

OBRAZAC 1

štambilj projektanta Đorđe Gregović Digitally signed by Đorđe Gregović Date: 2019.03.15 15:59:52 +01'00'	štambilj revidenta
--	--------------------

INVESTITOR ¹	SUN TIME DOO BUDVA
OBJEKAT ²	Objekat komplementarnog - rekreativnog sadržaja na UP 16
LOKACIJA ³	UP 16, koja se sastoji od KP Ko Reževici 1, djelovi KP 908 i 909; LSL "DROBNIČI – SMOKOV VIJENAC";
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ⁴	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT ⁵	STUDIO GRAD DOO PODGORICA CITY KVART, LAMELA 1-5, STAN 5 81000 PODGORICA
ODGOVORNO LICE ⁶	ĐORĐE GREGOVIĆ , dia
GLAVNI INŽENJER ⁷	ĐORĐE GREGOVIĆ dia , UPI 107/7-940/2

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv objekta koji se gradi

³ Mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat održavanja

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika, adresa ime odgovornog lica

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime preduzetnika

⁷ Ime glavnog inženjera

štambilj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole

SADRŽAJ

- OPŠTA DOKUMENTACIJA:

Rješenje o registraciji preduzeća /izvod iz CRPS/
Rješenje o PDV-u
Polisa osiguranja preduzeća
Licenca preduzeća za projektovanje
Podaci o projektantu
List nepokretnosti

- URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
- PROJEKTNi ZADATAK

- TEHNIČKI OPIS

- GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

0. Geodetski snimak	R 1: 200
1. Situaciono rješenje	R 1: 200
2. Osnova prizemlja	R 1: 100
3. Osnova sprata	R 1: 100
4. Presjek 1-1	R 1: 100
5. Presjek 2-2	R 1: 100
6. Presjek 3-3	R 1: 100
7. Zapadna fasada	R 1: 100
8. Sjeverna fasada	R 1: 100
9. Južna fasada	R 1: 100
10. Istočna fasada	R 1: 100

- PERSPEKTIVNI PRIKAZI



OPŠTA DOKUMENTACIJA



Republika Crna Gora

**POTVRDA O REGISTRACIJI
DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU**

Registarski broj

5 - 0415912 / 001

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO GRAD" -
PODGORICA**

registrovan-a dana 08.10.2007 u 11:00 sati, u skladu sa odredbama Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dan: 08.10.2007

CRPS
CENTRALNI REGISTAR
Privrednog suda u Podgorici

Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0415912 / 001**

Datum registracije: 08.10.2007 Datum isteka registracije: 08.10.2008
Sjedište uprave društva: MOSKOVSKA 45 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA 45 PODGORICA
Šifra djelatnosti: 74204 Ost. arhitektonski i inženjerski poslovi
Datum donošenja osnivačkog akta 05.10.2007
Datum donošenja Statuta: 05.10.2007

Lica u društvu:

Svojstvo: **Osnivač**

Ovlašćenje: *do visine osnivačkog uloga*

Ime i prezime: **DORĐE GREGOVIĆ**

Adresa: PETROVAC BB BUDVA

Matični broj ili br. pasoša: 2706974232011

Svojstvo: **Izvršni direktor**

Ime i prezime: **DORĐE GREGOVIĆ**

Adresa: PETROVAC BB BUDVA

Matični broj ili br. pasoša: 2706974232011

Svojstvo: **Ovlašćeni zastupnik**

Ovlašćenje: *pojedinačno*

Ime i prezime: **DORĐE GREGOVIĆ**

Adresa: PETROVAC BB BUDVA

Matični broj ili br. pasoša: 2706974232011



Dejan Terzić REGISTRATOR

DEJAN TERZIĆ

UPUTSTVO O PRAVNOM SREDSTVU: Protiv ovog akta može se izjaviti žalba Ministarstvu ekonomije, u roku od 15 dana od dana prijema istog, preko CRPS-a u tri primjerka.

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Podgorica
BROJ: 30-01-09072-8
PODGORICA, 11.10.2007. godine

Na osnovu člana 27. Stav 3. Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", broj 65/01 i 80/04) i člana 207. Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", broj 60/03) Poreska uprava, **donosi**

Rješenje o registraciji

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO GRAD"**
PODGORICA

Adresa **PODGORICA**
81000 PODGORICA
MOSKOVSKA 45

Poreskom obvezniku se dodjeljuje

PIB

0 2 6 8 2 6 0 5

(Matični broj)

3 0 2

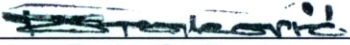
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar **11.10.2007.** 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.



SAVJETNIK DIREKTORA


Ratko Stojković

REPUBLIKA CRNA GORA
VLADA REPUBLIKE CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Podgorica
BROJ: 30/31-06803-6
PODGORICA, 11.10.2007. godine

Na osnovu člana 55. Zakona o porezu na dodatu vrijednost ("Sl.list RCG", broj 65/01... 76/05) 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 **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO GRAD"**
PODGORICA

Adresa **PODGORICA**
81000 PODGORICA
MOSKOVSKA 45

PIB **02682605** **302**
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

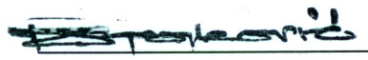
Obvezniku se dodjeljuje PDV registracioni broj: **30/31-06803-6.**

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: **11.10.2007. 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


Ratko Stojković



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1610/2

Podgorica, 27.03.2018. godine

»STUDIO GRAD« d.o.o.

Studentska 3A/5
PODGORICA

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 107/7-1610/2

Podgorica, 27.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »STUDIJA GRAD« d.o.o. iz Podgorice, 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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »STUDIO GRAD« d.o.o. Podgorica, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-1610/2 od 26.03.2018.godine, »STUDIO GRAD« d.o.o. Podgorica, obratio se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-940/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Đorđu Gregoviću, dipl. inž. arhitekture, iz petrovca, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Osnivač društva sa ograničenom odgovornošću »STUDIO GRAD« Podgorica je Đorđe Gregović;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0415912/001 od 08.10.2017.godine.

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

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

sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović





Broj polise: 6-31057

Zamjena polise:
Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 505112
Mjesto: Podgorica
Datum: 18.05.2018

POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: STUDIO GRAD DOO, 81000 PODGORICA, MOSKOVSKA 45
PIB:02682605

Osiguranik: STUDIO GRAD DOO, 81000 PODGORICA, MOSKOVSKA 45
PIB:02682605

Početak osiguranja: 18.5.2018 Prestanak osiguranja: 18.5.2019 Dospijeće: 18.05
Tarifa i tarifna grupa: XI Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 561,76

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

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

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

NAPOMENA:

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

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora.

Broj zap. 4, licencirani 3.

Premija osiguranja 612,32 € obračunata za period od 18.05.2018 do 18.05.2019 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Broj polise: 6-31057

Zamjena polise:

Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost

Šifra osiguranja: 1301

Poslovna jedinica: Direkcija

Saradnički broj: 505112

Mjesto: Podgorica

Datum: 18.05.2018

Ugovarač osiguranja: **STUDIO GRAD DOO, 81000 PODGORICA, MOSKOVSKA 45**
PIB:02682605

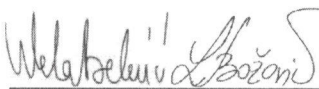
Osiguranik: **STUDIO GRAD DOO, 81000 PODGORICA, MOSKOVSKA 45**
PIB:02682605

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.

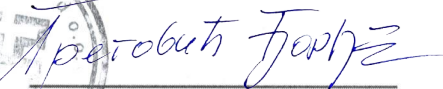
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog oplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og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

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

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


Za Osiguravača




Za Ugovarača

PODACI O PROJEKTANTIMA

NAZIV PROJEKTA	PROJEKTANT	GLAVNI INŽENJER
Objekat komplementarnog - rekreativnog sadržaja na UP 16 UP 16, koja se sastoji od KP Ko Reževići 1, djelovi KP 908 i 909; LSL "DROBNIĆI – SMOKOV VIJENAC"	DOO "STUDIO GRAD" br. licence UPI 107/7-1610/2 CITY KVART lamela 1-5, Podgorica	Arh. Djordje Gregović dipl.ing. br. licence UPI 107/7-940/2
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT	PROJEKTANT	ODGOVORNI INŽENJER
IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	DOO "STUDIO GRAD" br. licence UPI 107/7-1610/2 CITY KVART lamela 1-5, Podgorica	Arh. Djordje Gregović dipl.ing. br. licence UPI 107/7-940/2



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-940/2

Podgorica, 26.03.2018. godine

ĐORĐE GREGOVIĆ

Ulica I; broj 24
PETROVAC

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 107/7-940/2

Podgorica, 26.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu ĐORĐA GREGOVIĆA, dipl. inž. arhitekture, iz Petrovca, 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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE ĐORĐU GREGOVIĆU, dipl. inž. arhitekture, iz Petrovca, 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 107/7-940/1 od 01.03.2018.godine, ĐORĐE GREGOVIĆ, dipl. inž. arhitekture, iz Petrovca, 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:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma o stečenom visokom obrazovanju Arhitektonskog fakulteta u Beogradu Univerziteta u Beogradu, br. 7884 od 11.02.2002.godine (ovjerena fotokopija);
- Potvrda izdata od strane »Koling« a.d. Beograd sa listom referenci, br.184 od 23.01.2007.godine;
- Lista referenci izdata od strane »Studio Grad«;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine kojim se Gregović Đorđu, izdaje licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih površina, br.03-6831/1 od 19.10.2009.godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde od 23.03.2018.godine, da u kaznenoj 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



LIST NEPOKRETNOSTI

**PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-956-13200/2018

Datum: 05.07.2018

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SL- OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, 467-104-2612/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 313 - IZVOD**Podaci o parcelama**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
908			8 8		NA BRANJICI	Pašnjak 4. klase NASLJEDE		348	0.31
909			8 8		NA BRANJICI	Šume 3. klase NASLJEDE		1548	1.39
								1896	1.71

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
3008961715115	MEDIN SONJA PETROVAC PETROVAC Petrovac	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
908				1	Pašnjak 4. klase	07/06/2018 10:14	Predbilježba UGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ 382/2018 OD 07.05.2018 GOD.
909				1	Šume 3. klase	07/06/2018 10:14	Predbilježba UGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ 382/2018 OD 07.05.2018 GOD.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

OR u JHN.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-282/19
Datum: 21.02.2019.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I

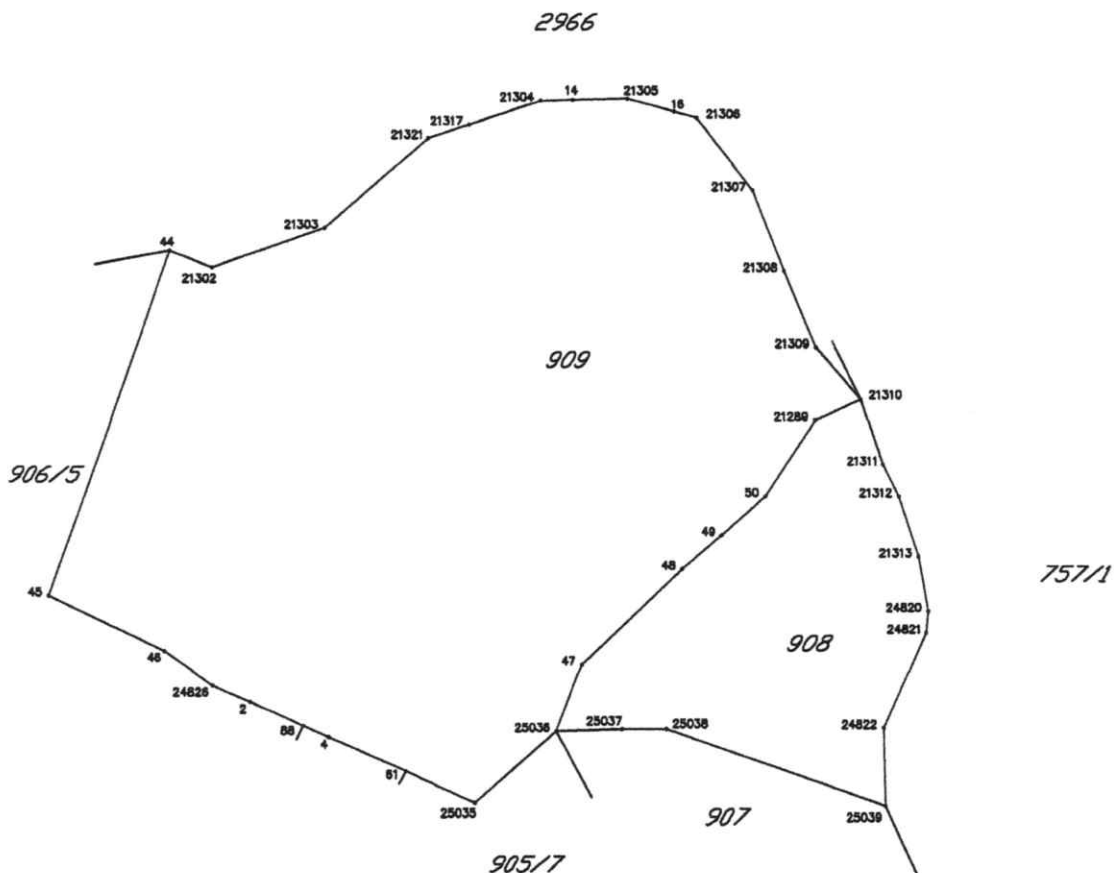
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana:

Parcele: 908, 909

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]

908, 909 Rezevici1
*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE ***

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
KO: REŽEVIĆI I, R 1:1000

Po zahjevu broj: 467-104-282/19, od: 21.02.2019. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela
očitanje grafički sa digitalnog plana
katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 21.02.2019 07:43

2	6575349.90	4676764.41	0.00
4	6575355.11	4676762.06	0.00
14	6575371.24	4676804.50	0.00
16	6575377.90	4676803.70	0.00
44	6575344.61	4676794.40	0.00
45	6575336.65	4676771.55	0.00
46	6575344.27	4676767.82	0.00
47	6575371.87	4676766.89	0.00
48	6575378.47	4676773.32	0.00
49	6575381.10	4676775.61	0.00
50	6575383.97	4676778.23	0.00
61	6575360.20	4676759.77	0.00
88	6575353.43	4676762.82	0.00
21289	6575387.23	4676783.26	0.00
21302	6575347.38	4676793.31	0.00
21303	6575354.82	4676795.93	0.00
21304	6575369.07	4676804.45	0.00
21305	6575374.82	4676804.58	0.00
21306	6575379.40	4676803.27	0.00
21307	6575383.14	4676798.41	0.00
21308	6575385.22	4676793.04	0.00
21309	6575387.30	4676788.06	0.00
21310	6575390.30	4676784.62	0.00
21311	6575391.73	4676780.30	0.00
21312	6575392.77	4676778.20	0.00
21313	6575394.07	4676774.14	0.00
21317	6575364.36	4676802.85	0.00
21321	6575361.62	4676801.93	0.00
24820	6575394.71	4676770.48	0.00
24821	6575394.58	4676769.03	0.00
24822	6575391.83	4676762.62	0.00
24826	6575347.45	4676765.52	0.00
25035	6575364.81	4676757.69	0.00
25036	6575370.18	4676762.45	0.00
25037	6575374.56	4676762.57	0.00
25038	6575377.48	4676762.57	0.00
25039	6575391.96	4676757.44	0.00

Parcela: 909 (P=1522)

Frontovi:

od do dužina(m)

21304-14 2.17

14-21305 3.58

21305-16 3.20

16-21306 1.56

21306-21307 6.13

21307-21308 5.76

21308-21309 5.40

21309-21310 4.56

21310-21289 3.36

21289-50 5.99

50-49 3.89

49-48 3.49

48-47 9.21

47-25036 4.75

25036-25035 7.18

908, 909 Rezevici1

25035-61 5.06
61-4 5.58
4-88 1.84
88-2 3.87
2-24826 2.69
24826-46 3.92
46-45 8.48
45-44 24.20
44-21302 2.98
21302-21303 7.89
21303-21321 9.07
21321-21317 2.89
21317-21304 4.97

Parcela: 908 (P=347)

Frontovi:

od do dužina(m)

50-21289 5.99
21289-21310 3.36
21310-21311 4.55
21311-21312 2.34
21312-21313 4.26
21313-24820 3.72
24820-24821 1.46
24821-24822 6.97
24822-25039 5.18
25039-25038 15.36
25038-25037 2.92
25037-25036 4.38
25036-47 4.75
47-48 9.21
48-49 3.49
49-50 3.89

Obradio:

Pregledao:

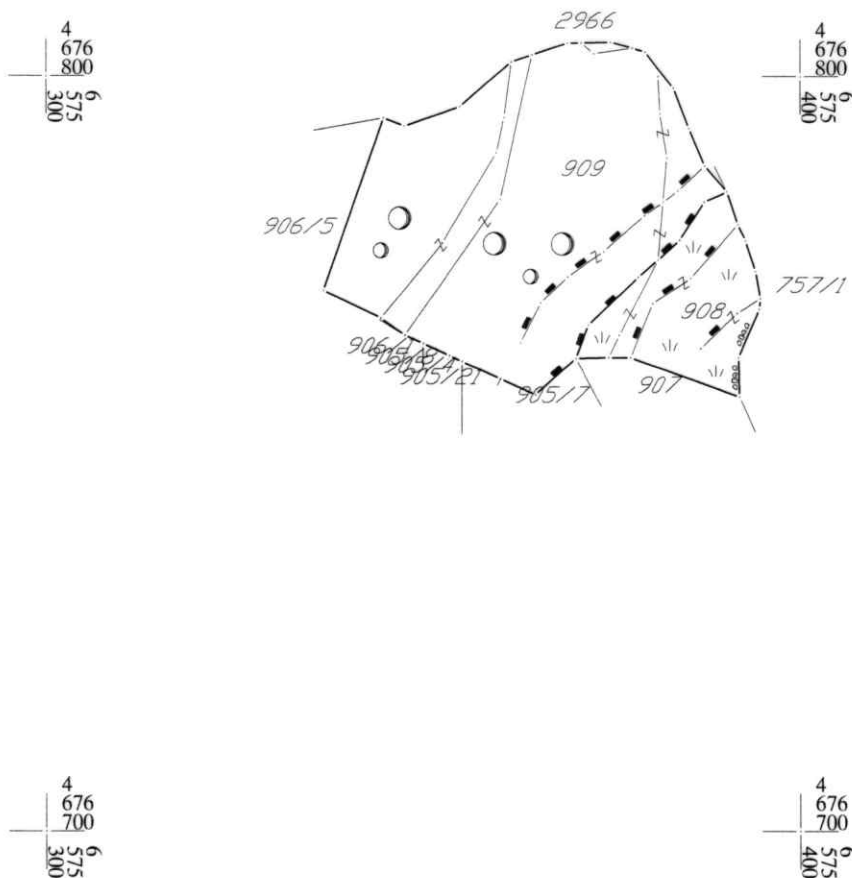




Parcele: 908, 909

Razmjera 1: 1000

S



Ovjerava
Službeno lice:



UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PREVREDNOG DRUŠTVA

UGOVOR ZA PRUŽANJE USLUGA

za izradu Idejnog rješenja objekta na UP 16 u okviru LSL-a „Drobnići - Smokov vijenac“ (SLCG-opštinski propisi br. 11/09)

ZAKLJUČEN IZMEĐU:

SUN TIME doo, Budva, (u daljem tekstu Naručilac), sa jedne strane

i

„STUDIOGRAD“ DOO Podgorica, kojeg zastupa Direktor arh.
Djordje Gregović dipl.ing, (u daljem tekstu Izvršilac) sa druge strane.

Član 1.

Predmet ovog ugovora je izrada Idejnog rješenja objekta SPA centra na UP 16, LSL-a „Drobnići - Smokov vijenac“, koja se satoji od kat. parcele KO Reževići 1; dijelovi KP 908 i 909

Član 2.

Ugovorene strane su saglasne da međusobnu poslovno-tehničku saradnju razvijaju na ravnopravnim osnovama, uz maksimalnu zaštitu profesionalnih, moralnih i materijalnih interesa druge ugovorene strane.

Član 3.

Realizacija konkretnog posla, koji je predmet saradnje biće regulisana posebnim Ugovorom, kojim će se regulisati sledeće:

- radni zadaci
- cijena i način plaćanja
- rokovi
- međusobne obaveze regulisane ovim Ugovorom i druge pojedinosti koje su neophodne za uspješnu saradnju.

Član 4.

Izvršilac se obavezuje da projektnu dokumentaciju izradi u skladu sa tehničkim propisima i preda Naručiocu u 2 (dva) štampana i 3 (tri) digitalnih primjeraka.

Član 5.

Eventualna sporna pitanja ugovorne strane će nastojati da riješe sporazumno, uprotivnom priznaje se nadležnost suda u Podgorici.

Član 6.

Ovaj ugovor stupa na snagu danom obostranog potpisivanja. Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka, po 2 (dva) za svaku ugovorenu stranu. Svaki potpisani primjerak ugovora predstavlja original i proizvodi jednako pravno dejstvo.

Naručilac

SUN TIME DOO

Budva

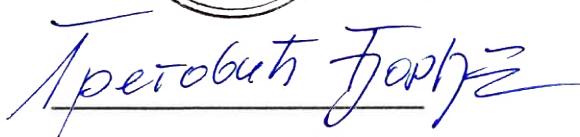






„STUDIO GRAD“ DOO Podgorica

Direktor, Djordje Gregović





URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-694/3
Budva, 25.07.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOO SUNTIME 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 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 Drobnici - Smokov vijenac (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok: 2, Urbanistička parcela: 16, koju čine djelovi katastarskih parcela 908 i 909 KO Reževići 1

Djelovi predmetnih katastarskih parcela ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. 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 313 za KO Reževići 1, na katastarskoj parceli 908 upisan je pašnjak površine 348m², a na kat.parceli 909 upisana je šuma površine 1548m². Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na kat.parcelama je upisana zabjelježba ugovora o kupoprodaji UZZ 382/2018 od 07.05.2018.godine, a kao vlasnik upisana je Medin Sonja. Shodno dostavljenoj fotokopiji Ugovora o kupoprodaji broj 382/18 od 07.05.2018.godine, kupac kat.parcela 908 i 909 KO Reževići 1 je DOO SUNTIME iz Budve.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SM5 – nova izgradnja ekskluzivna rezidencijalna kuća u ambijentalnom stilu

Ovaj tip izgradnje obuhvata stambenu jedinicu sa pratećim sadržajima i objektima neophodnim za funkcionisanje ovakvog tipa stanovanje (garaža, bazen, terase na tlu i slično (poglavlje 5.6 strana 70)

Turistički objekat – manji hotel

U poglavlju 5.8 Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine, predviđeno je da je moguće izgraditi hotel manjeg kapaciteta (do 50 ležaja) koji treba da se uklopi

u tradicionalnu seosku izgradnju. Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja gde se primjenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

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

Ostali sadržaji komplementarni sa turizmom – rekreativni, kulturni i drugi

U poglavlju 5.8 Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine, predviđeno je da je u okviru namjene stanovanja manje gustine moguće izgraditi rekreativne, kulturne i druge slične objekte, koji mogu da doprinesu razvoju turizma u naselju i komplementarni su sa turizmom i stanovanjem. Ovi sadržaji ne smiju da narušavaju graditeljsko nasleđe, stvaraju ambijentalna oštećenja, ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, remete mir, zatvaraju vizure i sl.

Oblik i veličina gabarita objekata u grafičkim prilogima su dati striktno ali je moguće manje prilagođavanje prema potrebama investitora ukoliko se striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcele i objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, indeks izgrađenost, zauzetosti i maksimalna visina objekta. (5.8 Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine, strana 74-75)

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.

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM5, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio LSL-a Poglavlje 5.7.2 str.71)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 5.3.9, strana 51)

Građevinska linija (GL)

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 5.3.9, strana 51)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. (strana 51)

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,50m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje, pod uslovom da je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje do susjednog objekta min 5,0m.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5,0 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje, ukoliko je min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 5,0m i ukoliko je oblik parcele nepravilan ili ukoliko se dio parcele graniči sa javnom površinom.

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

- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.
- Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 5,0 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori. (Poglavlje 5.7.3, strana 72)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu (nagiba do 10°) kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena.

Na postojećem terenu u većem nagibu (nagiba preko 10°) kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena najnižeg djela objekta.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren. (poglavlje 5.1.2, tačka 5, strana 44)

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse. Krovni pokrivač je obavezno kanaliza ili mediteran crep. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i slično.

Streha krova može imati najveću širinu od 60cm, a poželjno je da bude i manja. Smije se postaviti samo nad zidovima gdje su venčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Nije dozvoljena upotreba ležećih oluka.

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

Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Streha širine najviše do 60 cm je dozvoljena samo nad zidovima gdje su vjenčanice (prednja i zadnja fasada objekta), a nije dozvoljena na kalkanima ili na zabatu (bočne fasade objekta)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (str.45)

Visina vijenca iznosi: 7,50 – 9,0 m ($P+1+P_k = 7,50$ m; $S+P+1 = 9,0$ m).

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

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

Nivelacija urb.parcela

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

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 16	1104	380	184	0,34	0,17	P+1

- BGRP – bruto razvijena građevinska površina je zbir površina svih etaža objekta, uključujući i podrum, garažu ili suteran, a određen je spoljnim mjerama finalno obrađenih zidova.(st. 46 i 50)
- Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni tenis igrališta i terase na terenu (poglavlje 5.6.1 strana 66)
- Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 67)
- Vidik iz susedne kuće, koja je predhodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom novog objekta. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled na glavni vizuelni motiv – more iz susednih kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod omogućavanjem pogleda se podrazumeva vizura (nesmetan pogled) na more sa druge etaže – I sprat za susedne objekte spratnosti P+1 ili Prizemlje za susedne objekte spratnosti Su+P ili Su+P+1. (poglavlje 5.7.3 strana 72)

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 istraživani.

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 objekta manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m^2 (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

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća što ne podrazumjeva doslovnu imitaciju paštrovske kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima.

Osnova objekta treba da bude uskladen sa prirodnim padom terena, bez zasjecanja terena većim od 2m. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Balkoni i lode na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Prizemna etaža može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i

elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (poglavlje 5.7.4. strana 72-73)

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja: restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija i ozelenjavanje. Neprihvatljivi arhitektonski pristupi su: kontrastiranje i suprostavljanje, nametanje ličnog stava, ignorisanje istorijskog konteksta, pomodna i pretenciozna arhitektura i primjena neprikladnih materijala. (poglavlje 5.9 strana 76 i 77)

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

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 2,0m, računajući od kote trotoara. Kod zidanja ograda koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji. 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 višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.6, strana 74)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

Suvomede se moraju maksimalno očuvati, gde je neophodno izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“. Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida većih od 1,50m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni

objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Cme Gore.

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

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

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, 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, potpomi zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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, prorijedenih, 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 naide 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.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 od 13.08.2010. godine), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

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

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

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili dijelove objekata, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Cme 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 LSL-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.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu:

Tabela 20.: Normativi određivanje potrebnog broja parking mjesta

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STANOVANJE	1PM 100m ² BRGP
APARTMANI	1.1 PM apartmanu
HOTELI	1 PM dva ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM 75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM četiri stolice
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- dimenzije parking mjesta - min. 2,3 x 4,8 m,
- širina prave rampe po voznoj traci - min. 2,75 m,
- slobodna visina garaže - min. 2,3 m,
- podužni nagib pravih rampi - maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene. (poglavlje 5.3.11. str. 52)

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.

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 sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri

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

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.

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

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

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

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 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing



LSL Smokov Vijenac / Drobnići - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 2



LSL Smokov Vijenac / Drobnići - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 2

POSTOJEĆE									
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	Digitalne COPY površina pod objektom (m ²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se, 3 - srušeno)	BRGP OBJEKTA (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)
1	611	1	1	1	1	1	1	234	234
2	1137	2	2	2	2	2	2	245	245
3	417	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
4	843	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
5	758	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
6	587	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
7	572	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
8	513	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
9	1218	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
10	1575	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
11	673	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
12	725	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
13	686	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
14	656	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
15	842	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
16	1164	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
17	1236	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
18	891	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
19	578	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
20	555	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
21	155	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00
22	115	1	1	1	1	1	1	0.00	0.00

PLANIRANO									
Blok	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRADENJA: 00 - bez gradjenja, 1ZG - planiran novi objekat, 2OG - dogradnja, 3DO - nadgradnja, 4REK - rekonstrukcija	BRGP OBJEKTA (m ²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1	1	1	1	00	234	234	234	0.21	0.78
2	2	2	2	00	245	245	245	0.21	0.78
3	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	1	1	1	00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

URBANISTIČKE PARCELE SAOBRAĆAČNICA

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22

URBANISTIČKE PARCELE SAOBRAĆAČNICA

1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22	22	22



25.07.2018

- kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji,
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

5.6.

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI – ZONA NOVE IZGRADNJE – EKSKLUZIVNA REZIDENCIJALNA KUĆA – AMBIJENTALNA GRADNJA (SM5)

U namjeni stanovanje male gustine u zoni nove izgradnje – ekskluzivna rezidencijalna kuća – ambijentalna izgradnja planirane su zgrade visokog standarda stanovanja - vile sa kvalitetnim vizurama. Ovaj tip izgradnje obuhvata stambenu jedinicu (jednoporodično stanovanje) sa pratećim sadržajima i objektima neophodnim funkcionisanje ovakvog tipa stanovanja (garažni prostor, bazen, terase na tlu i sl..

Imajući u vidu karakter ambijenta, objekti u ovoj zoni bi trebalo da teže stilu paštrovske arhitekture, na načine koji su dati u sljedećoj tabeli:

Tabela 25.:Prikaz mogućih arhitektonskih postupaka¹⁶

Postojeći graditeljski fond (kuće i parcele) u zoni tradicionalne seoske izgradnje	Prihvatljivi arhitektonski postupci
Nova ekskluzivna rezidencijalna kuća - vila	Izgradnja novog objekta se radi uz sljedeće pristupe: - nova kuća u tradicionalnom maniru, - citiranje, - stilizacija, - transpozicija, - kombinacija prethodnog.

Objekti u ovom tipu izgradnje su slobodnostojeći. Dio objekta može se koristiti i kao poslovni prostor, ali su isključeni trgovine, servisi, zanatstvo, proizvodnja i ugostiteljski lokali (kafci, barovi, restorani i sl.).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data striktno, ali je manjoj mjeri moguće prilagođavanje potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 6. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 26. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

¹⁶ objašnjenje arhitektonskih postupaka detaljnije opisano u tački 5.11. ARHITEKTONSKI PRISTUPI ZA OBNOVU, REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU



5.7.1. Urbanistička parcela

- Minimalna površina urbanističke parcele iznosi 500 m^2 ,
- Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani za svaku urbanističku parcelu,
- Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni tenis igrališta i terase na terenu.

5.7.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Gradevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje, ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 5,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 5,00 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje, ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 5,00 m ili ukoliko se jedan dio urbanističke parcele graniči sa javnom površinom.
- Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Maksimalni broj etaža objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat - Su(ili Po)+P+1, ili prizemlje, 1 sprat i potkrovlje – P+1+Pk, odnosno tri etaže. U suteranu ili podrumu smjestiti garaže, trim kabinete, saune, druge pomoćne prostorije i sl.
- Maksimalna visina vijenca iznosi 7,50 - 9,00 m ($P+1+Pk = 7,5 \text{ m}$ $Su+P+1 = 9,0 \text{ m}$); mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50 m mjereno od kote gotovog poda najviše etaže do sljemena krova, pri čemu se ne smije prekoračiti maksimalno dozvoljeni nagib krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uredenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uredenog terena najnižeg dijela objekta.

5.7.3. Izgradnja na parceli i postavljanje objekta u odnosu na susjedne objekte

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je utvrditi geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.13. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m^2 .



- Krovovi objekata su jednovodni i dvovodni. Primjeniti jednovodni krov koji je paralelan sa nagibom terena. Nad objektima većih horizontalnih gabarita moguća je primjena dvovodnog krova. (vidi Slike 23 - 33)
- Nagib krova je od 18 do 23°.
- Krovni pokrivač je obavezno kanalica (kupa) ili mediteran crijep.
- Streha krova može imati najveću širinu do 60cm, a poželjno je da bude i manja. Smije se postaviti samo nad zidovima gdje su vjenčalice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljena upotreba ležećih oluka. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja otvaranje vidilica, badža i sl. (vidi Sliku 49)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.
- Vidik iz susjedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom novog objekta. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled na glavni vizuelni motiv – more iz susjednih kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod omogućavanjem pogleda se podrazumjeva vizura (nesmetan pogled) na more sa druge etaže (I sprat kod objekata spratnosti P+1, odnosno prizemlje kod objekata spratnosti Su+P ili Su+P+1) susjednih kuća.
- Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 5,0 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida i suhozida važe uslovi definisani u tački 5.12. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida.

5.7.4. Arhitektura nove ekskluzivne rezidencijalne kuće - vile

- **Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća.** Pod ovim se ne podrazumjeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima, na osnovu uslova datih u tački 5.14. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje za obnovu, rekonstrukciju i izgradnju. (vidi Slike 61 i 62)
- **Osnova objekta mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena.** Pod tim se podrazumjeva da teren ne smije da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije objekta potrebno je primjeniti denivelaciju osnove. (vidi Sliku 59)
- **Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno.** Pod tim se podrazumjeva prilagodavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu radeni u kamenu. (vidi Slike 16 – 22) Za izgradnju podzida važe uslovi definisani u tački 5.12. Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida. Popločavanje dvorišta može biti od betonskih, kamenih i keramičkih zastora. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela uraditi na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.



- **Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar.** Glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika. (vidi Slike 48 i 59) Spratna visina je do 3,0m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude radena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude radena 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 susjednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 dijelova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.
- **Balkoni i lode na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste,** pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lode, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nijesu dozvoljeni.
- **Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću.** Pod aneksom se podrazumjeva 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.
- **Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa.** Pod tim se podrazumjeva 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.
- **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. (vidi Slike 34 – 41) 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.

5.7.5. Neprihvatljivi arhitektonski postupci, rešenja i elementi (vidi poglavlje 5.4.2.5.)

- **Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva.** Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl.
- **Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu.** Pod tim se podrazumjeva usjecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali usjeka. Umesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.
- **Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo.** Pod ovim se podrazumjeva odsustvo prilagodavanja površine dvorišta prirodnom trenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.
- **Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno.** Pod ovim se podrazumjeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nijesu u skladu sa okolinom ili većih od 3,0 m, kao i sa, ili jedino sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dvije gledajući sa najniže strane kuće. Umesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane kuće, dimenzije koje su prilagođene dimenzijama okolnih kuća, otvori koji su u skladu sa otvorima okolnih kuća.
- **Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva.** Trovodni krovovi, ovalni krovovi (poluobličasti i sl.), krovovi sa badžama, nazidcima, vidilicama i sl., krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovovi nagiba većeg od 23° nijesu dozvoljeni.
- **Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena.** Pod ovim se podrazumjevaju trem sa, recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lode, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.



- **Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni.** Pod ovim se podrazumjeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 delova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m² građevinske mjere)
- **Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena.** Pod ovim se podrazumjevaju 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 (sječene "Ietraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bjele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama

5.7.6. Ograđivanje (vidi poglavlje 5.4.2.4.)

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:

- parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom maksimalne visine do 2,0 m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uredenog terena),
- kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji,
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje.

5.8

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH OBJEKATA U OKVIRU PRETEŽNE NAMJENE STANOVANJE MANJE GUSTINE

Svoju turističku funkciju područje LSL Smokov vojenac - Drobnići može da ostvari kroz nekoliko ključnih turističkih orijentacija koje nisu u suprotnosti sa njegovom osjetljivom tradicionalnom strukturom. Turistički objekti u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine su objekti u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ili bez pružanja usluge ishrane.

Ovi turistički objekti i aktivnosti u njima ne smiju ugrožavati okolinu. Nijesu dozvoljeni ugostiteljsko-turistički sadržaji i aktivnosti sa muzikom shodno poglavlju 5.1.2. tačka 16.

Turistički objekti se svojim gabaritom moraju uklapati u planiranu okolnu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcela nalazi.

Porodični hotel ili apart-hotel. Moguće je izgraditi porodični hotel ili apart-hotel manjeg kapaciteta (do 50 ležaja), sa ili bez pružanja usluge ishrane, sa ili bez drugih usluga za goste i koji treba da se uklopi u tradicionalnu seosku izgradnju.

Ostali sadržaji komplementarni sa turizmom (rekreativni, kulturni i dr.). Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma u naselju i komplementarni su sa njim su prihvatljivi pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko nasljeđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir, niti zatvaraju vizure. To mogu biti umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje ili studio, etnografski zbirka, otvoreni teren za male sportove (tenis, košarku, odbojku i sl.), prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko nasljeđe i tradicionalni ambijent.



Oblik i veličina gabarita objekata u grafičkim prilogima su dati ~~striktno~~ ali je moguće manje prilagođavanje prema potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na urbanističkoj parceli,
- maksimalna visina objekta je jednaka: spratna visina garažnog prostora + spratna visina prizemlja prema propisima za ugostiteljske djelatnosti + broj spratova x spratna visina + visina potkrovlja,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na urbanističkoj parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja gdje se primjenjuju uslovi iz tačka 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

Kuće za odmor (stanovi za odmor i rekreaciju) zavičajaca i onih sa strane i pojedinačni apartamni ili sobe za izdavanje nijesu u okviru ove kategorije. Oni se tretiraju kao stambeni objekti.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 26: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

5.9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE ZA OBNOVU, REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU

5.9.1. Dozvoljeni arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća¹⁷

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Potreban je **veći stepen profesionalizacije pri projektovanju** i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasljedja.

Restauracija

Restauracija je postupak obnavljanja objekta u kome se teži postizanju njegovog nekadašnjeg izgleda, ili ukoliko ih je kroz različite periode bilo više, onda postizanju onog izgleda koji je bio najvrjedniji, najmarkantniji, ili koji se naduže održao, ili koji je zabilježen kao onaj koji svojom fizionomijom daje identitet objektu. Riječ je, u slučaju paštrovskih sela, o obnavljanju prije svega spoljašnjosti objekta, njegovih likovnih svojstava i estetskog efekta. Restauracija je postupak koji je dodiran sa restitucijom, opravkom, održavanjem, unaprjeđivanjem, vraćanjem na dobro staro stanje i sl. To je postupak koji je nezaobilazan u svim radovima čuvanja graditeljskog nasljedja. Postupak je dobar za primenu kako kod obnove tako i kod rekonstrukcije. Postupak može da se kombinuje i sa drugim postupcima koji sa dalje navode.

¹⁷ Navedeni postupci su u realnosti, u projektantskoj praksi daleko suptilniji, osjetljiviji na materiju koja se projektantski obrađuje i vrlo se rijetko javljaju u nekoj čistoj školskoj formi. Primjena ili ne-primjena nekog od postupka nije garant vrhunske arhitekture. Ako se tome teži, onda je jedini garant talenat arhitekta i njegova sposobnost da u zadatom okviru pronade odgovarajući umjetnički izraz. No, primjena navedenih postupaka, **jeste garant** postizanja kvalitetne arhitekture koja svojom likovnošću neće ugrožavati sredinu oko sebe. Postoji još jedna generalna napomena u vezi očuvanja ambijenta, a to je skromnost u intervencijama, ili izbjegavanje nepotrebnog. Najmanje će se pogrešiti ukoliko "što manje dodajemo i što manje oduzimamo, a ako pak moramo onda zaista oprezno...".

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-13200/2018

Datum: 05.07.2018

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SL- OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, 467-104-2612/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 313 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
908			8 8		NA BRANJICI	Pašnjak 4. klase NASLJEDE		348	0.31
909			8 8		NA BRANJICI	Šume 3. klase NASLJEDE		1548	1.39
								1896	1.71

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
3008961715115	MEDIN SONJA PETROVAC PETROVAC Petrovac	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
908				1	Pašnjak 4. klase	07/06/2018 10:14	Predbilježba UGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ 382/2018 OD 07.05.2018 GOD.
909				1	Šume 3. klase	07/06/2018 10:14	Predbilježba UGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ 382/2018 OD 07.05.2018 GOD.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

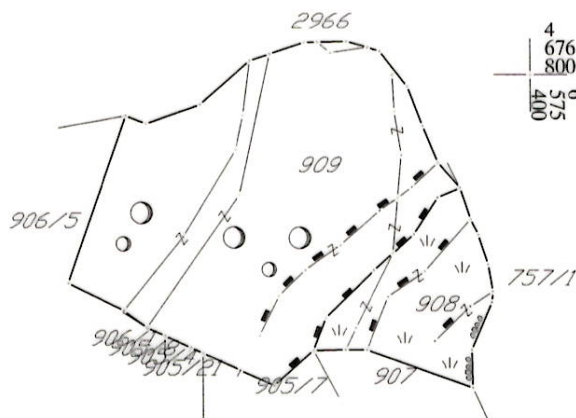
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 956-104-2612/18
Datum: 27.06.2018.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcele: 908, 909

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



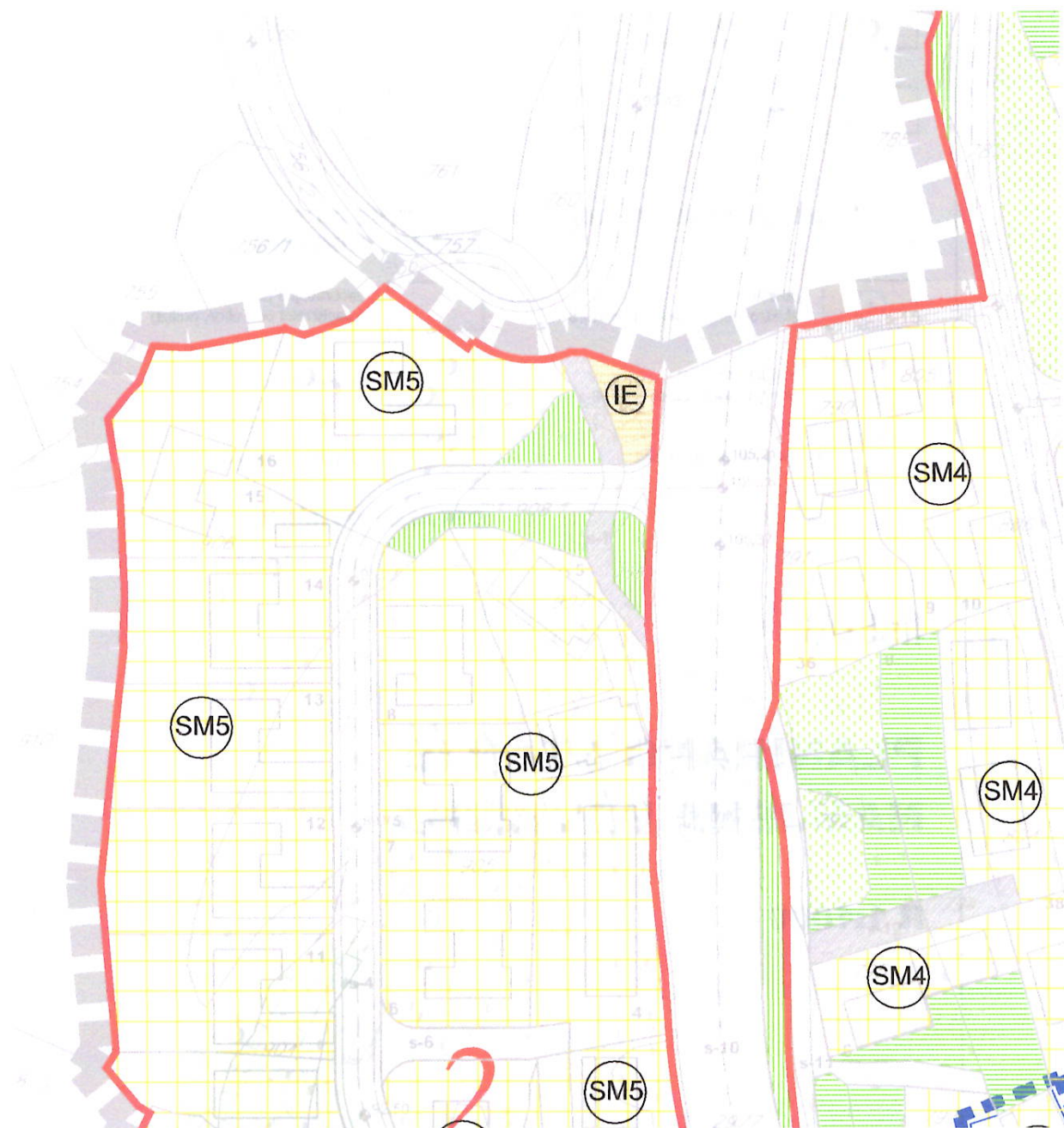
IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

NAMJENA POVRŠINA

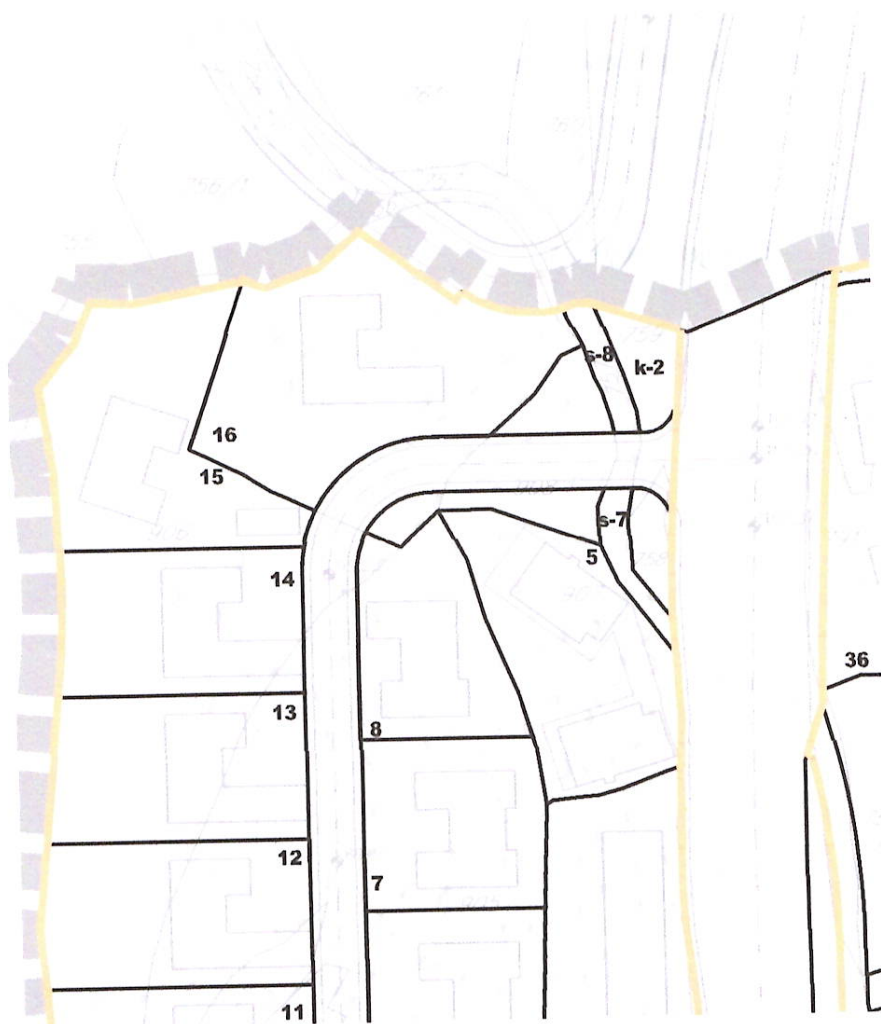


Samostalni savjetnik I: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 25.07.2018.godine

Priloga 7A



Samostalni savjetnik I: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 25.07.2018.godine

IZVOD IZ LSL SMOKOV VIJENAC – DROBNIĆI, (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)

REGULACIJA INVESTICIA



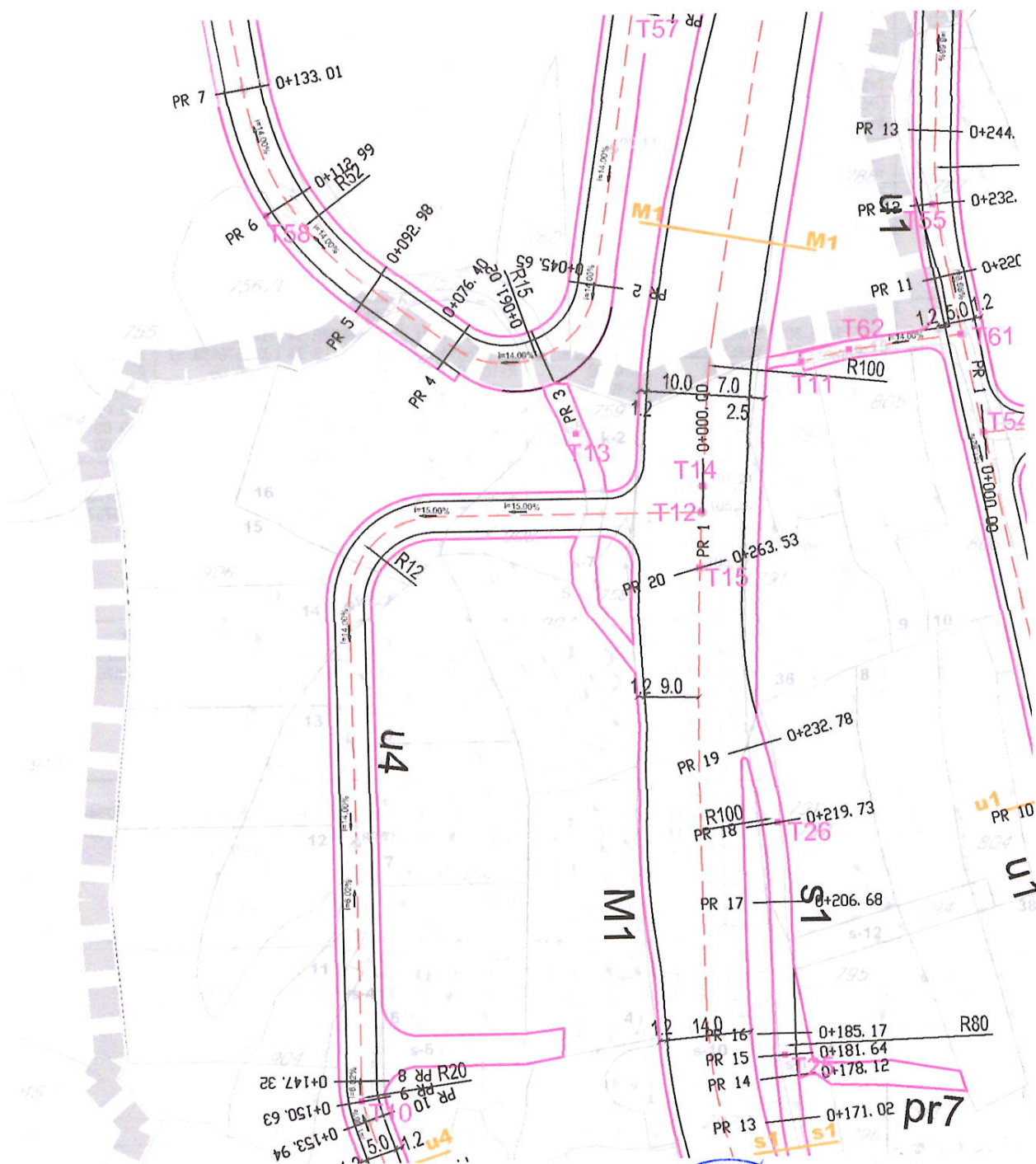
Samostalni savjetnik I: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 25.07.2018.godine

IZVOD IZ LSL SMOKOV VIJENAC – DROBNIĆI, (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)

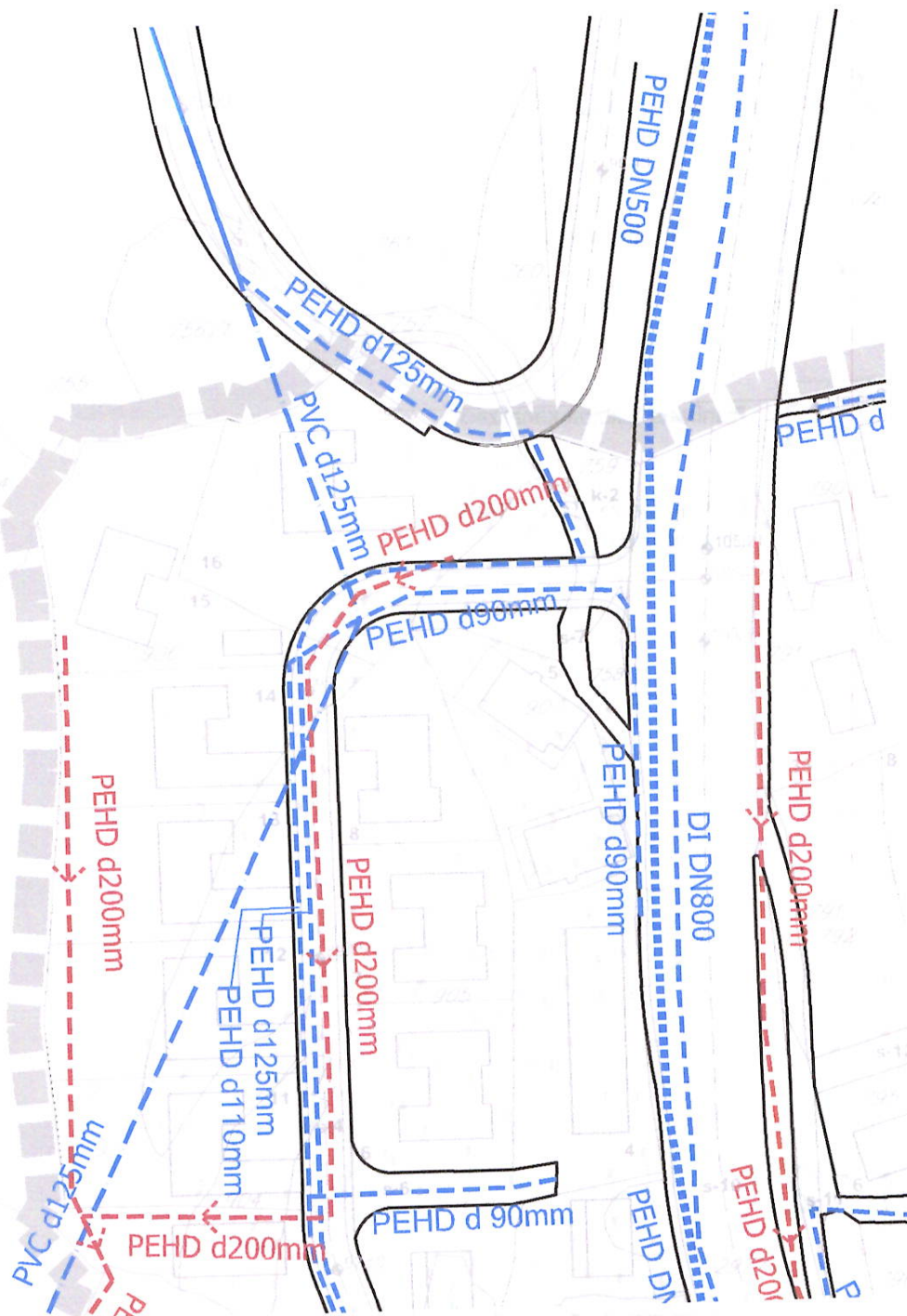
SNOD RASHT



Samostalni savjetnik I: arh. Tamara Goliš dipl. ing.



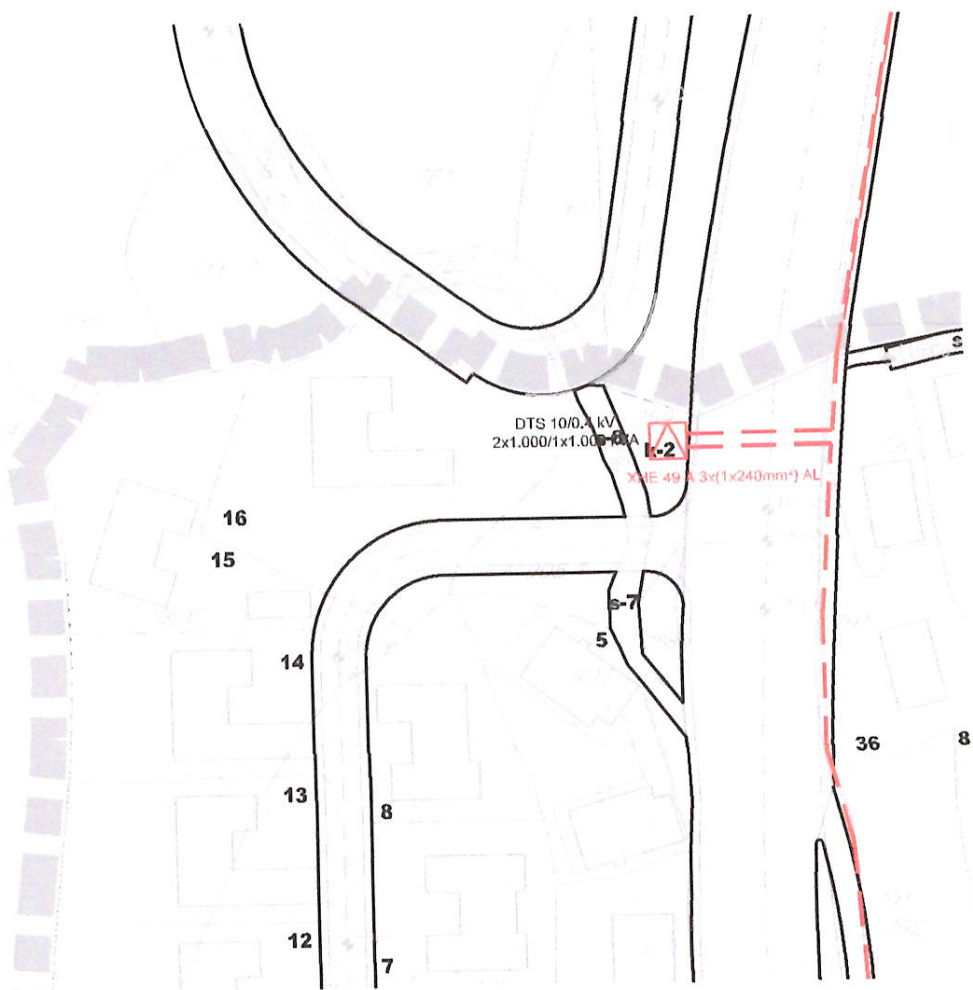
Budva, 25.07.2018.godine



ng.  M.P.

Budva, 25.07.2018.godine

ELEKTRO MREŽA I OBJEKTI

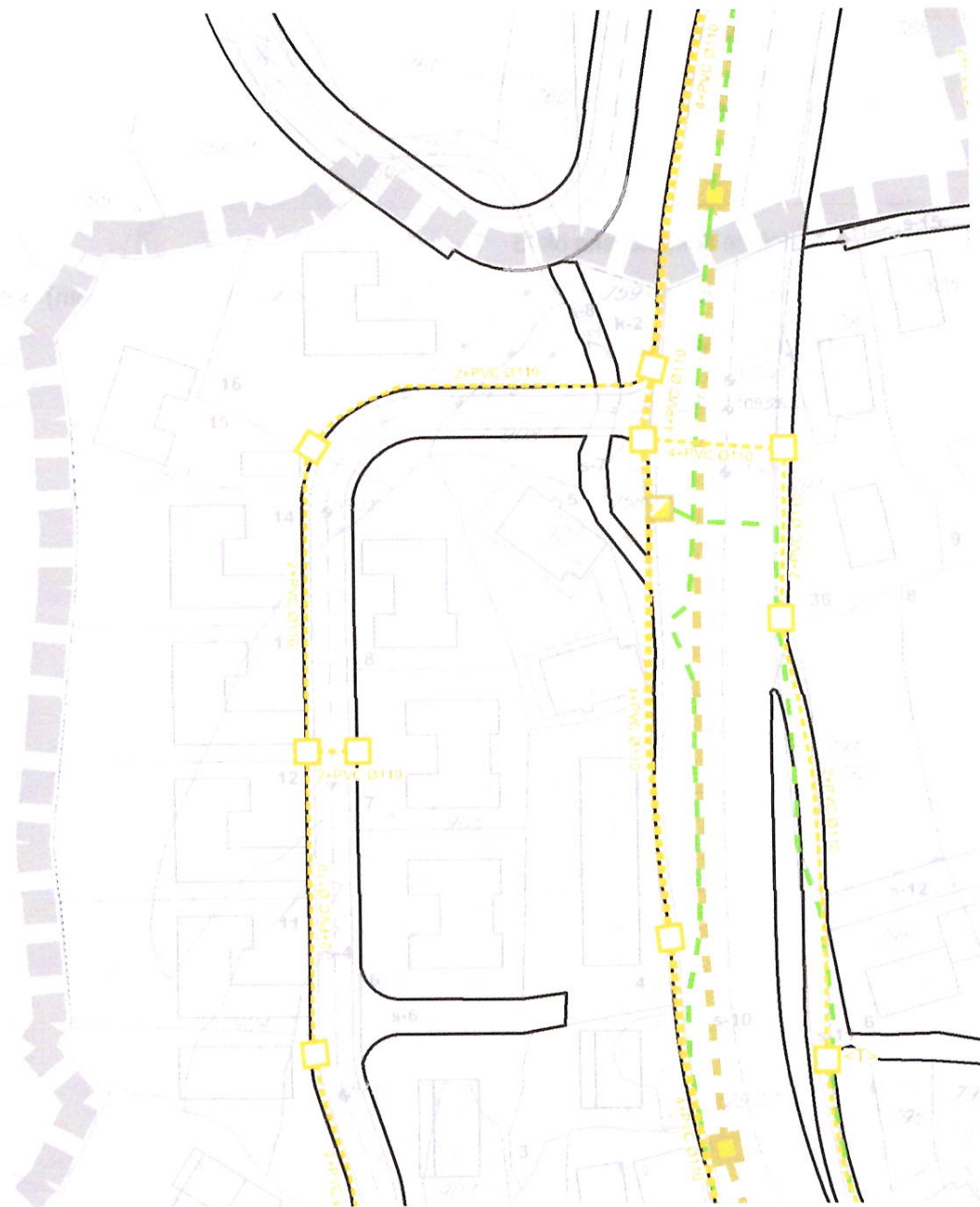


Samostalni savjetnik I: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 25.07.2018.godine

komunikacije



Samostalni savjetnik I: arh.Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 25.07.2018.godine

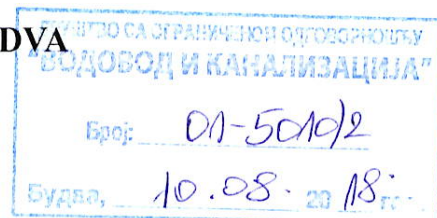


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me



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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-694/3 od 25.07.2018. godine, naš broj 01-5010/1 od 25.07.2018. godine, koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca D.O.O. „SUNTIME“, izdaju se:

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

Projekat	14-08-2018		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
06-061	694/4		

Za katastarske parcele broj: 908 i 909, KO Budva, urbanistička parcela broj 16, blok broj 2, LSL „Drobnici – Smokov Vijenac“, 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:

- Predvidjeti vodonepropusnu septičku jamu sa mogućnošću pražnjenja ili biološki prečišćivač. Ovo ukoliko investitor d.o.o. „Suntime“ ne obezbjedi bioprečišćivač za više objekata, o čijem održavanju će samo biti odgovorno.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-694/3 od 25.07.2018. godine.

OBRADA,

[Signature]

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

[Signature]
Momir Tomović, dipl.ing.građ.

U.D. IZVRŠNI DIREKTOR,

[Signature]
Jasna Dokić, dipl.ecc.



Podnosioc zahtjeva: d.o.o. „Suntime“ Budva

Katastarska parcela: 908 i 909, Katastarska opština: Reževići I

Urbanistička parcela: 16, blok 2, LSL: Drobnići – Smokov Vijenac

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 iznosi **4,0** bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO “Vodovod i kanalizacija” Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2” (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

OBRADA,

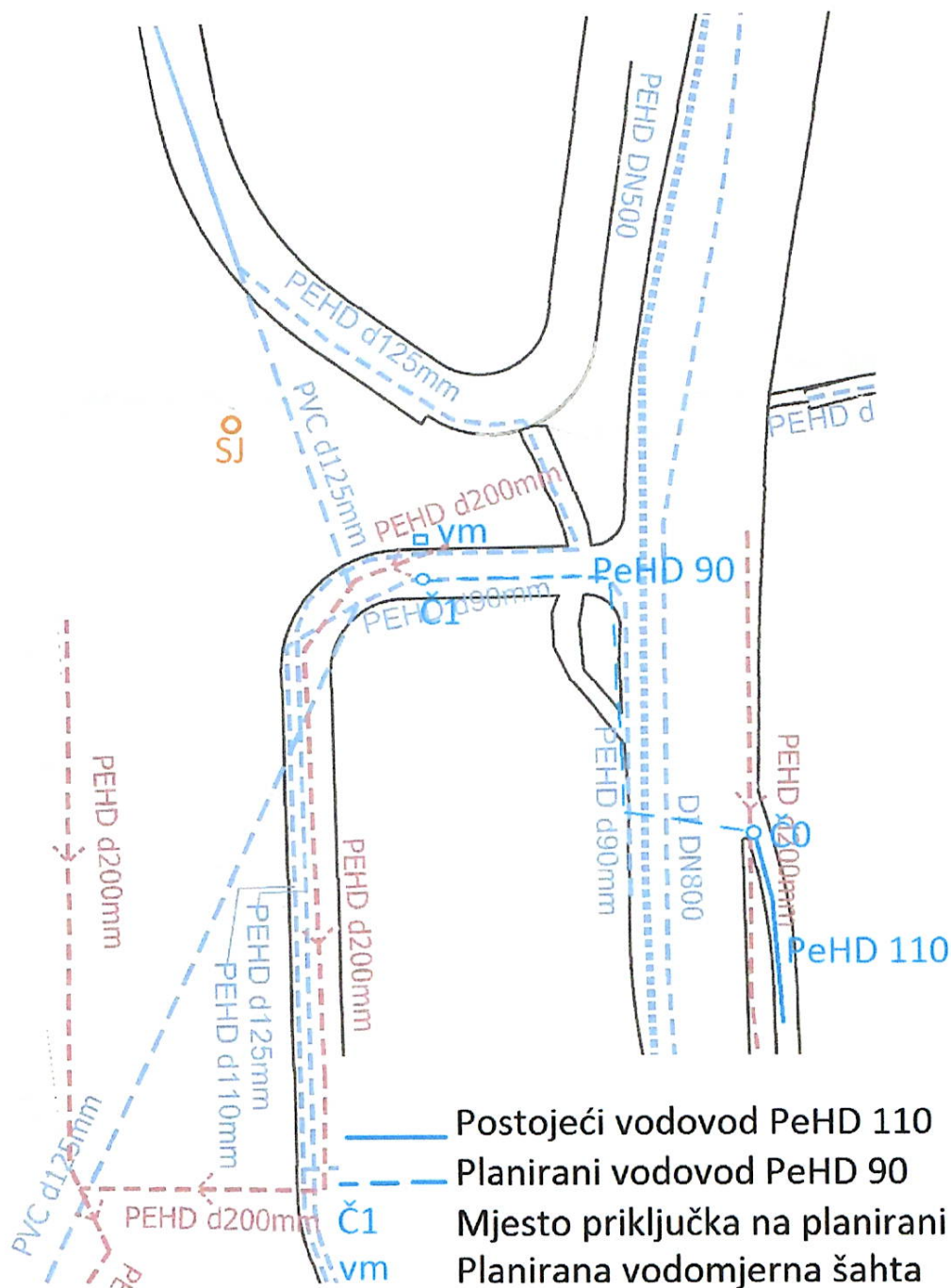
J. Karanović



**SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,**

Momir Tomović
Momir Tomović, dipl.ing.grad

VODOVOD I KANALIZACIJA



- Postojeći vodovod PeHD 110
- Planirani vodovod PeHD 90
- Mjesto priključka na planirani vodovod
- Planirana vodomjerna šahta
- Planirana septička jama
- /vodonepropusna ili septička jama sa bioprečišćivačem/ do izgradnje DUP- om planirane fek. kanalizacije

Samostalni savjetnik I: arh. Tamara Gr

Datum: 07.08.2018. Obradio:

J. Kozak





PROJEKTNII ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

Izraditi projektnu dokumentaciju u formi Idejnog arhitektonsko urbanističkog rješenja za objekat na **UP 16** u okviru LSL-a „Drobnici - Smokov vijenac“ (SLCG-opštinski propisi br. 11/09), a shodno izdatim UT uslovima Br. 06-061-694/3, od 25.07.2018. godine, i u skladu sa uputstvima ovog projektnog zadatka.

Namjena objekta

Lokacija je planirana u okviru zone SM5-nova ekskluzivna kuća u ambijentalnom stilu. Shodno poglavlju **3. Planirana namejna objekta**, str.2 predmetnih UT uslova, objekat treba projektovati kao rekreativni sadržaj, komplementaran sa turizmom, sa pretežnom namjenom SPA centra. Urbanistička parcela se nalazi u okviru pretežne namjene stanovanje, gdje se planski predpostavlja i mogućnost plasiranja manjih turističkih i rekreativnih sadržaja, komplementarnih sa stanbenom namjenom šire zone.

Glavni sadržaji objekta trebaju biti plasirani na dvije nadzemne etaže i to u sledećem rasporedu:

Prizemlje: 3 sobe za tretmane, SPA zona za relaksaciju sa 4-5 ležaljki, dvije saune sa tuševima i toaletom sa dvije kabine. Ispred prizemlja treba organizovati terasu na trenu, sa garniturom za sjedanje i džakuzijem u nivou terase.

Sprat: Ulazni hol sa recepcijom, ulazom sa dvije pristupne strane, garderobama (dvije odvojene), toaletom za zaposlene, i teretanom.

Na parceli je potrebno predvidjeti stazu širine cca 3.5 metara koja se proteže od ulazne zone na južnoj strani, niz teren do sjeverno zapadne granice parcele. Ispod staze je potrebno organizovati nekoliko kasakadno uređenih ozelenjenih terasa sa parkovskim uređenjem i mobilijarom.

Sa istočne strane, iza objekta potrebno je predvidjeti prilazno dvorište i stepenišnu komunikaciju ka istočnoj granici parcele, po terenu, a kako bi se omogućio prilaz sa postojeće pješačke staze po obodu parcele.

Sve slobodne površine parcele potrebno je ozeleniti u skladu sa uputstvima UT uslova, i u funkciji dekoracije, ambijentalnog ugođaja i vizuelne intimizacije prostora, te kontrole vizura na susjednu - zapadnu parcelu.

Urbanistički parametri

Objekat projektovati u saglaju sa propozicijama UT uslova, što podrazumejva zauzetost od 184 m², i dvije nadzemne etaže, te maksimalnu kvadraturu od 380 m² brgp.

Poštovati građevinske linije, i objekat pozicionirati do same sjeverne granice parcele.

Konstrukcija i materijalizacija

Objekat projektovati sa armirano betonskom konstrukcijom i adekvatnim fundiranjem, shodno nalazima Geomehaničkog elaborata. Obzirom na iznimno duboku niveletu nosivog tla, očekivati da će se fundiranje vršiti na šipovima.

Materijalizacija fasadnih ravni treba biti zasnovana na dijalogu dva materijala - rezanog, štokovanog kamena i malterske obrade fasade, u sviejtlim tonovima.

Arhitektura

Arhitektonsko rješenje treba biti savremena interpretacija karakteristične tipologije paštrovske kuće, sa akcentom na oblikovno rješenje krovnih ravni.

Investitor:

Dr. Zoran Zernich

datum: 6.2.2019.



TEHNIČKI OPIS

OBJEKAT : **Objekat komplementarnog - rekreativnog sadržaja na UP 16**
MJESTO : LSL-a „Drobnici - Smokov vijenac“ (SLCG-opštinski propisi br. 11/09)
 KO Reževići 1; djelovi KP 908 i 909
INVESTITOR: SUNTIME DOO, Budva

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO ARHITEKTONSKO URBANISTIČKO RJEŠENJE

Predmetna dokumentacija je uradjena na osnovu projektnog zadatka koji je definisao Investitor, i na osnovu UT uslova br. 06-061-694/3, od 25.07.2018. godine, iz priloga ovog rješenja

1. LOKACIJA I URBANISTIČKI KONCEPT

Lokacija predmetnog objekta nalazi se u sjeverozapadnom dijelu zahvata planskog dokumenta LSL „Drobnici - Smokov vijenac“. Definisana je kao urbanistička parcela UP 16, u zoni SM 5 - zone ekskluzivnih kuća u ambijentalnom stilu. Površina UP je 1104 m², a oblik je izrazito poligonalan - nepravilan. Lokacija je u izrazitom padu ka moru, tj. ka zapadnoj strani. Južni dio lokacije tangira planiranu internu saobraćajnicu koje je djelimično izvedena, do same lokacije. Preko nje se ostvaruje i kolsko pješački pristup budućem objektu. Lokacija je funkcionalno i ambijentalno naslonjena na buduću rezidencijalno turistički kompleks u neoprednoj blizini. Objekat je postavljen u okviru građevinske zone, i to povučen u odnosu na grafički definisanu frontalnu građevinsku liniju, dok se svojim ivicama naslanja na bočne građevinske linije koje su u ovom slučaju i regulacione. Shodno UT uslovima, poglavlje 5. Pravila regulacije, str. 3, a obzirom da je parcela izrazito nepravilnog oblika, u nagibu, i obzirom da su susjedni objekti planirani na više od 5 metara udaljenosti, te da na bočnim fasadama nema projektovanih otvora, uglovi gabarita tangiraju regulacione linije, što je kao mogućnost definisano i u grafičkom dijelu UT uslova.



1.2. URBANISTIČKI PARAMETRI

Ostvareni parametri su u granicama planiranih i prikazani su u sledećoj tabeli:

LSL-om	PLANIRANO	OSTVARENO
Oznaka urbanističke parcele	UP 16	UP 16
Površina UP	1104 m ²	1104 m ²
Maksimalni indeks zauzetosti	0.17	0.16
Maksimalni indeks izgrađenosti	0.34	0.97
Bruto građevinska površina max.	380,00 m ²	368,00 m ²
Maksimalna spratnost objekata	P+1	P+1
Parking mesta	3-4	4

2. FUNKCIONALNI KONCEPT

Lokacija je planirana u okviru zone SM5-nova ekskluzivna kuća u ambijentalnom stilu. Shodno poglavlju 3. **Planirana namejna objekta**, str.2 predmetnih UT uslova, objekat je projektovan kao rekreativni sadržaj, komplementaran sa turizmom, sa pretežnom funkcijom SPA centra.

Urbanistička parcela se nalazi u okviru pretežne namjene stanovanje, gdje se planski predpostavlja i mogućnost plasiranja manjih turističkih i rekreativnih sadržaja, komplementarnih sa stanbenom namjenom šire zone.

Glavni sadržaji objekta trebaju organizovani su na dvije nadzemne etaže i to u sledećem rasporedu:

Prizemlje: 3 sobe za tretmane, SPA zona za relaksaciju sa 4-5 ležaljki, dvije saune sa tuševima i toaletom sa dvije kabine. Ispred prizemlja organizovana je terasa na terenu, sa garniturom za sjedanje i džakuzijem u nivou terase.

Sprat: Ulazni hol sa recepcijom i ulazom sa dvije pristupne strane, garderobe (dvije odvojene), toaletom za zaposlene, i teretanom.

Na parceli je projektovan i interna - dvorišna staza širine cca 3.5 metara koja se proteže od ulazne zone na južnoj strani, niz teren do sjeverno zapadne granice parcele. Staza je namjenjena internoj komunikaciji i savladavanju izuzetno naglašenog poprečnog nagiba terena, te eventualnoj komunikaciji ka plaži, ukoliko se u budućnosti ostvari takva mogućnost. Ispod staze je organizovano nekoliko kasakadno uređenih ozelenjenih terasa sa parkovskim uređenjem i mobilijarom.

Sa istočne strane, iza objekta predviđeno je prilazno dvorište i stepenišna komunikaciju ka istočnoj granici parcele, po terenu, a kako bi se omogućio prilaz sa postojeće pješačke staze po obodu parcele.

Sve slobodne površine parcele su ozelenjene u skladu sa uputstvima UT uslova, i to u funkciji dekoracije, ambijentalnog ugođaja i vizuelne intimizacije prostora, te kontrole vizura na susjednu parcelu, ka moru.

3. PRELIMINARNI KONCEPT KONSTRUKCIJE I FUNDIRANJA OBJEKATA

Objekat projektovnsa armirano betonskom konstrukcijom i adekvatnim fundiranjem na armirano betonskim trakama / naglavnim gredama, a shodno nalazima Geomehaničkog elaborata. Obzirom na iznimno duboku niveletu nosivog tla, očekivati da će se fundiranje vršiti na šipovima. Ogradni i potporni zidovi su temeljeni na armirano betonskim trakastim temeljima, zidani u klesanim kamenim kvaderima, ili kao kamenom obložena ab platna.

5. OBLIKOVANJE I MATERIJALIZACIJA

Oblikovanje predmetnog objekta proizašlo je iz njegovog organizacionog koncepta, fizičkih uslova lokacije, i jasnih uputstava UT uslova. Osnovni koncept oblikovanja podrazumjeva savremenu interpretaciju paštrovske kuće sa svojim tipološkim karakteristikama. Ovo se prije svega odnosi na jednostavnost osnovnih volumena, redukciju prisustva erkera - terasa i balkona, te karakterističnu kompoziciju jednovodnih kosih krovnih ravni. Pretežna površina krovnih ravni je paralelna sa terenom, u skladu sa preporukom UT uslova, dok je krovna ravan ulaznog volumena planirana u kontra nagibu. Ovo iz potrebe kompozicionog naglašavanja ulaza, i odmjerene atraktivnosti ukupnog sklopa, a kao rezultante njenog funkcionalne posebnosti u odnosu na ostale sadržaje naselja.

Predloženo kompoziciono rješenje je logično postavljeno na teren, sa što manjim invazivnim zahvatima u postojeću morfologiju terena. Isto je organizovano na volumetrijskom postamentu koji je oblikovno razuđen, prilagođava se padu terena u dva pravca, ka zapadu i ka sjeveru, i koji je obrađen u priklesanom kamenu autohtonog sloga i hromatije. Ekstenzivna upotreba građevinskog kamena se nastavlja i na prizemnom dijelu objekta, koji se time vizuelno "sidri" u tlo, dok se spratna etaža vizuelno olakšava malterskom oblogom u svijetlom tonu. Fasadni kamen je pažljivije obrade i predviđa se grublje štokovana finalna obrada, rezanih kamenih ploča svijetlo sive boje.

Uređenje parcele sprovedeno je promišljenim plasmanom podzida koji su formirali ozelenjene terase ispod i iznad objekta. Zidovi su armirano betonski, obloženi kamenim kvaderima priklesanog kamena autohtone hromatije i sloga.

Interna dvorišna staza koja je jednim dijelom i prostor za smeštaj vozila, predviđena je u kamenoj kocki 10/10 cm, položenoj u cementnom malteru.

Ogradni zidovi su temeljeni na trakastim ab temeljima, i zidani u klesanim kamenim kvaderima, sa dva lica. Visina zidova je 1.40 metara.



Dijagram generisanja kompozicije

Bravarija i stolarija

Fasadni otvori prozora i vrata su od aluminijumskih profila sa termo prekidom. Zastakljivanje se vrši termopan staklom d=6+12+4 mm. Boja profila je tamno siva ili crna, a finalni RAL odredište projektanti - autori u razradi glavnog projekta.

6. INSTALACIJE

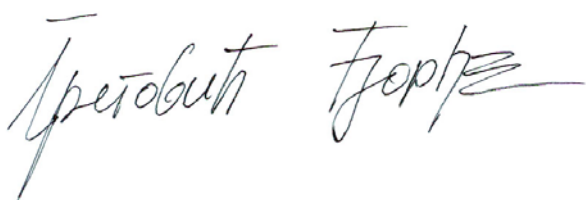
U objektu su predviđene instalacije jake i slabe struje, vodovoda i kanalizacije, kao i termotehnički sistemi kojima se objekti klimatizuju.

7. ZAKLJUČAK

Predmetni objekat predstavlja arhitektonski sklop koji je rezultat interpretacije fizičkih i prirodnih elemenata konteksta, prvenstveno topografije i klime, organizovan u kompozicionu cjelinu sačinjenu od jednostavnih volumena sa jednovodnim krovnim ravnima. Ostvarena arhitektonskika rezultat je jasno transponovanih tipoloških svojstava Paštrovske kuće.

Autori: Đorđe Gregović, dia

Prof. dr Veljko Radulović, dia



FOTOGRAFIJE LOKACIJE



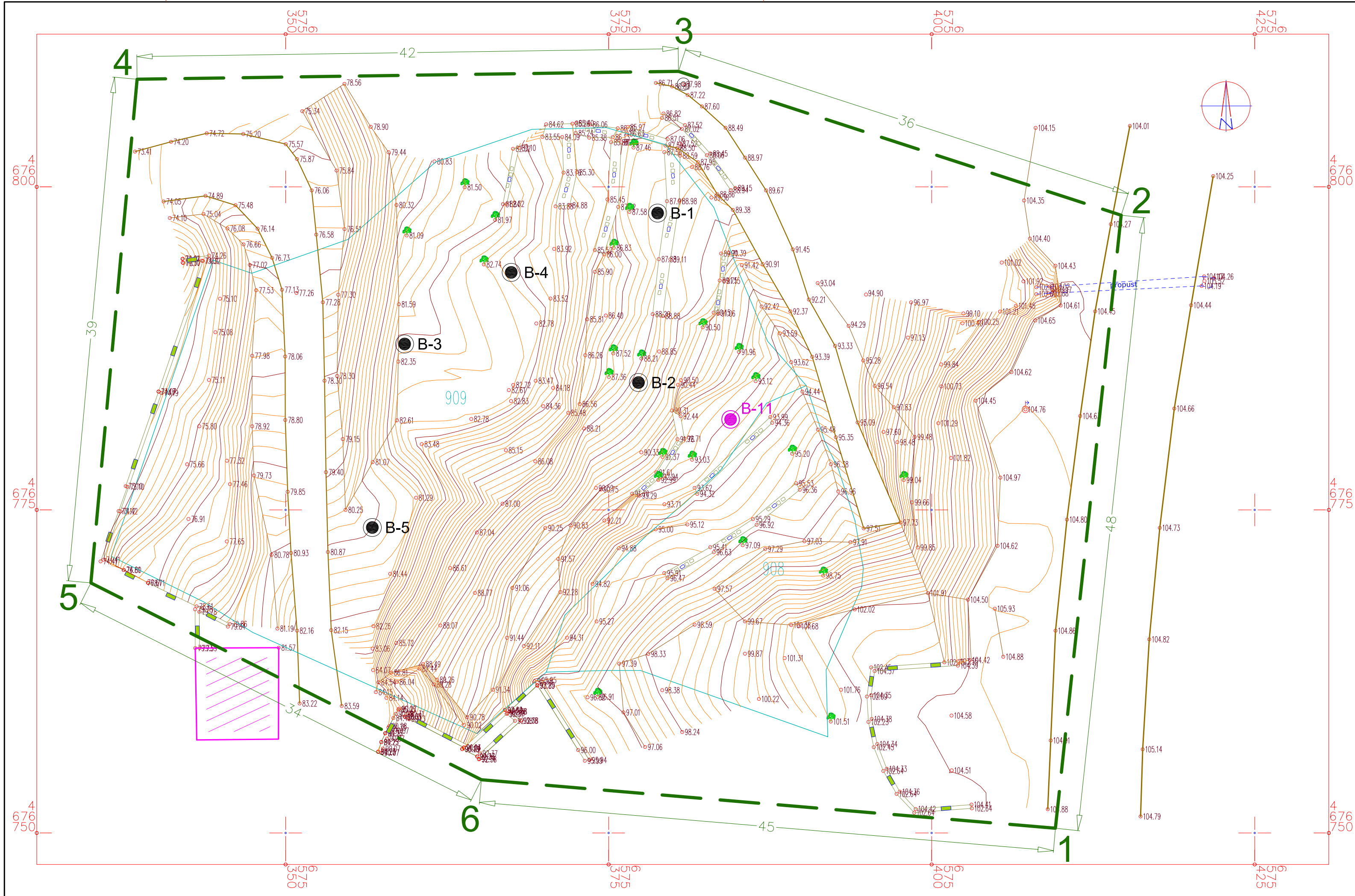
TRODIMENZIONALNI PRIKAZI OBJEKTA







GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

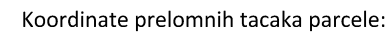


LEGENDA:

- B-1 Položaj projektovanih istražnih bušotina
- B-11 Položaj ranije izvedenih istražnih bušotina
- 1157/1 Granica i oznaka katastarskih parcela
- Granice istražnog prostora

KOORDINATE TAČKA ISTRAŽNOG PROSTORA		
Tačka	X	Y
1	6 575 409.58	4 676 750.37
2	6 575 414.67	4 676 797.80
3	6 575 380.41	4 676 808.94
4	6 575 338.51	4 676 808.33
5	6 575 334.93	4 676 769.35
6	6 575 365.15	4 676 754.12
P ≈ 0.40 ha		

PROJEKTNJA ORGANIZACIJA: UL Njegoševa bb, 81400 Nikšić Tel/fax: +382(0)40 243 584 Mob: +382(0)69 380 066 E-mail: geotehnika@icom.me			INVESTITOR: "SUNTIME" d.o.o., Bar		
Objekat:	OBJEKAT SA POMOĆNIM SADRŽAJIMA		Lokacija: KATASTARSKE PARCELE BROJ 908 I 909, K.O. REŽEVIĆI I, U DROBNICIMA, OPŠTINA BUDVA		
Vodeći projektant:	Dragomir Vukašinić, dipl.inž. geol.		Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT IZGRADNJE OBJEKTA		
Odgovorni projektant:	Dragomir Vukašinić, dipl.inž. geol.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT DETALJNIH GEOTEHNIČKIH ISTRAŽIVANJA TERENA		Razmjera: 1:250
Saradnici:	Vukašin Gredić, dipl.inž. geol.		Prilog: SITUACIJA TERENA SA ISTRAŽNIM RADOVIMA	Broj priloga: 3	Broj strane: 1
	Datum izrade i M.P.: Jun, 2018. godine		Datum revizije i M.P.:		


$$Y \quad X$$

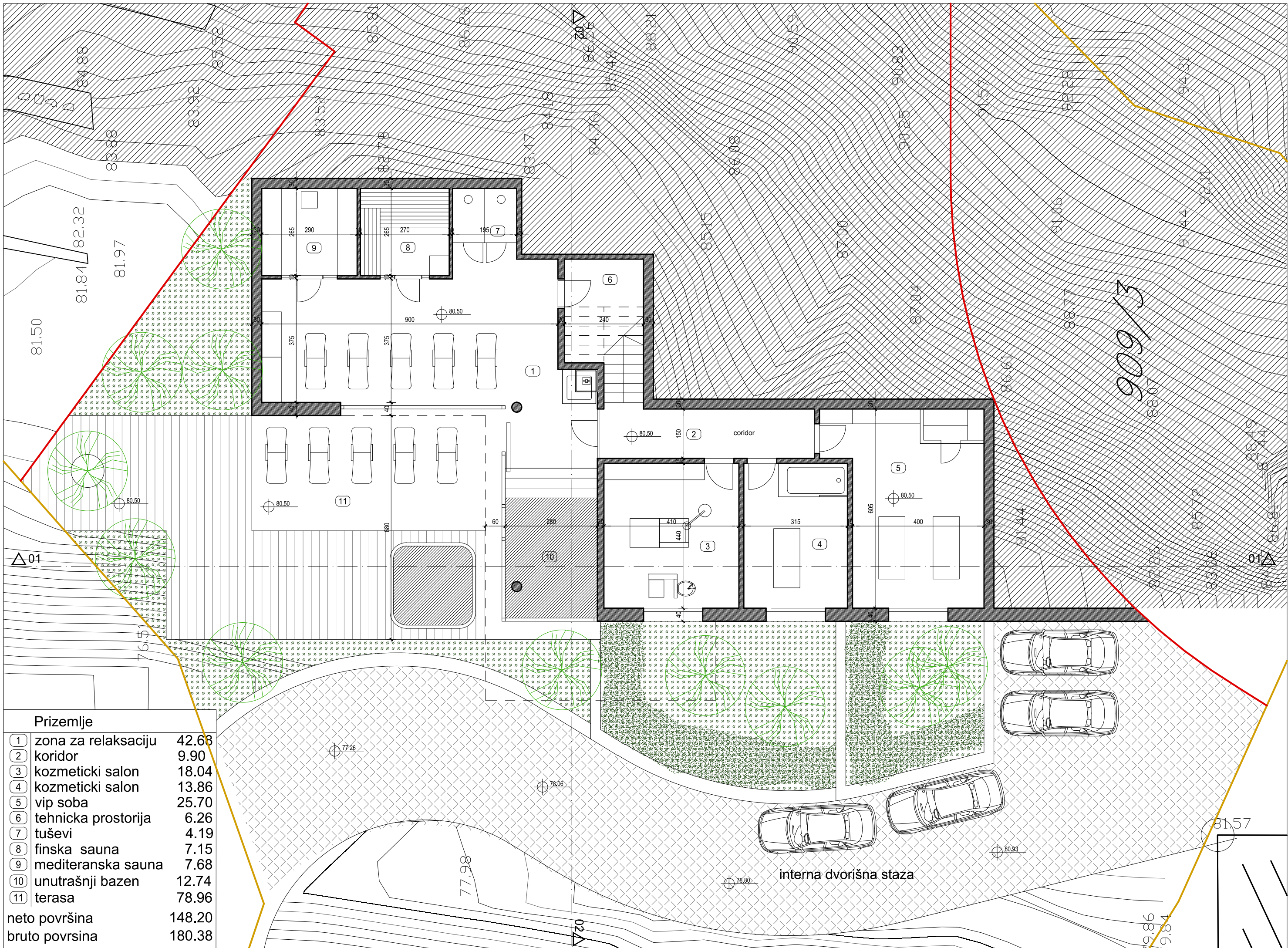
1	6575360.2244	4676800.6986
2	6575366.7437	4676795.9300
3	6575373.2629	4676791.1615
4	6575374.1485	4676792.3722
5	6575374.8807	4676791.8672
6	6575375.7359	4676791.3491
7	6575376.6217	4676790.8856
8	6575377.5383	4676790.4767
9	6575378.4715	4676790.1286
10	6575379.4282	4676789.8382
11	6575380.4013	4676789.6081
12	6575381.3868	4676789.4393
13	6575382.3809	4676789.3324
14	6575383.3797	4676789.2877
15	6575384.3794	4676789.3055
16	6575385.3760	4676789.3857
17	6575386.3657	4676789.5281
18	6575387.3445	4676789.7319
19	6575387.9022	4676789.8771
20	6575377.3484	4676772.4488
21	6575369.4901	4676772.4489
22	6575368.8269	4676772.4368
23	6575367.8291	4676772.3729
24	6575366.8362	4676772.2543
25	6575365.8514	4676772.0814
26	6575364.9366	4676771.8700
27	6575363.9177	4676771.5748
28	6575362.9746	4676771.2426
29	6575362.0512	4676770.8592
30	6575361.1956	4676770.4489
31	6575360.2744	4676769.9432
32	6575359.4265	4676769.4134
33	6575358.6088	4676768.8378
34	6575357.8241	4676768.2182
35	6575357.0745	4676767.5565
36	6575356.3624	4676766.8546
37	6575355.6900	4676766.1146
38	6575355.0592	4676765.3388
39	6575354.4719	4676764.5296
40	6575353.9300	4676763.6893
41	6575353.3961	4676762.8381

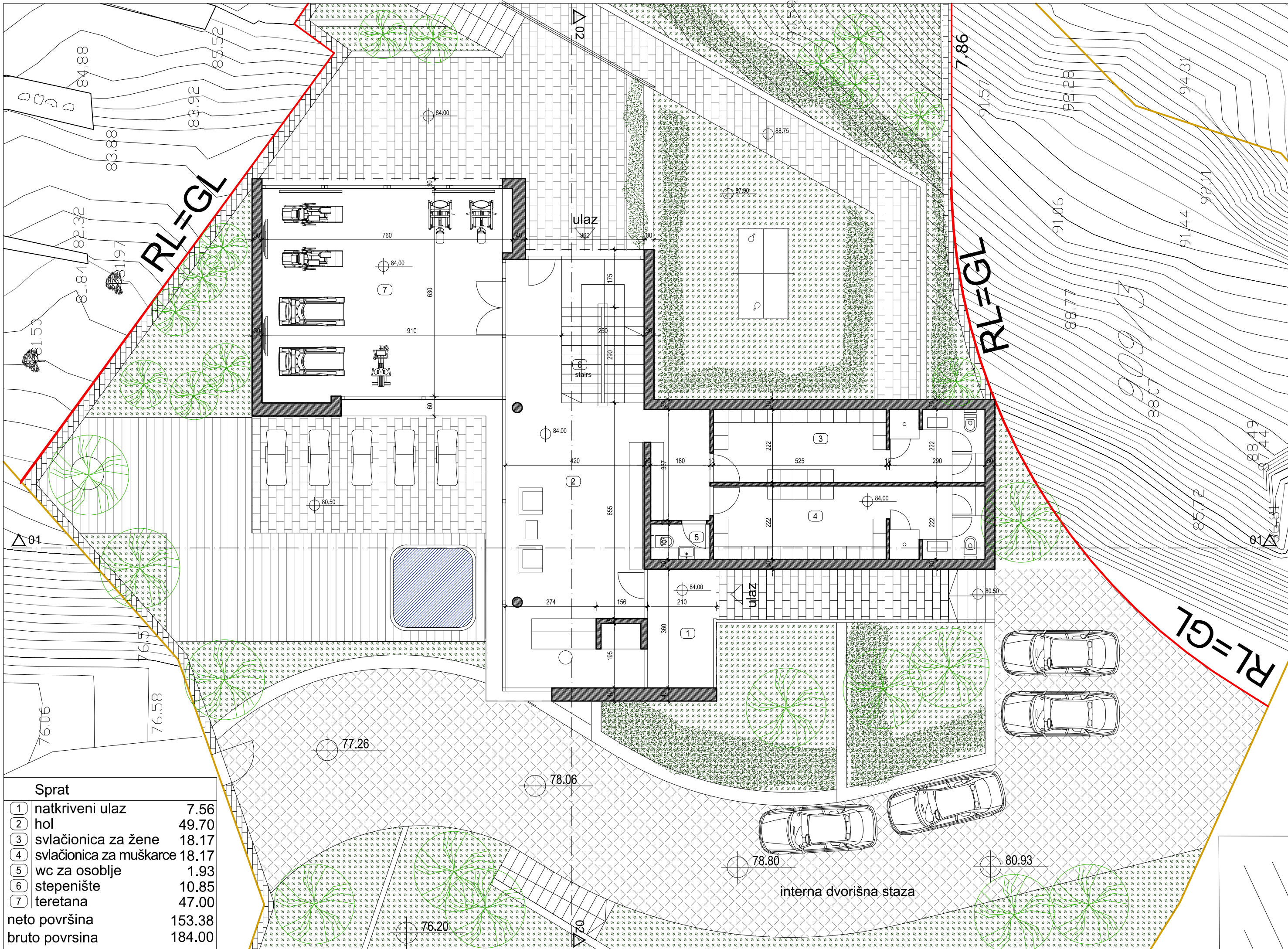
Osnovne informacija

Br parcele - Up16
Maks. BRGP - 380m2
Maks. zauzetost - 184 m2
Maks. br. etaža - P+1

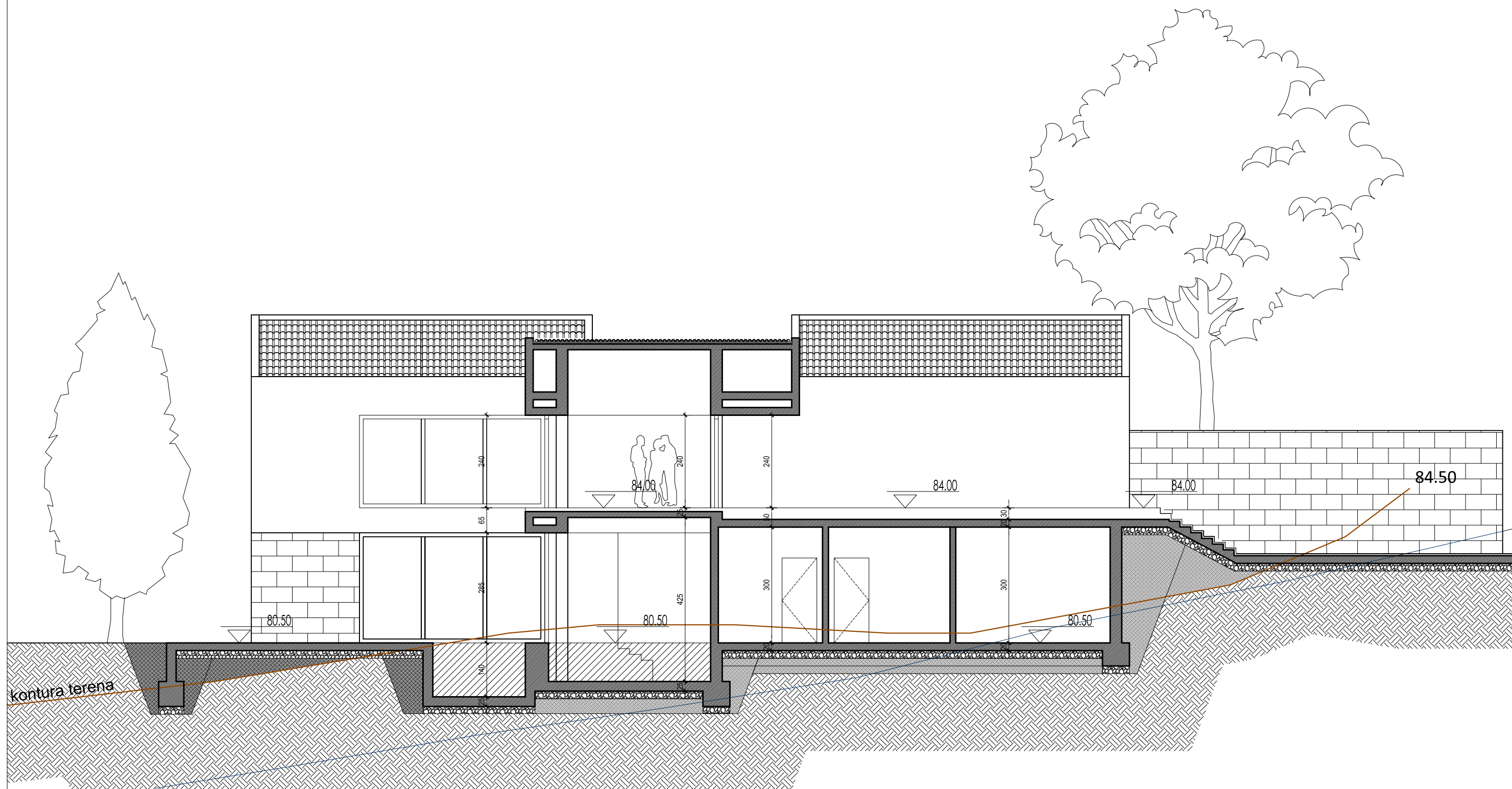
Ostvarene kvadrature
Zauzetost - 184 m2
Brpg - 364.38 m2



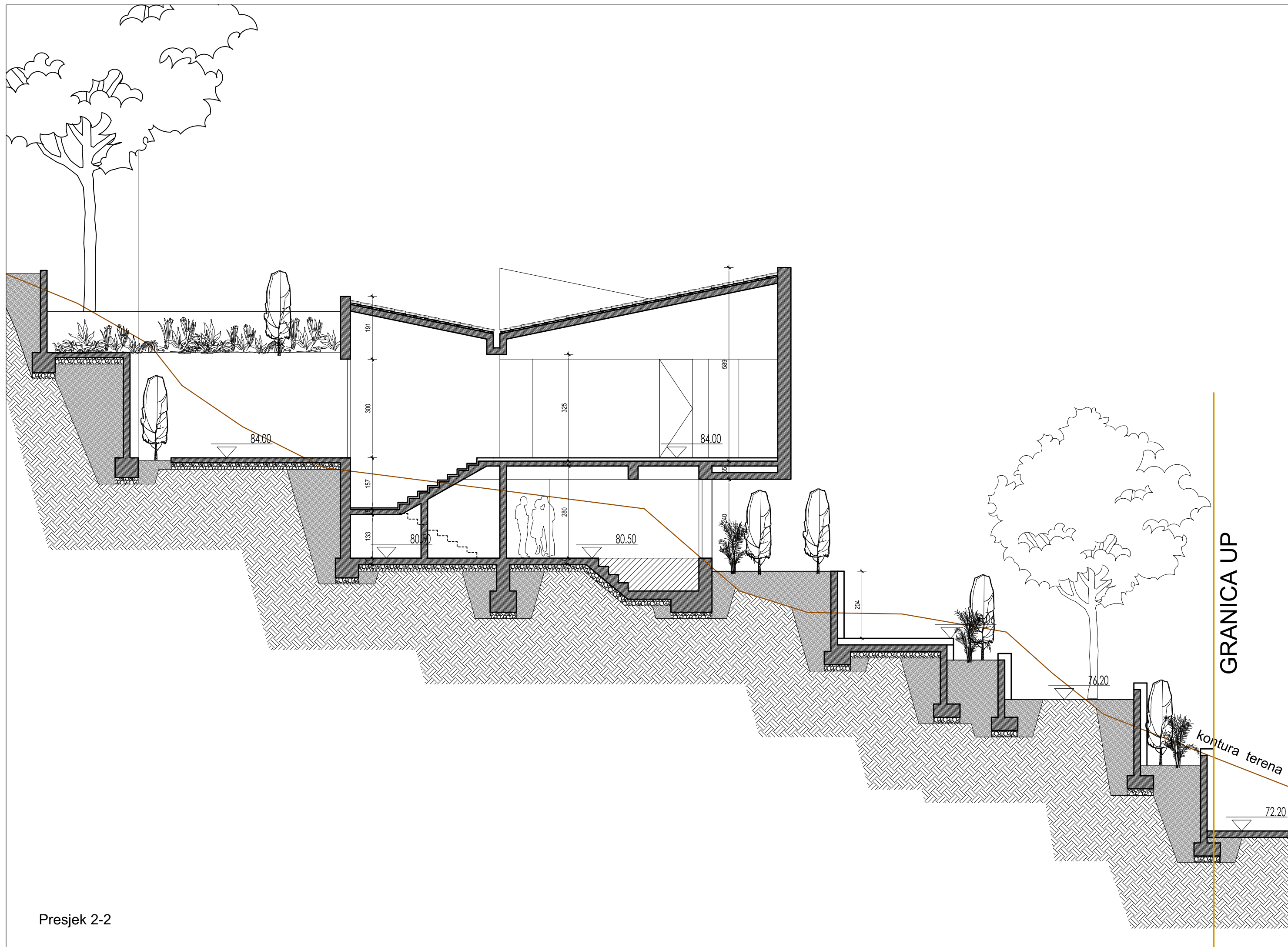




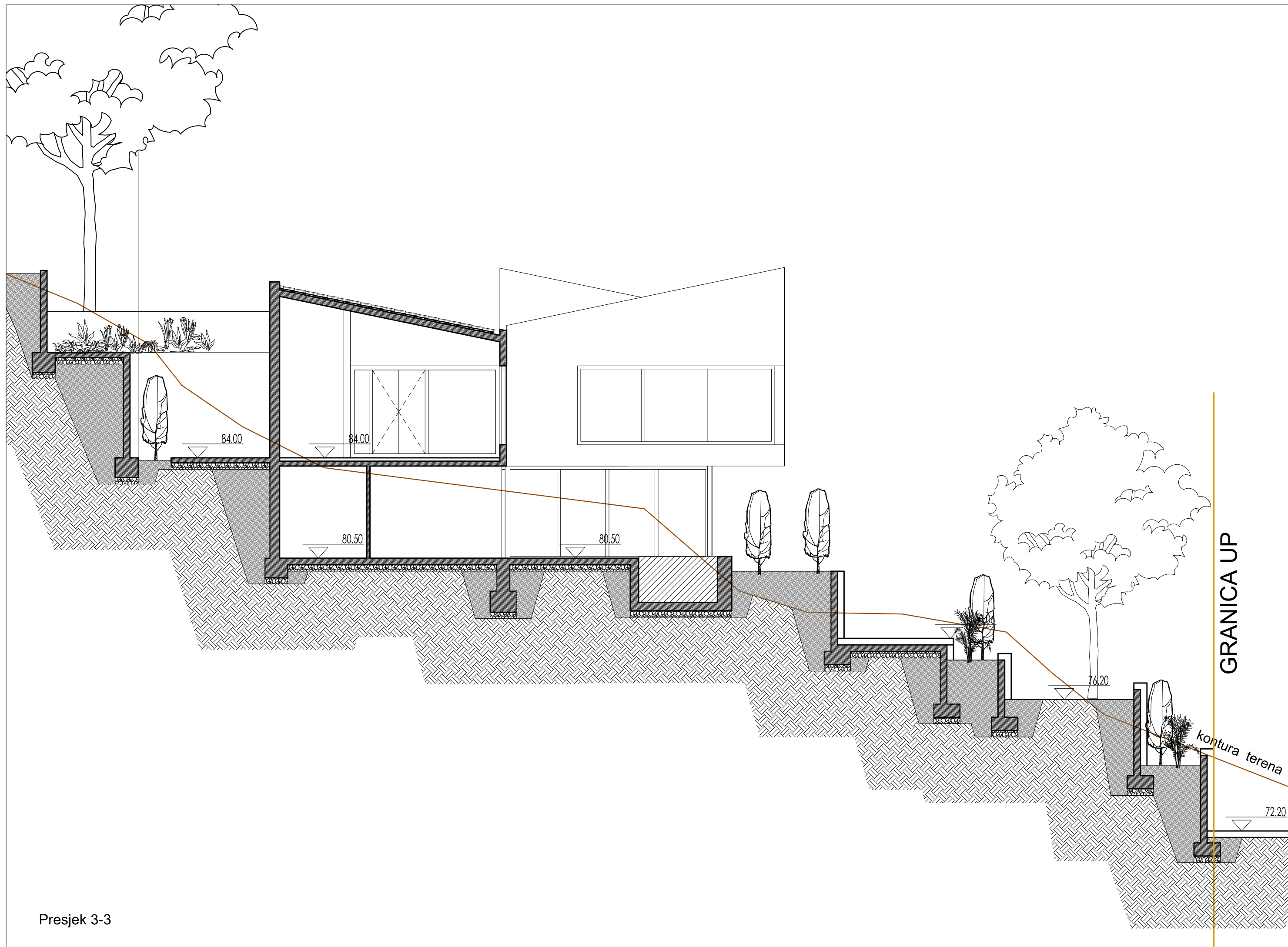




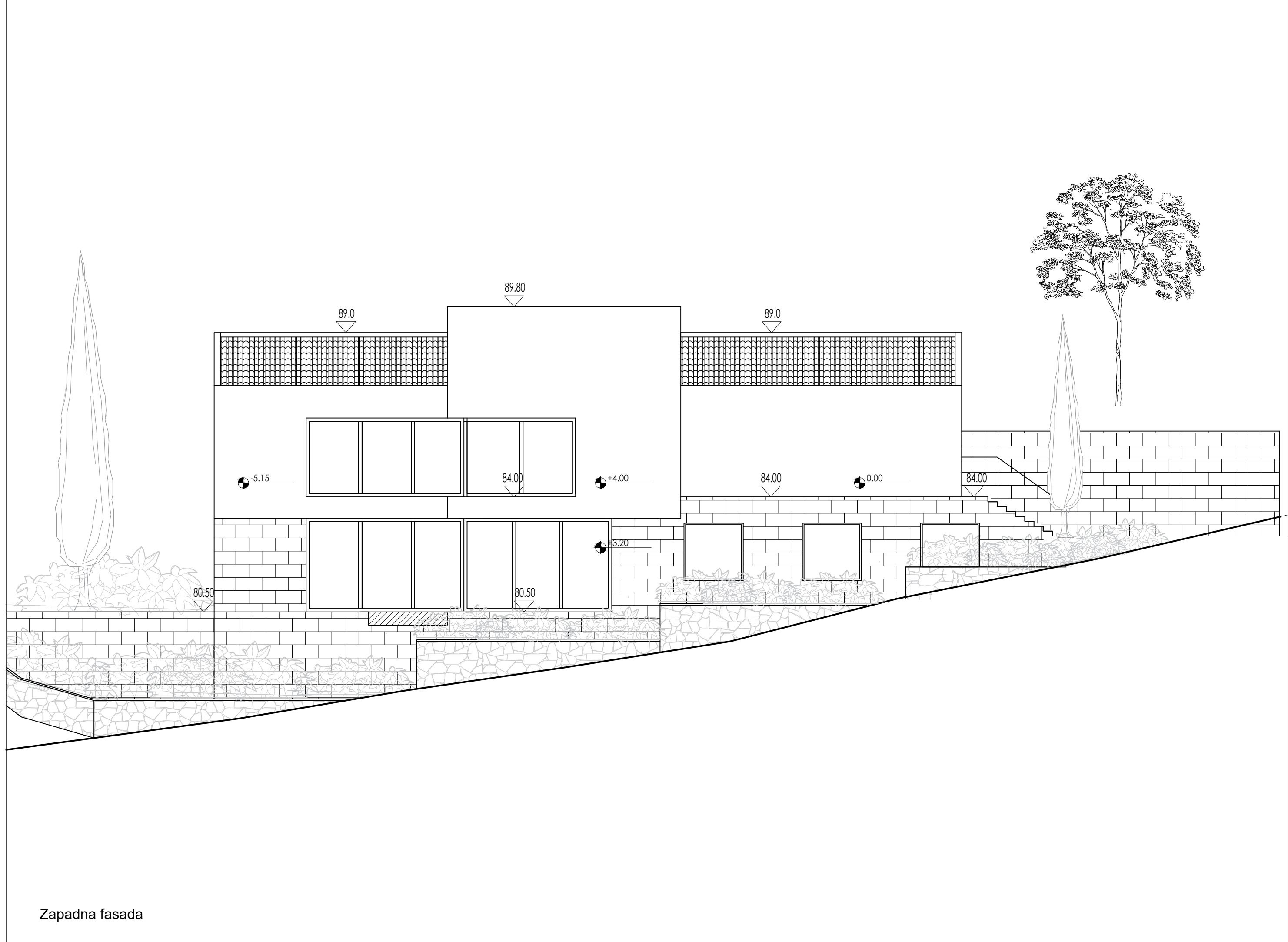
Presjek 1-1



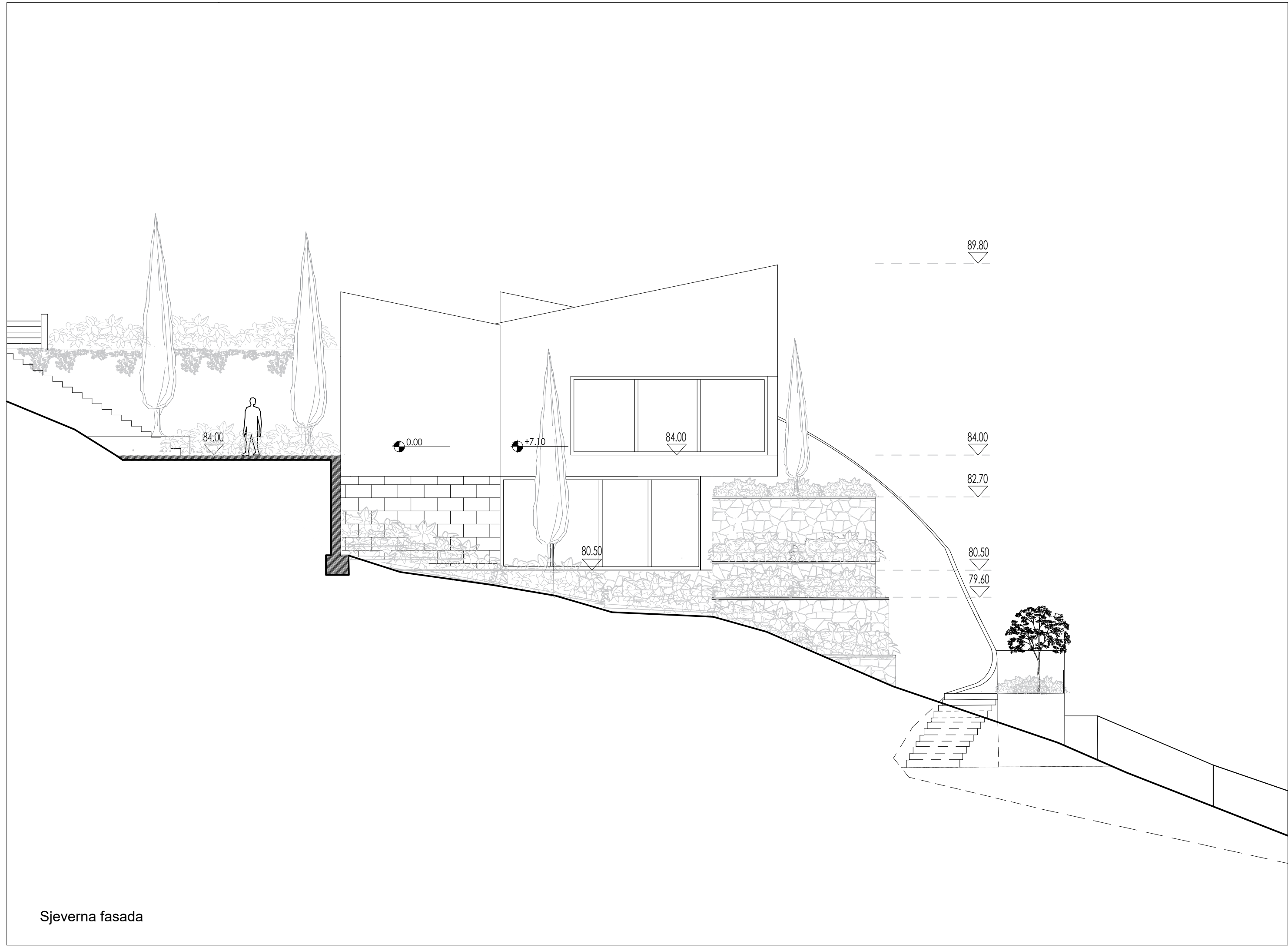
Presjek 2-2



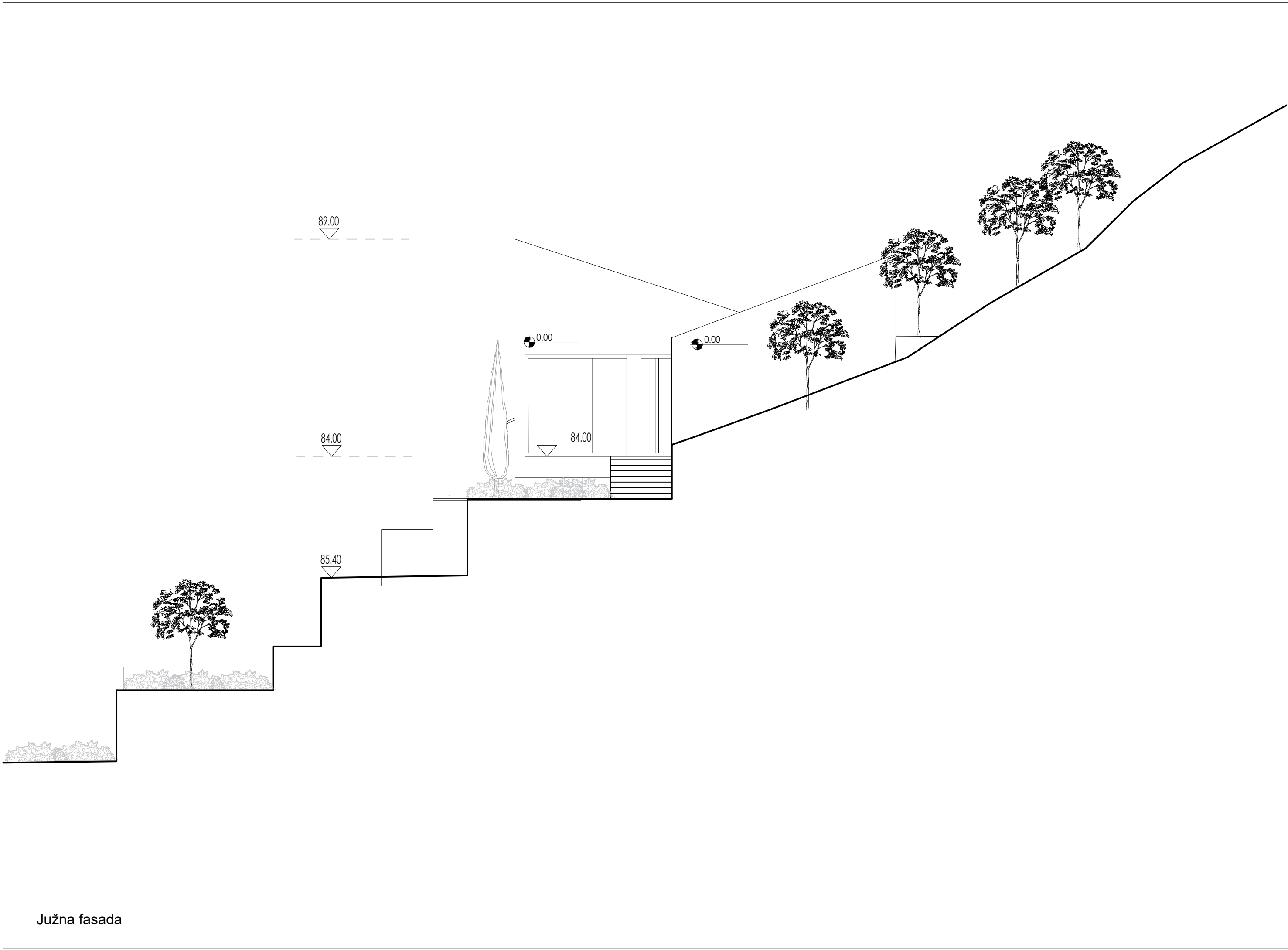
Presjek 3-3



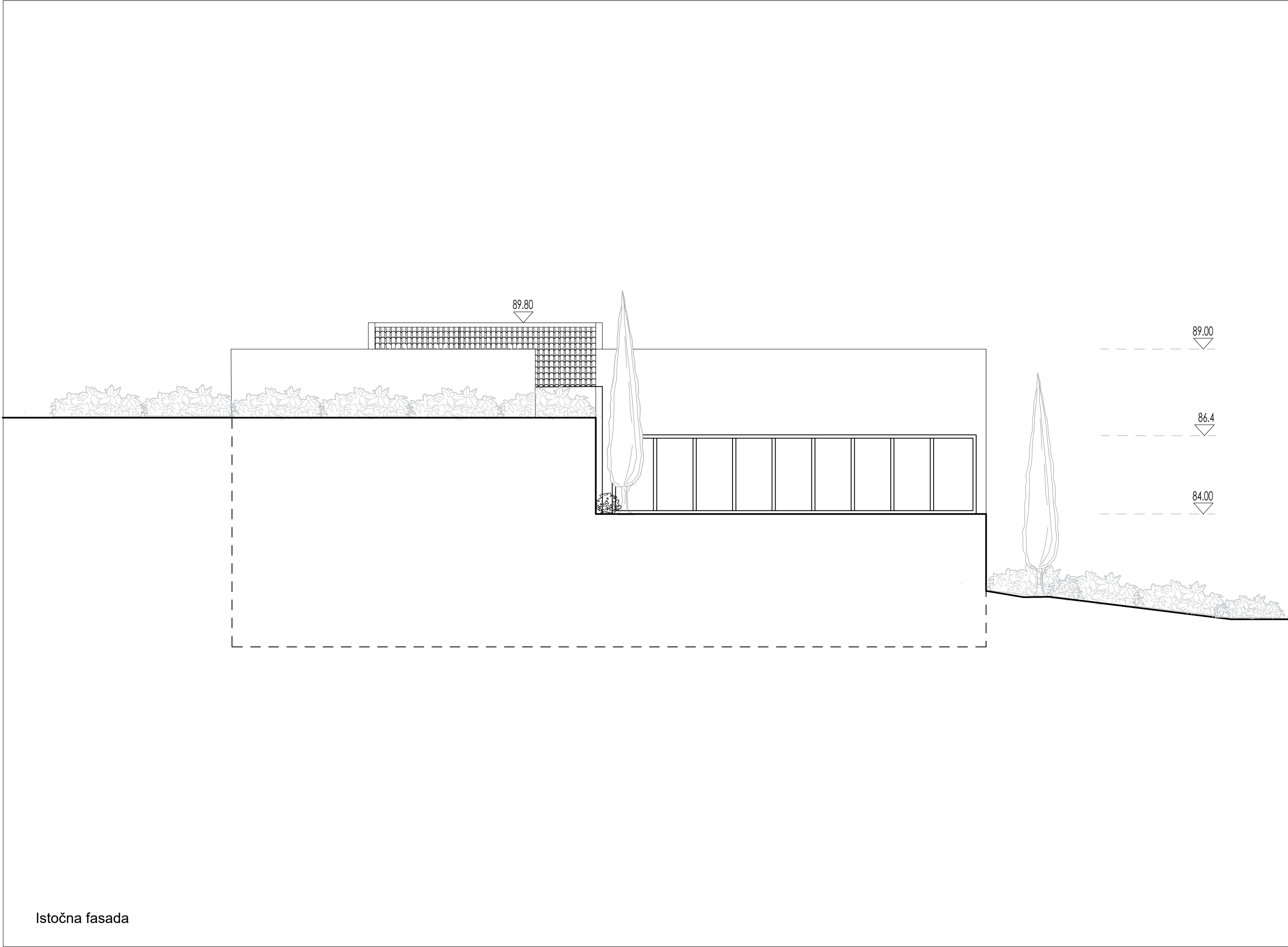
Zapadna fasada



Sjeverna fasada



Južna fasada



Istočna fasada

3D PRIKAZI



mart, 2019.
ANANTI SPA CENTER

TRODIMENZIONALNI
PERSPEKTIVNI PRIKAZ OBJEKTA



mart, 2019.
ANANTI SPA CENTER

TRODIMENZIONALNI
PERSPEKTIVNI PRIKAZ OBJEKTA



mart, 2019.
ANANTI SPA CENTER

TRODIMENZIONALNI
PERSPEKTIVNI PRIKAZ OBJEKTA



mart, 2019.
ANANTI SPA CENTER

TRODIMENZIONALNI
PERSPEKTIVNI PRIKAZ OBJEKTA



mart, 2019.
ANANTI SPA CENTER

TRODIMENZIONALNI
PERSPEKTIVNI PRIKAZ OBJEKTA