta.

Osnovni uslovi koje treba da zadovolji krovna vegetacija:

- da obezbijedi dobru pokrovnost i vezivanje tla,
- da ima sposobnost samoobnavljanja i da vremenom popuni dijelove ogolele od suše,
- da je otporna na ekstremna temperaturna kolebanja i jake vjetrove,
- da nema veliku težinu i dubok korijen,
- da je dobro podnosi velike količine oborina,
- da ne zahtjeva posebnu negu,
- da ne zahtjeva dodatno presađivanje, dohranu supstratima i sl.,
- da nema potrebe za redovnim i/ili obilnim zalivanjem.

Najčešće kategorije biljnih vrsta koje se koriste su: mahovine, paprati i lišajevi, lukovice, jednogodišnje vrste, perene, sukulente biljke, biljke jastučastih formi ili pokrivači tla, veliki broj livadskih vrsta. Za bogatstvo boja možemo koristiti i brojne niskorastuće vrste rodova *Achillea*, *Anthemis*, *Aster*, *Solidago*, *Leuchanthemum* i drugih trava.

Mogu se kristiti i: *Tradescantia hybrida*, *Verbena x hybrida*, *Buxus sempervirens*, *Primula vulgaris*, *Bellis perennis*, *Viola* sp., *Hedera helix*, *Pelargonium zonale*, *Hydrangea macrophylla*...



Tomislav Jović d.i.a.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA

SUTEREN

Pneto ETAŽE stambene prostorije	48.30m ²
Pneto ETAŽE tehničke prostorije	56.11m ²
Pbruto ETAŽE stambene prostorije	57.78m²
Pbruto ETAŽE tehničke prostorije	67.87m²

Pneto ETAŽE	104.41m ²
Pbruto ETAŽE	125.65m²

PRIZEMLJE

Pneto ETAŽE	49.48m ²
Pbruto ETAŽE	60.14m²

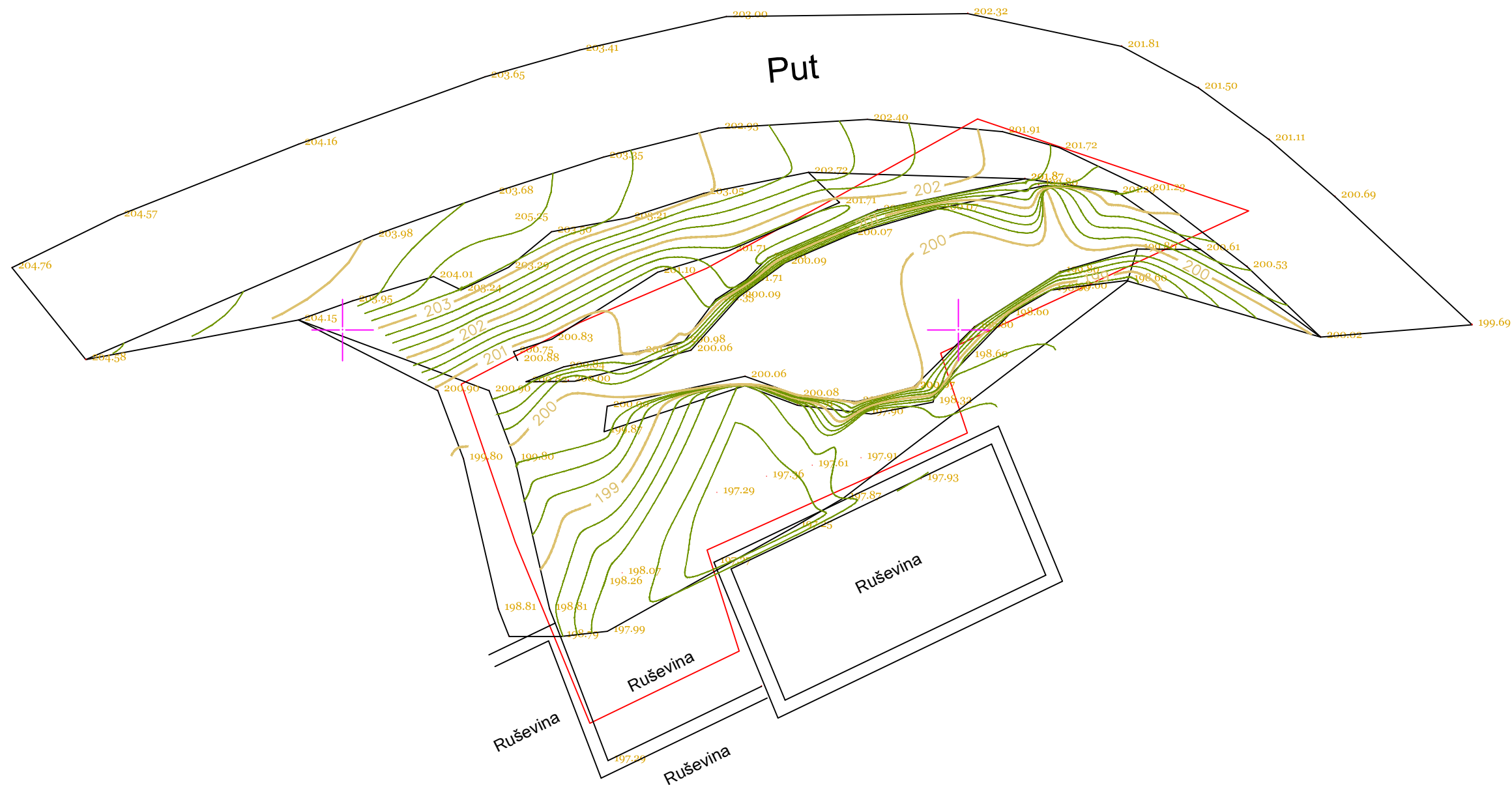
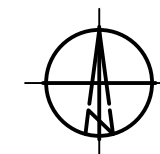
SPRAT

Pneto ETAŽE	48.48m ²
Pbruto ETAŽE	60.14m²

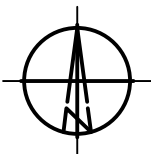
UKUPNO

Pneto OBJEKTA	146.26m²+56.11m²=202.37m²
Pbruto OBJEKTA	178.06m²+67.87m²=245.93m²

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: GEODETSKA PODLOGA	Br. priloga 01
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.			



KOORDINATE TAČKA
URBANISTIČKE PARCELE

3024	6569736.79	4684829.84
3025	6569725.78	4684833.57
3026	6569719.52	4684830.10
3027	6569714.78	4684827.51
3028	6569709.62	4684825.30
3029	6569704.82	4684822.80
3035	6569710.04	4684809.03
3036	6569707.01	4684816.39
3037	6569716.10	4684811.96
3038	6569714.80	4684816.07
3039	6569725.37	4684820.82
3040	6569724.28	4684824.06

LEGENDA:

GRADJEVINSKA LINIJA

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

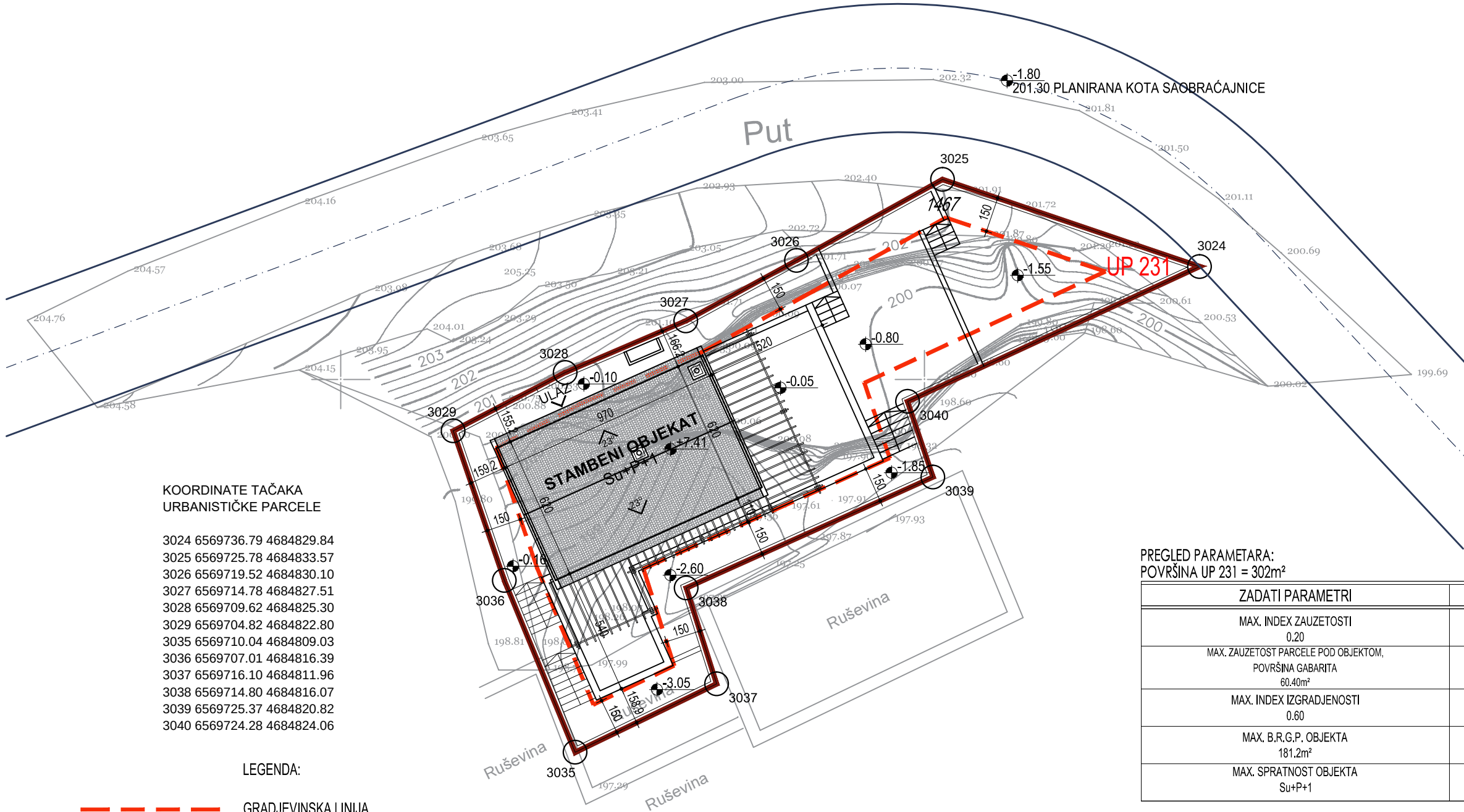
PLANIRANA TRASA SAOBRAĆAJNICE

UP 231

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

1467

OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

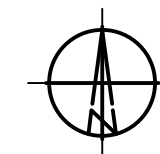


PREGLED PARAMETARA:
POVRŠINA UP 231 = 302m²

ZADATI PARAMETRI	OSTVARENI PARAMETRI
MAX. INDEX ZAUZETOSTI 0.20	OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI 0.20
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA 60.40m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA 60.14m ²
MAX. INDEX IZGRADJENOSTI 0.60	OSTVARENI INDEX IZGRADJENOSTI 0.59
MAX. B.R.G.P. OBJEKTA 181.2m ²	OSTVARENA B.R.G.P. OBJEKTA 178.06m ²
MAX. SPRATNOST OBJEKTA Su+P+1	OSTVARENA SPRATNOST OBJEKTA Su+P+1

NAPOMENA:
Površine tehničkih prostorija i garaže u nivou suterena ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.

±0.00 203.10m PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine		
Objekat: STAMBENI OBJEKT Su+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a. Saradnik: Enes Nurković, MSc Datum izrade i M.P.		INVESTITOR Alla Dalit Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE Prilog: SITUACIJA Br. priloga 02 Datum revizije i M.P.		RAZMJERA: 1:200 Br. strane
03.2019.				



KOORDINATE TAČKA
URBANISTIČKE PARCELE

3024 6569736.79 4684829.84
3025 6569725.78 4684833.57
3026 6569719.52 4684830.10
3027 6569714.78 4684827.51
3028 6569709.62 4684825.30
3029 6569704.82 4684822.80
3035 6569710.04 4684809.03
3036 6569707.01 4684816.39
3037 6569716.10 4684811.96
3038 6569714.80 4684816.07
3039 6569725.37 4684820.82
3040 6569724.28 4684824.06

LEGENDA:

- GRADJEVINSKA LINIJA
— GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
— PLANIRANA TRASA SAOBRAĆAJNICE

UP 231 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

1467 OZNAKA KATASTARSKE PARCELE

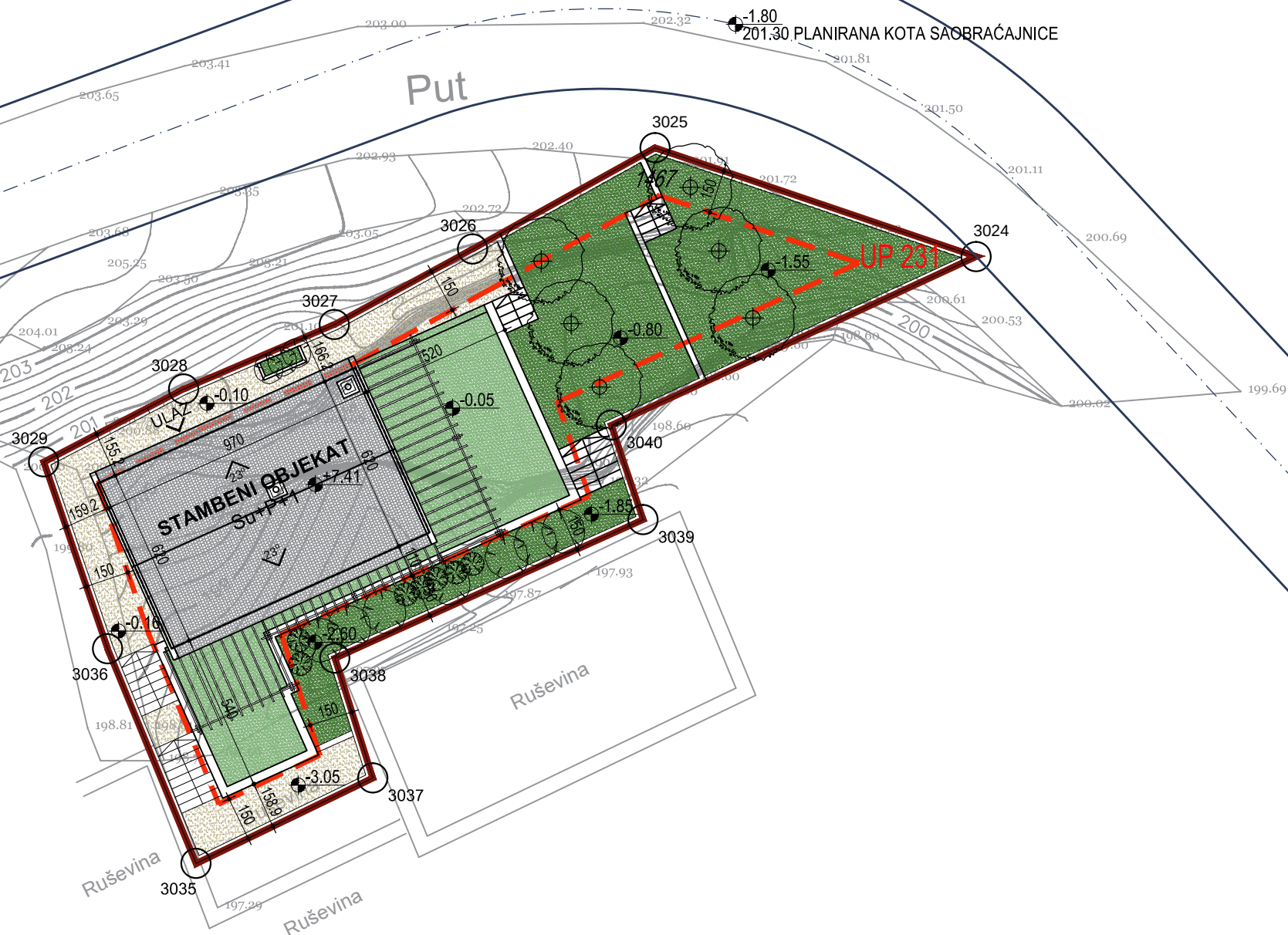
ZATRAVLJENE POVRŠINE

OZELENJENI KROVOVI

POPLOČANE STAZE

ŽBUNASTO ZELENILO

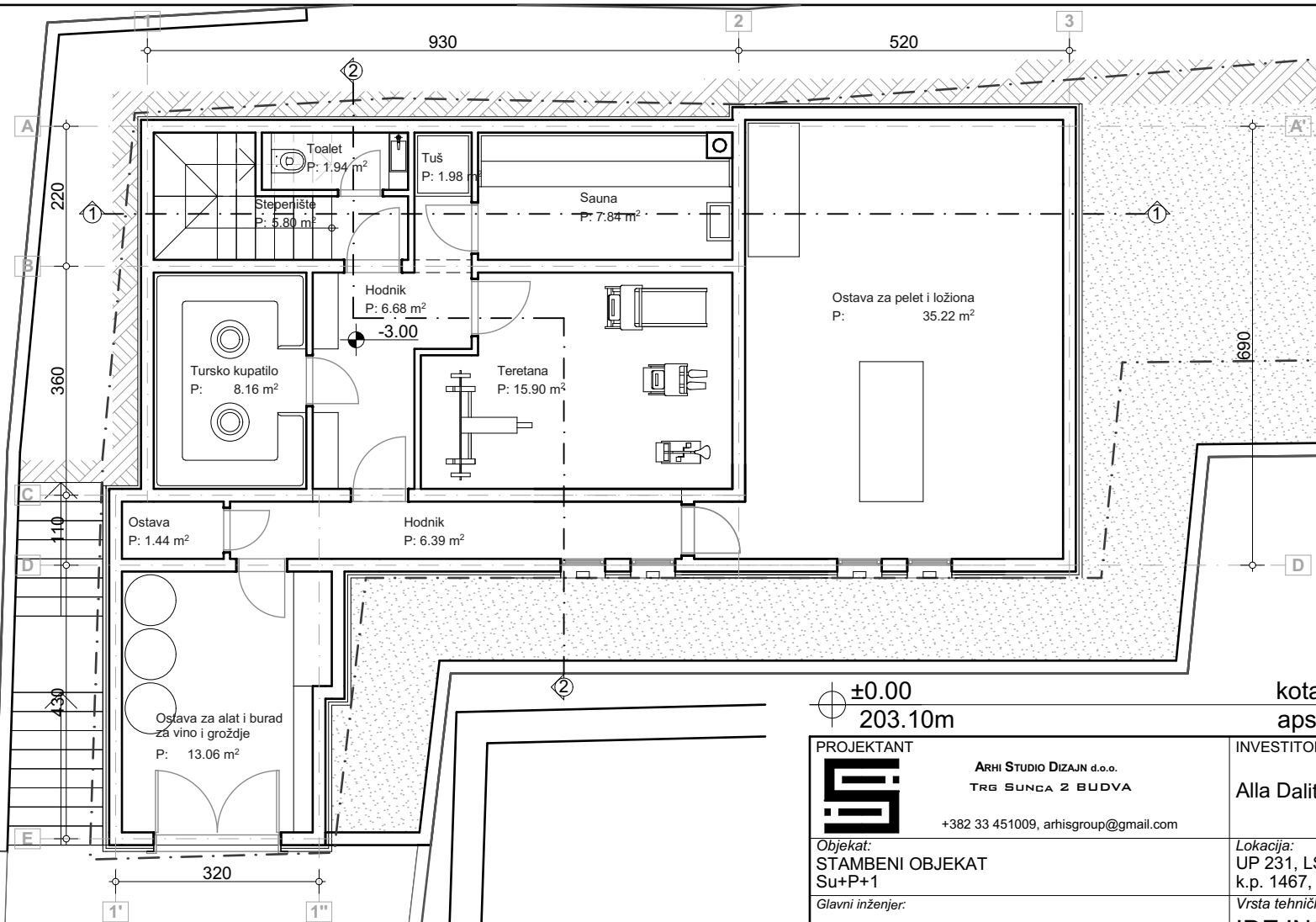
VISOKO ZELENILO



±0.00
203.75m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Alla Dalit		
Objekat: STAMBENI OBJEKT Su+P+1 Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:200
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: SITUACIJA UREDJENJE TERENA	Br. priloga 03	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
03.2019.				



Pneto ETAŽE stambene prostorije 48.30m²
Pneto ETAŽE tehničke prostorije 56.11m²
Pbruto ETAŽE stambene prostorije 57.78m²
Pbruto ETAŽE tehničke prostorije 67.87m²

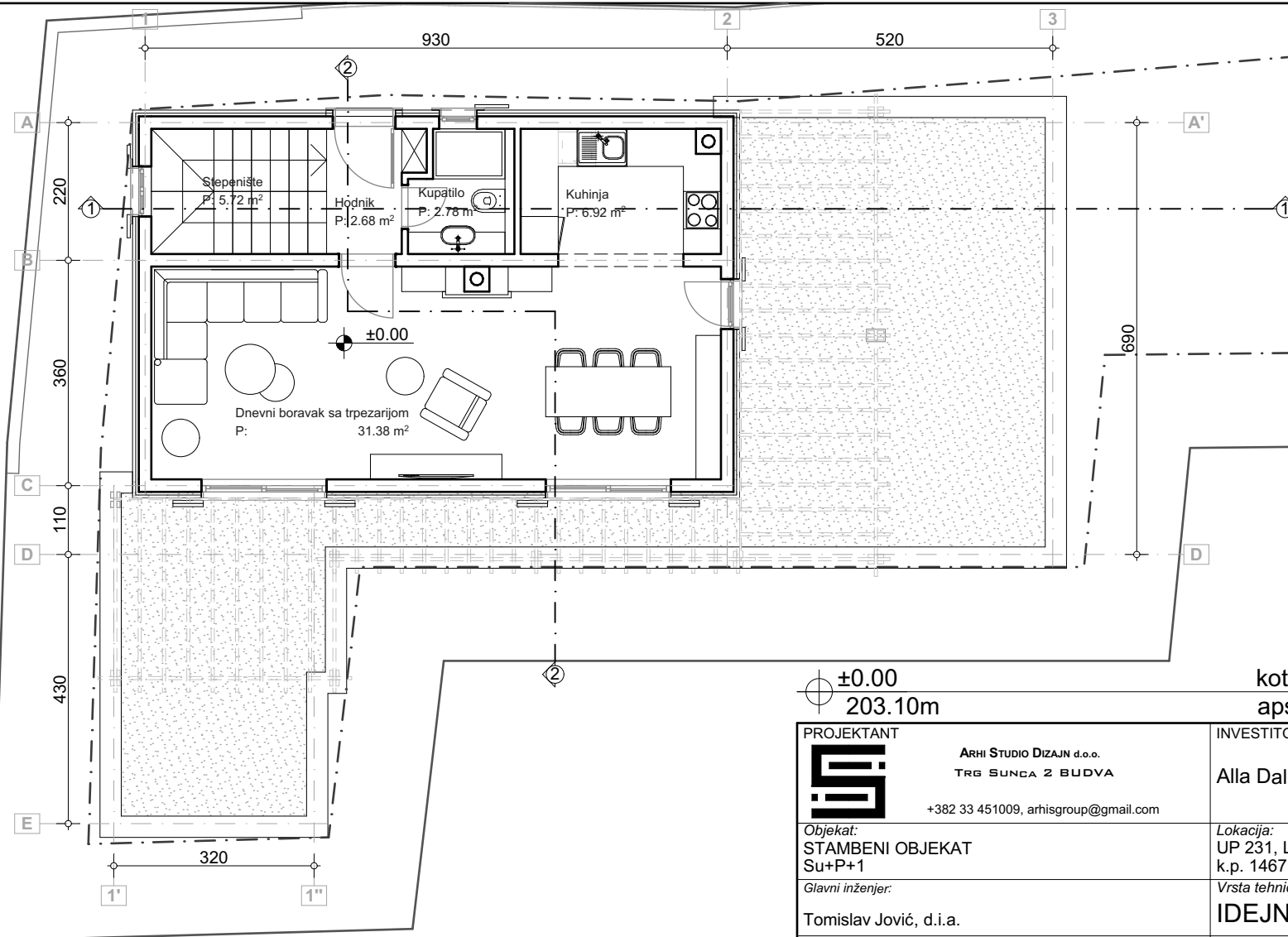
Pneto ETAŽE 104.41m²
Pbruto ETAŽE 125.65m²

Pneto OBJEKTA **146.26m²**+56.11m²=202.37m²
Pbruto OBJEKTA 178.06m²+67.87m²=245.93m²

±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA SUTERENA	Br. priloga 04
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.			

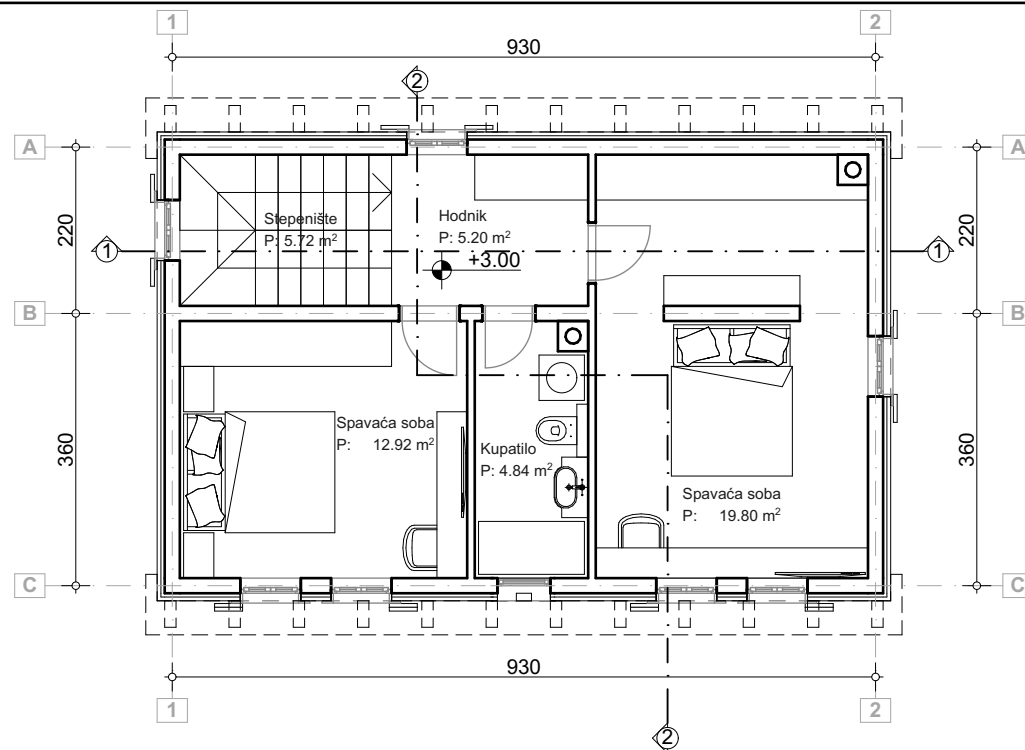


Pneto OBJEKTA **146.26m²+56.11m²=202.37m²**
Pbruto OBJEKTA **178.06m²+67.87m²=245.93m²**

±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Alla Dalit	
Objekt: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga 05 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.			



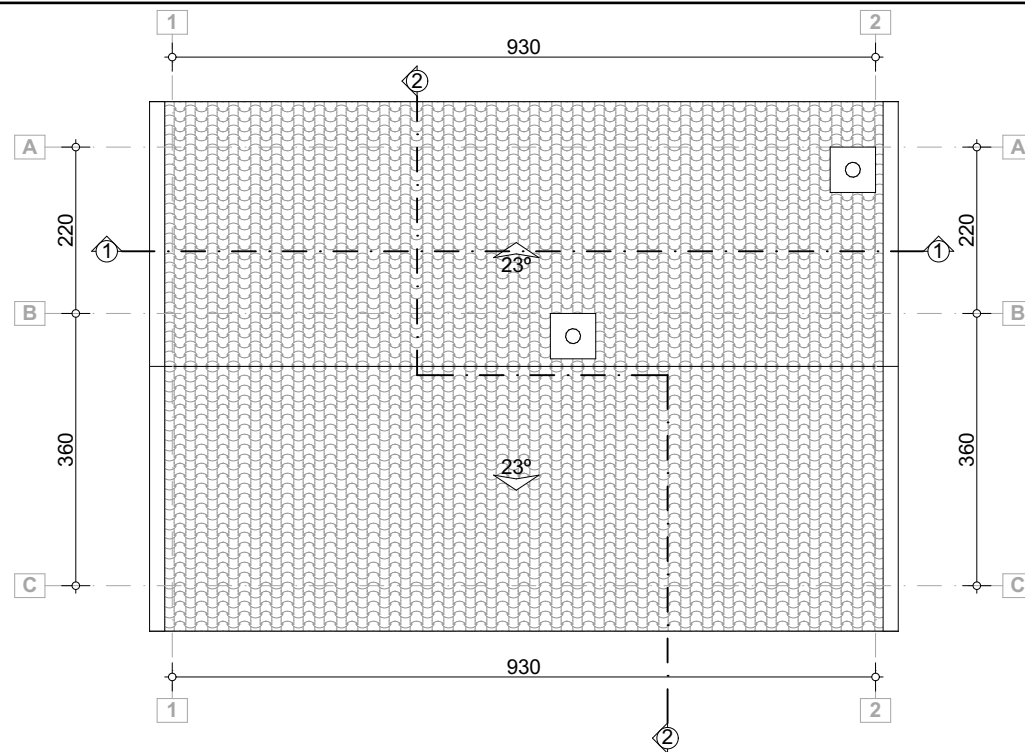
±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA SPRATA	Br. priloga 06 Br. strane
Datum izrade i M.P. 03.2019.		Datum revizije i M.P.	

Pneto ETAŽE 48.48m²
Pbruto ETAŽE 60.14m²

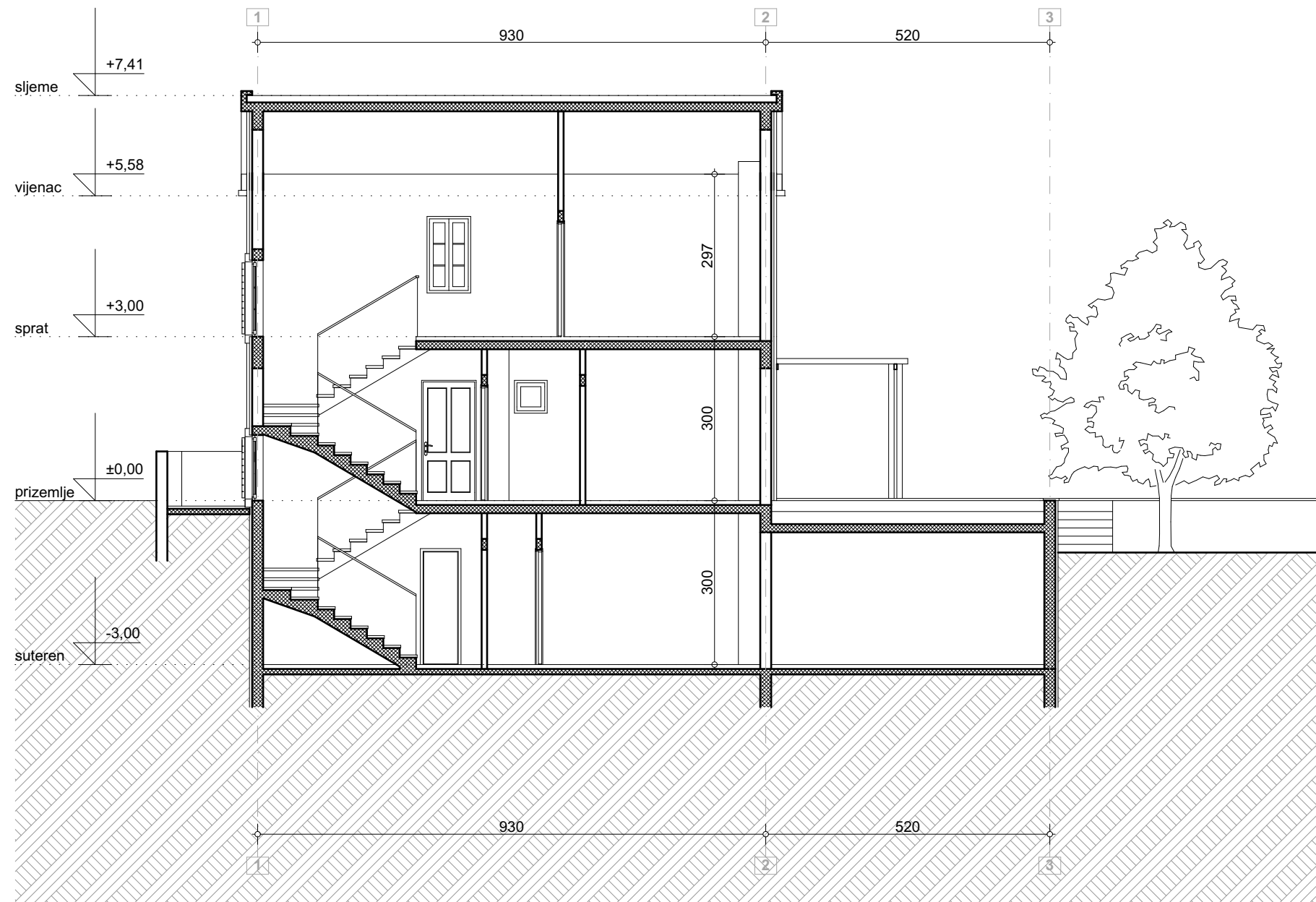
Pneto OBJEKTA 146.26m²+56.11m²=202.37m²
Pbruto OBJEKTA 178.06m²+67.87m²=245.93m²



±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

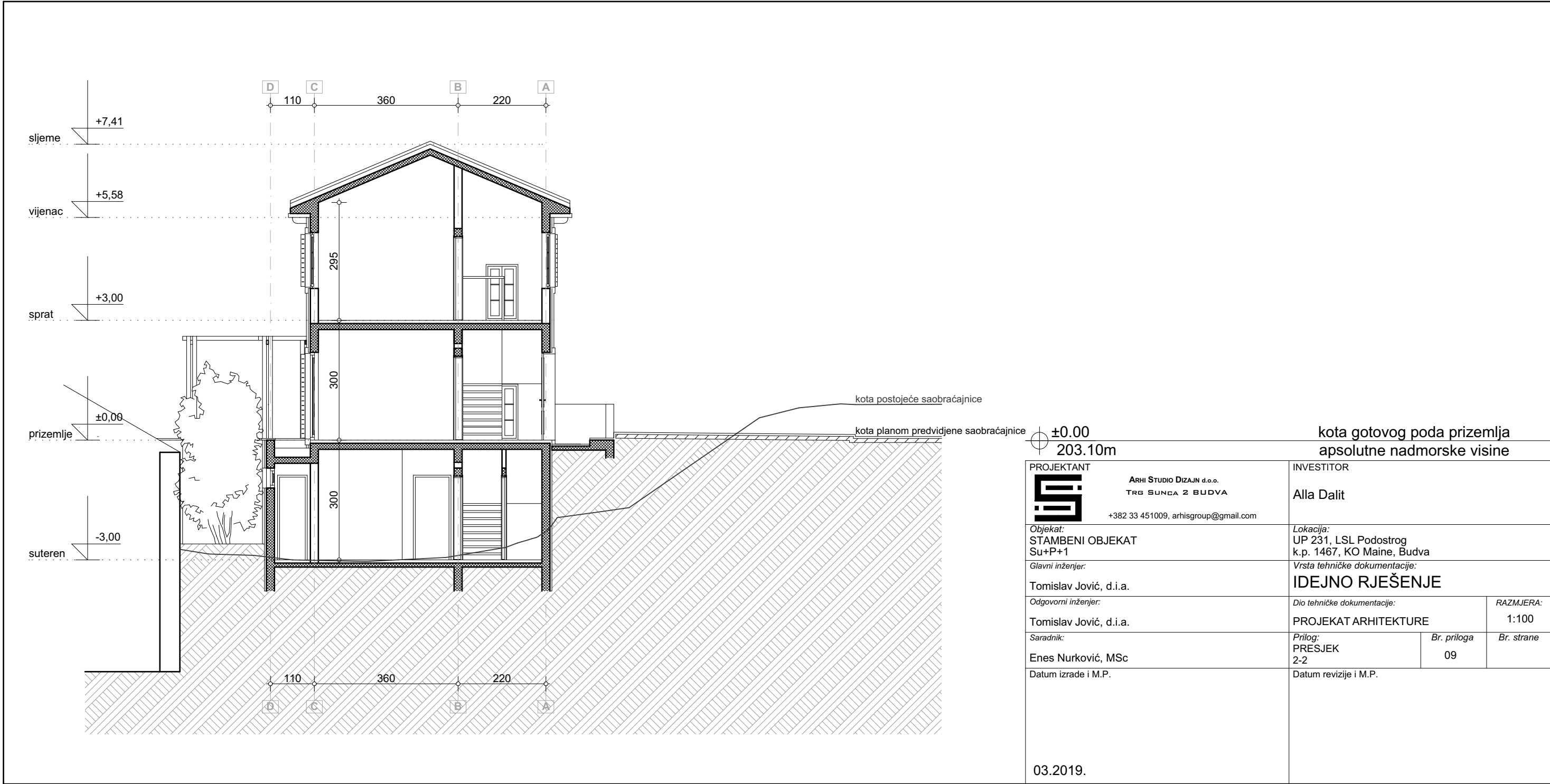
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: PETA FASADA	Br. priloga 07
Datum izrade i M.P. 03.2019.		Datum revizije i M.P. 	

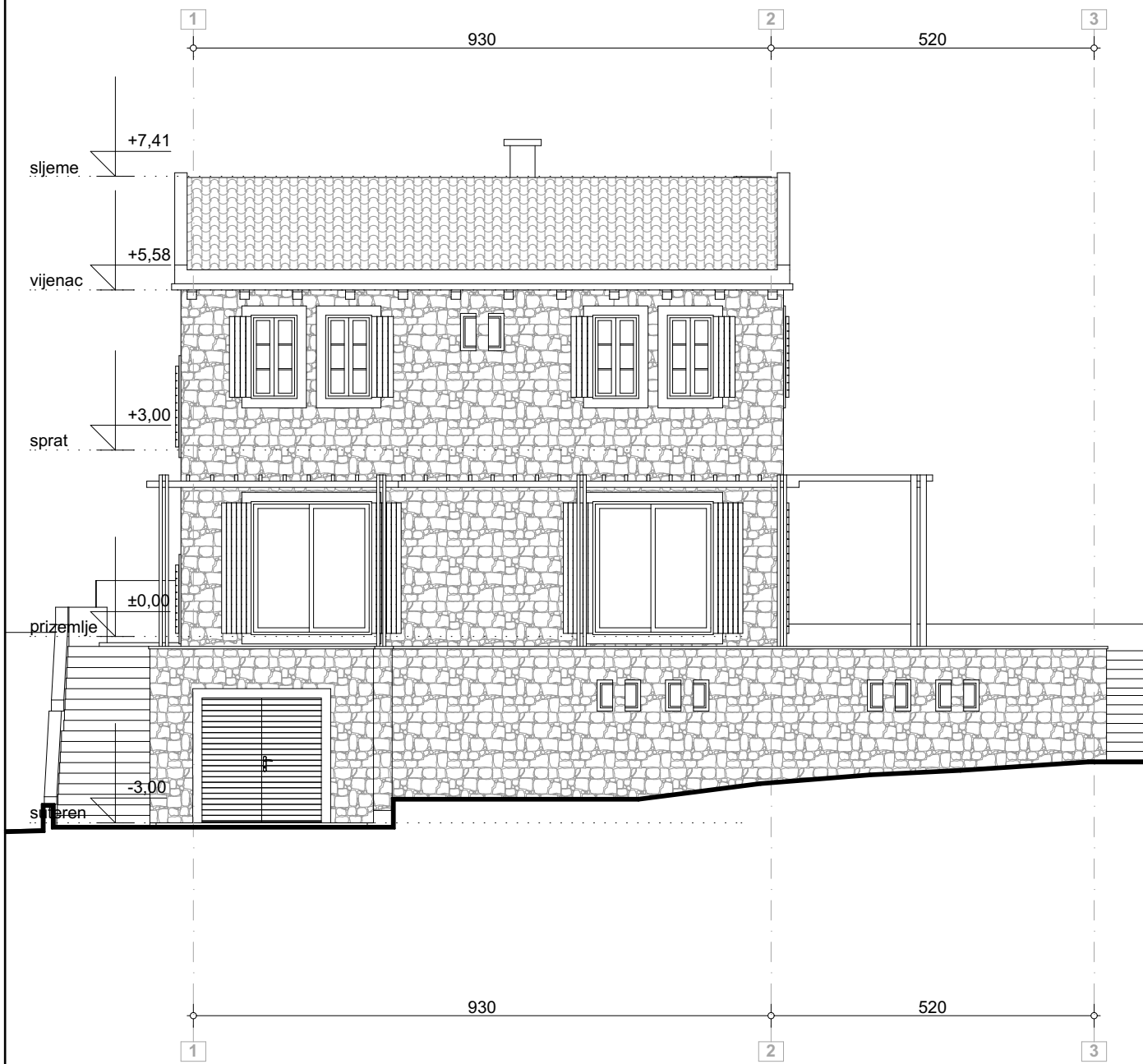


±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: PRESJEK 1-1	Br. priloga 08
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.			

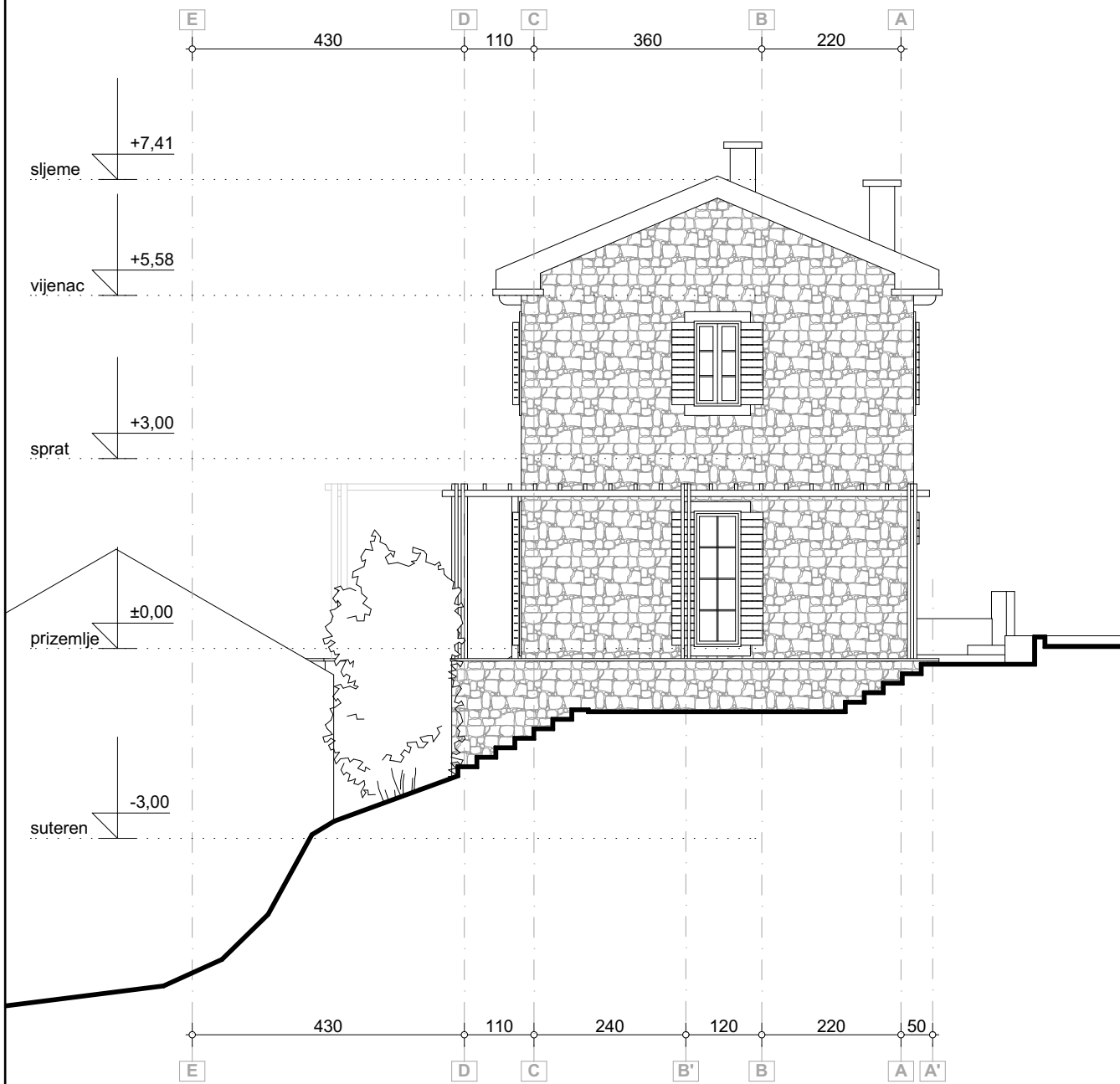




±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

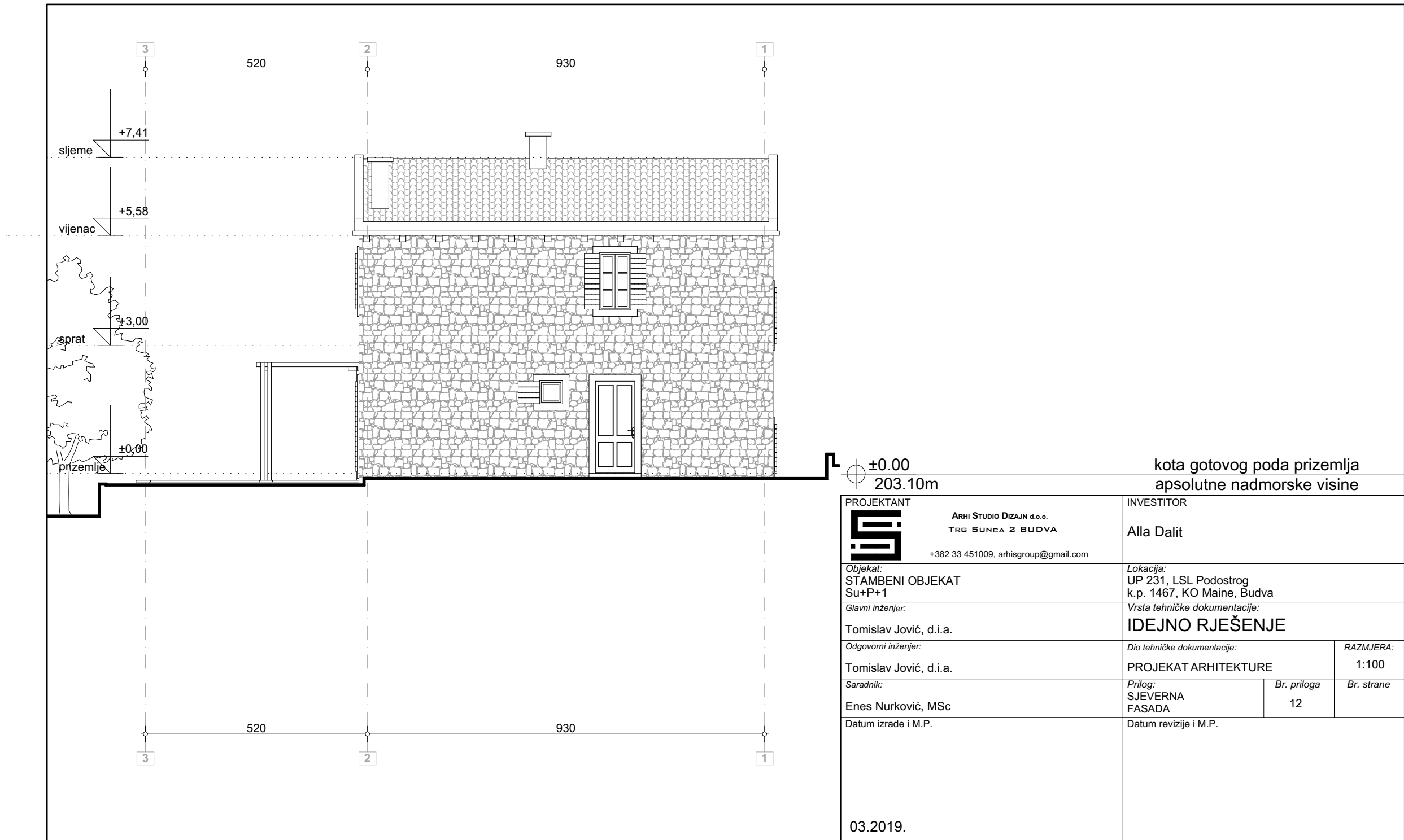
PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: JUŽNA FASADA	Br. priloga 10
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.		RAZMJERA: 1:100	
		Br. strane	



±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

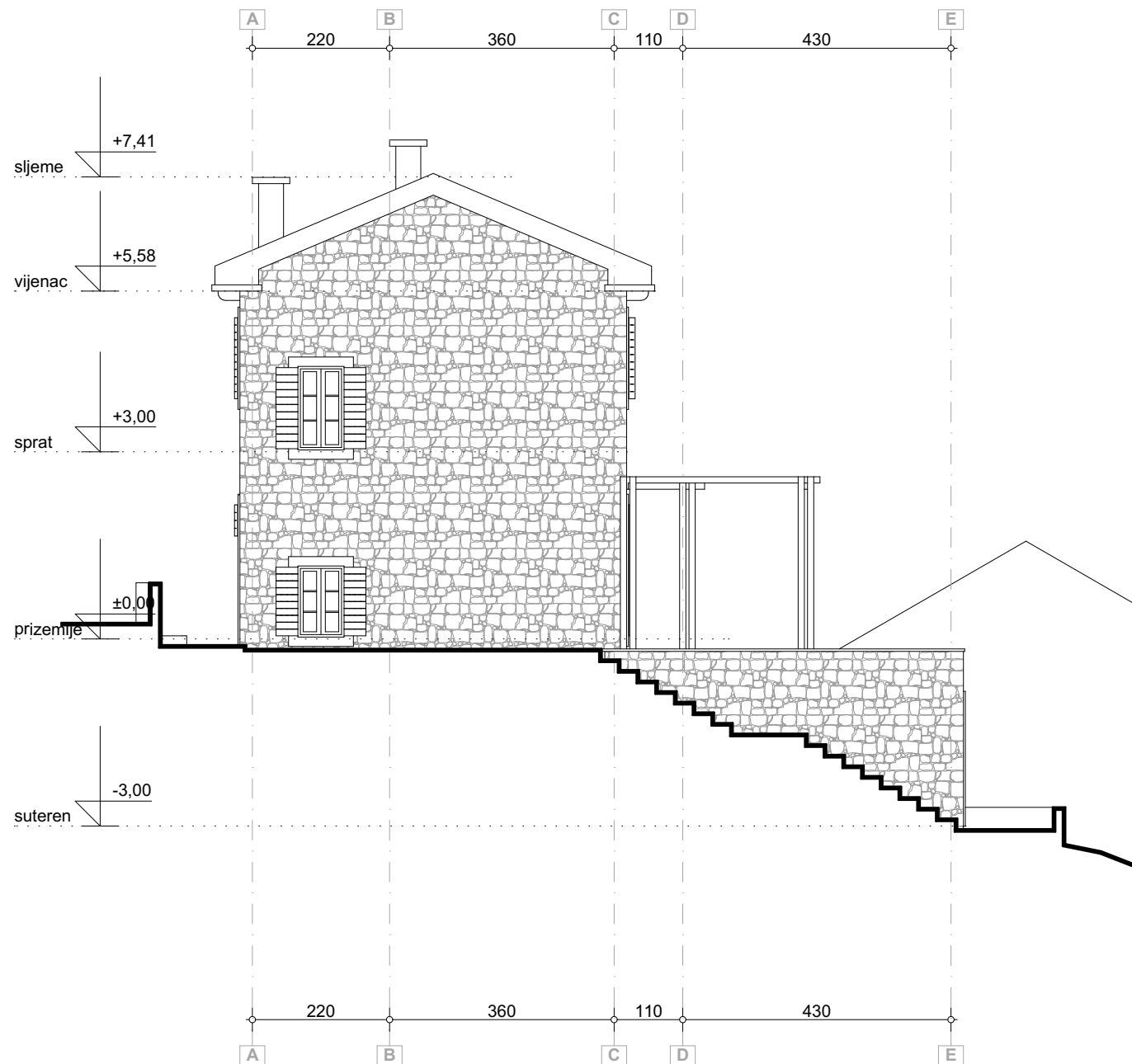
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: ISTOČNA FASADA	Br. priloga 11
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.			



±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: SJEVERNA FASADA	Br. priloga 12
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.		RAZMJERA: 1:100	
		Br. strane	



±0.00
203.10m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Alla Dalit	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT Su+P+1		Lokacija: UP 231, LSL Podostrog k.p. 1467, KO Maine, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: ZAPADNA FASADA	Br. priloga 13
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2019.			

3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA





