

Projektant

**Zlata
Krapović**

Digitally signed by Zlata Krapović
DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=Atrium
doo, 2.5.4.97=VATME-02054043,
serialNumber=31648,
givenName=Zlata, sn=Krapović,
cn=Zlata Krapović
Date: 2019.06.05 15:04:28 +02'00'

Revident

INVESTITOR:

KUZMINA MARINA

OBJEKAT:

**KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA
/Po/+S+P+Pk**

LOKACIJA:

**k.p.808, 809 i 810 KO Kruševice
UP 36 i UP "u" LSL "Žukovica"**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT:

**"ATRIUM" doo Budva
Topliški put bb, Budva**

ODGOVORNO LICE:

arh. Zlata Krapović, dipl.ing.

GLAVNI INŽENJER:

**arh. Zlata Krapović, dipl.ing.
Licenca br: 105/2175-73/3 od 18.02.2018god**

SADRŽAJ:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- izvod iz centralnog registra
- polisa osiguranja
- licenca privrednog društva
- licenca glavnog inženjera

- URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- LIST NEPOKRETNOSTI
- UGOVOR

- ARHITEKTURA-idejno rješenje

- **PROJEKTNII ZADATAK**
- **TEHNIČKI OPIS**
- **GRAFIČKI PRILOZI**

0. GEODETSKA PODLOGA

1. SITUACIJA, R 1:200
2. OSNOVA PODRUMA, R 1:100
3. OSNOVA SUTERENA, R 1:100
4. OSNOVA PRIZEMLJA, R 1:100
5. OSNOVA POTKROVLJA, R 1:100
6. PETA FASADA, R 1:50
7. PRESJEK 1-1, R 1:100
8. PRESJEK 2-2, R 1:100
9. JUŽNA FASADA, 1:100
10. ISTOČNA FASADA, 1:100
11. SJEVERNA FASADA, 1:100
12. ZAPADNA FASADA, 1:100

- **3D MODEL**



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0066613/ 009
02054043

Datum promjene podataka: 24.07.2012

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE , INŽENJERING , KONSALTING , MARKETING I TRGOVINU "ATRIUM" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BUDVA

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

Datum zaključivanja ugovora: 26.05.1998

Datum donošenja Statuta: 20.04.1997

Datum izmjene Statuta: 23.07.2012

Adresa obavljanja djelatnosti: GOSPOŠTINA B.B.

Mjesto: BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: GOSPOŠTINA B.B.

Sjedište: BUDVA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala

domaći

strani

mješoviti

Stari registarski broj: 1-1184-00

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

ZLATA KRAPOVIĆ-2005952237011

Adresa:

GOSPOŠTINA BB BUDVA

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Zlata Krapović - 2005952237011

Adresa:

GOSPOŠTINA BB BUDVA

Izvršni direktor - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izdato 25.07.2012.god.



Ovlašćeno lice
Milo Paunović

Strana

1 od 1

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1317/2

Podgorica, 02.04.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-1317/1 od 14.03.2018.godine, » ATRIUM » D.O.O.Budva, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 105/2175-73/3 od 18.02.2018.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50066613 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7112 : Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 105/2175 – 73/3

Podgorica, 18.02.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI105-2175/73/1 od 12.12.2017.godine, KRAPOVIĆ ZLATA, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Diplomu o visokoj školskoj spremi, stečenoj na Arhitektonskom fakultetu, izdata od strane Univerziteta u Beogradu- Socijalistička Republika Srbija – Arhitektonski fakultet, broj 453 od 7 aprila 1975.godine; Potvrdu o radnim poslovima za imenovanu, izdata od strane » Atrium » D.O.O.Budva od 19.12.2017.godine; Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj, broj 03-3165/1 od 07.05.2009.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve, izdata licenca kojom je utvrđena ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena kao i za izradu dijela elaborata o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu za potrebe arhitektonskog projektovanja; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj 01-507/2 od 27.07.2012.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve, izdata licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima; Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-1496/18/14 od 09.02.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-1072/3

Budva, 26.10.2018. godine



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

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za

izgradnju stambenog objekta i

izgradnja novog stambenog objekta u gabaritu starog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Izgradnja novog objekta: Urbanistička parcela broj: 36 koju čine kat.parcele 809 i 810 KO Kruševica

Izgradnja objekta na mjestu starog objekta: kat.parcela 808 KO Kruševica

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 280 za KO Kruševica, od 11.10.2018.godine, na katastarskoj parceli 810 upisane su dvije ruševine raznog objekta površine 66 i 27m² i prirodno neplodno zemljište površine 88m². Na kat.parceli i ruševinama upisan je teret i ograničenje – zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa, a kao vlasnik upisana je KUZMINA MARINA.

U listu nepokretnosti broj 264 za KO Kruševica, od 11.10.2018.godine, na katastarskoj parceli 809 upisana je ruševina pomoćne zgrade površine 11m² i dvorište površine 59m². Na kat.parceli i ruševini upisan je teret i ograničenje – zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa, a kao vlasnik upisan je DOVBYSH GENNADIJEVIĆ.

U listu nepokretnosti broj 258 za KO Kruševica, od 11.10.2018.godine, na katastarskoj parceli 808 upisana je porodična stambena zgrada površine 48m² i dvorište površine 150m². Na kat.parceli i objektu upisan je teret i ograničenje – zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa, a kao vlasnik upisan je DOVBYSH GENNADIJEVIĆ.

Postojeći objekti se uklanjaju.

Vlasnik objekta može shodno Članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podneti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

U cilju umanjenja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je pribaviti Uvjerenje Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parceli 810 i 808 KO Kruševica postojao objekat ili potvrdu o uplati doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta shodno ugovoru zaključenom sa SIŽ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove odnosno potvrdu o uplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno zaključenom ugovoru sa Službom za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva.

3. REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.

Izgradnja nove kuće u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice građevinskog područja sela. Parcele na kojima se mogu zidati ove kuće su sledeće:

Izrada nove kuće u tradicionalnom maniru

Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru starog seoskog tkiva. U ovoj zoni i nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumijeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rešenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora, kao u daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije.

Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni

Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbjeđuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan

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

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup

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

Nova kuća može da bude postavljen na različite načine

Nova kuća može da bude postavljen na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture ili sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idućem tekstu.

Voda sa krova nove kuće

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

Vidik iz susjedne kuće

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

Prozori nove kuće ka susjedu

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

Minimalni bočni prilaz za kola

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

Građevinska stabilnost susjedne kuće

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

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Kao što je rečeno, pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenih tehničkim zahtjevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slijede.

Osnova kuće trba da bude usklađena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

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

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar

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

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno

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

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa

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

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe 3 m. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4m što nije dozvoljeno.

Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenačnice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

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

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva

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. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograničenja koja su nadalje navedena.

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parteme arhitekture nije prihvatljivo

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod tim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograde, stepenica, rampi i drugih elemenata 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

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno. Pod ovim se podrazumijeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nijesu u skladu sa okolinom ili većih od 2,4 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. Umjesto 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 i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, videlicama i sl. zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumijeva trem sa recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lode, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumijeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova 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 neprihvatljiva

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva. Pod ovim se podrazumijevaaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele 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). abranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA – stanovanje

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, ští znači da podrazumjevaju i postojanje drugih , komplementarnih namjena.(Poglavlje 4.1 LSL-a)

5. PRAVILA PARCELACIJE

Ovom studijom lokacije djelimično su zadržane granice urbanističke parcele date geodetskom podlogom a parcelacija je data na grafičkom prilogu broj 7: Nacrt urbanističke parcelacije.

Ukoliko u sprovođenju studije dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. (poglavlje 4.3. uslovi za parcelaciju)

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

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

Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

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

6. PRAVILA REGULACIJE

Položaj, gabarit, spratnost i kote prizemlja svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkih priloga.

Gabariti naznačeni u planu ne predstavljaju ograničenje u smislu veličine i položaja (poželjno ih je ispoštovati zbog „nepoštovanja“ paralelnosti i sl.), oni su dati samo kao predlog vlasnicima, dok indksi dati u tabeli, spratnosti, namjene objekata i položaj u odnosu na ulicu ili susjedne objekte obavezuju. Nije poželjna upotreba tipskih/kataloških projekata. (poglavlje 4.4.1 Opšti utu)

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobraćajnice ili postojeće objekte, a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu broj 7: Nacrt urbanističke parcelacije.

Građevinska linija je definisana u odnosu na Urbanističku parcelu, Regulacinu liniju, okolne saobraćajnice i pješačke staze a data je u Grafičkom prilogu br.7. Nacrt urbanističke parcelacije.

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima na grafičkom prilogu broj 9: Spratnost objekata gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od min 2,5 m a max 3,0 m za stambeni objekat i dogradnju, odnosno min 3,2 m a max 4,0 m za objekat Društvenog centra dok je visinska kota prizemlja data na grafičkom prilogu broj 8: Nivelacija objekata. (poglavlje 4.2. uslovi za regulaciju i nivelaciju)

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS ZAUZETOSTI	INDEKS IZGRAĐENOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
Planirano stanje URBANISTIČKA PARCELA 36	243	273	152	0,37	1,12	S+P+Pk
Postojeće stanje URBANISTIČKA PARCELA "u"	181	142	39	0,22	0,22 Moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i indeksa izgrađenosti 0.88	

Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takođe podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto građevinsku površinu.

Otvoreni bazeni ne ulaze svojom površinom u bruto građevinsku površinu objekata i kao takvi su dio spoljnog uređenja parcele.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i

podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore)
- fasade - kamene ili malterisane i mjestimično obrađene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griļjama" ili "škurama";
- **izbjegavati** izradu balkona , podeljne su lođe koja ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inox-a, kombinacije inox-staklo i drugih savremenih materijala i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;(poglavlje 4.4.2.posebni utu

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

11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ograde i podzide raditi od kamena.

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta. Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima

13. 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 G

pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portimice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

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

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

14. 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).**

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

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

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

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

kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

17. 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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni

list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru, Službeni list CG broj 9/08) za izradu projektno dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata objavljen je u Službenom listu CG broj 07/08.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG broj 09/12).

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

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

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Objekti čije se urbanističke parcele naslanjaju na magistralni put Budva-Cetinje ne mogu imati direktan kolski prilaz pa su za njih obezbeđena parking mjesta na javnim površinama sela tj. u okviru planiranog mirujućeg saobraćaja. Isto se odnosi i na parcele u okviru plana koje nemaju direktan kolski prilaz već isključivo pješački. Svaka parcela koja ima kolski prilaz može parkiranje rješavati podzemnim garažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takođe podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto građevinsku površinu. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža, pomoćnih i tehničkih prostorija u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena otvorenih prostora za parkiranje. (poglavlje 4.4.1 Opšti utu)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokrtljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti 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

24. 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.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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

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

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

22. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-4265/18
Datum: 02.10.2018.



Katastarska opština: KRUŠEVICA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parecele: 808, 809, 810

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-956-20129/2018

Datum: 11.10.2018

KO: KRUŠEVICA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SL- OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, 467-104-4265/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 280 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
810			5 11			Prirodno neplodno zemljište NASLJEDE		88	0.00
810	1		5 11			Ruševina raznog objekta NASLJEDE		66	0.00
810	2		5 11			Ruševina raznog objekta NASLJEDE		27	0.00
								181	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
6036000012937 71 8980588	KUZMINA MARINA RUSKA FEDERACIJA RUSIJA 71 8980588		Svojina 1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Soba	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
810		1	Ruševina raznog objekta	0	p 66	Svojina KUZMINA MARINA RUSKA FEDERACIJA RUSIJA 71 8980588 1/1 6036000012937 71 8980588
810		2	Ruševina raznog objekta	0	p 27	Svojina KUZMINA MARINA RUSKA FEDERACIJA RUSIJA 71 8980588 1/1 6036000012937 71 8980588

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
810				1	Prirodno neplodno zemljište	31/07/2015 14:47	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 356/2015 OD 21.07.2015
810	1			1	Ruševina raznog objekta	31/07/2015 14:47	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 356/2015 OD 21.07.2015

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
810		2		1	Ruševina raznog objekta	31/07/2015 14:47
						Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 356/2015 OD 21.07.2015

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 154 Zakona o vanparničnom postupku ("Sl. list RCG" br.27/06 i "Sl.list CG" br. 20/15). Naplata naknade oslobođena je na osnovu 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 017/18).



Načelnik:

Sonja Tomasević, dipl.ing geodezije



PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-956-20128/2018

Datum: 11.10.2018

KO: KRUŠEVICA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SL- OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ ,467-104-4265/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 264 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
809			5 11	18/09/2014	NA DOLAC	Dvorište KUPOVINA		59	0.00
809		1	5 11	18/09/2014	NA DOLAC	Ruševina pomoćne zgrade KUPOVINA		30	0.00
								89	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000009772	DOVBYSH GLEB GENNADIJEVIČ RUSKA FEDERACIJA R.FEDERACIJA -	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
809		1	Ruševina pomoćne zgrade KUPOVINA	919	30	Svojina DOVBYSH GLEB GENNADIJEVIČ RUSKA FEDERACIJA R.FEDERACIJA 1/1 6036000009772

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
809				1	Dvorište	04/09/2018 14:13	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 488/18 OD 17.08.2018. GOD. NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ TIVTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU DOVBYSH GLEBA KAO PRODAVCA I KUZMINA MARINE KAO KUPCA.
809		1		1	Ruševina pomoćne zgrade	04/09/2018 14:13	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 488/18 OD 17.08.2018. GOD. NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ TIVTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU DOVBYSH GLEBA KAO PRODAVCA I KUZMINA MARINE KAO KUPCA.
809		1		1	Ruševina pomoćne zgrade	04/09/2018 14:13	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 488/18 OD 17.08.2018. GOD. NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ TIVTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU DOVBYSH GLEBA KAO PRODAVCA I KUZMINA MARINE KAO KUPCA.

Naplata takse oslobođena na osnovu člana 154 Zakona o vanparničnom postupku ("Sl. list RCG" br.27/06 i "Sl.list CG" br. 20/15). Naplata naknade oslobođena je na osnovu 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 017/18).



Načelnik:

[Signature]
Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije



PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-956-20127/2018

Datum: 11.10.2018

KO: KRUŠEVICA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SL- OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ ,467-104-4265/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 258 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
808			5 11		NOVA SKALA	Dvorište NASLJEDE		151	0.00
808		1	5 11		NOVA SKALA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		48	0.00
								199	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000006955	DAVBYSH GLEB GENNADEVIČ UL.GOGOLJA 21 A KV.8 NOVOSIBIRSKA -	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
808		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P 48	Svojina DAVBYSH GLEB GENNADEVIČ UL.GOGOLJA 21 A KV.8 NOVOSIBIRSKA - 1/1 6036000006955

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
808				1	Dvorište	04/09/2018 14:13	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 488/18 OD 17.08.2018. GOD. NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ TIVTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU DOVBYSH GLEBA KAO PRODAVCA I KUZMINA MARINE KAO KUPCA.
808		1		1	Porodična stambena zgrada	04/09/2018 14:13	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 488/18 OD 17.08.2018. GOD. NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ TIVTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU DOVBYSH GLEBA KAO PRODAVCA I KUZMINA MARINE KAO KUPCA.
808		1		1	Porodična stambena zgrada	04/09/2018 14:13	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVORA O PRODAJI UZZ BR. 488/18 OD 17.08.2018. GOD. NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ TIVTA, ZAKLJUČENOG IZMEĐU DOVBYSH GLEBA KAO PRODAVCA I KUZMINA MARINE KAO KUPCA.



Naplata takse oslobođena na osnovu člana 154 Zakona o vanparničnom postupku ("Sl. list RCG" br.27/06 i "Sl.list CG" br. 20/15). Naplata naknade oslobođena je na osnovu 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 017/18).



Náčelnik:

Sonja Tomasević, dipl.ing geodezije



POSTROJEĆE STANJE LIST BR. 3
NAMJENA POSTROJEĆEG STANJA

LEGENDA

NAMJENA OBJEKATA

	granica zone zahvata
	stambeni objekat
	poslovni objekat
	pomoćni objekat
	provizorni objekat
	ruševina
	objekat u izgradnji
	kucšte

NAMJENA POVRŠINA

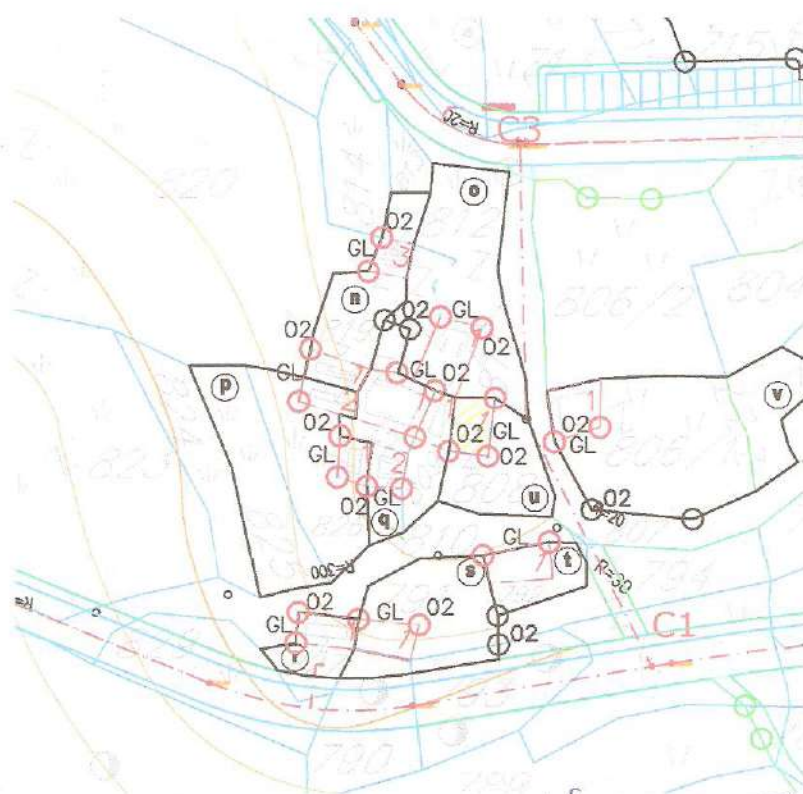
	zelena površina (visoko rastinje)
	zelena površina (trava i nisko rastinje)
	okucnica-postojeće parterno uređenje individualnih parcela /dvoršta/
	koliska saobraćajnica (stari asfalt)
	pješacka saobraćajnica (kamen)
	pješacka staza (zemlja)
	potok



POSTOJEĆE STANOVE U ST BR. 4
SPRATNOST POSREDOVIH OBJEKATA

LEGENDA

	granica zone zahvata
	granica katastarske parcela
	objekat spratnosti P+0
	objekat spratnosti S+P
	objekat spratnosti S+0
	objekat spratnosti S+P+Pk
	ruševina spratnosti S+P+Pk
	objekat spratnosti P+Pk
	objekat u izgradnji
	kucliste



POSTOJEĆE STANJE LIST BR 5
URBANI SNOVI POKAZATELJI



POKAZATELJI POSTOJECEG STANJA

LEGENDA

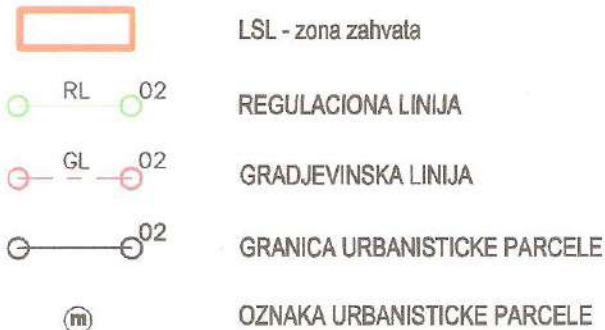


TABELA 1. POSTOJEĆE STANJE - kapaciteti i pokazatelji

Oznaka urb. parcele	Površina UP /m²/	Površina pod objektom /m²/	Neto gra. površina /m²/	Spratnost objekata	Bruto gra. površina BRGP /m²/	Indeks zauzetosti iz	Indeks izgrađen. II	Namjena objekta	Status objekta
a	298	95	198	P+Pk	94	0.32	0.32	stambeni	moguća rekonstrukcija ruševina i nadogradnja do II=0,96 i S+P+Pk
b	153	48	105	ruševina	48	0.31	0.31	stambeni	moguća rekonstrukcija ruševina i nadogradnja do II=0,93 i S+P+Pk
c	87	36	51	ruševina	36	0.41	0.41	stambeni	moguća rekonstrukcija ruševina i nadogradnja do II=1,23 i S+P+Pk
d	167	49	118	ruševina	49	0.29	0.29	stambeni	moguća rekonstrukcija ruševina i nadogradnja do II=0,87 i S+P+Pk
e	262	151	111	P+0, ruševina	151	0.58	0.58	stambeni	moguća rekonstrukcija ruševina i nadogradnja do II=1,5 i S+P+Pk
f	434	103	331	S+P+Pk	306	0.24	0.71	stambeni	moguća rekonstrukcija
g	563	105	458	P=0	105	0.19	0.19	stambeni	moguća rekonstrukcija i dogradnja po uslovima iz tabele
h	71	38	33	S+P+Pk	114	0.54	1.61	stambeni	moguća rekonstrukcija
i	78	41	37	S+P+Pk	123	0.53	1.58	stambeni	moguća rekonstrukcija
j	76	34	42	S+P+Pk	102	0.45	1.34	stambeni	moguća rekonstrukcija
k	147	58	94	S+P, S+P+Pk	137	0.36	0.98	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=1,08
l	324	30	294	S+P+Pk	90	0.09	0.28	stambeni	moguća rekonstrukcija i dogradnja po uslovima iz tabele
m	440	79	361	ruševina	79	0.18	0.18	stambeni	moguća rekonstrukcija do P+Pk i nadogradnja do II=0,54
n	188	51	137	ruševina	50	0.27	0.27	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=0,81
o	388	57	331	ruševina	57	0.15	0.15	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=0,45
p	484	49	435	ruševina	49	0.10	0.10	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=0,30
q	243	116	127	ruševina	116	0.48	0.48	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=1,2
r	72	32	40	ruševina	32	0.44	0.44	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=1,2
s	254	34	220	ruševina	34	0.13	0.13	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=0,39
t	93	37	56	ruševina	37	0.40	0.40	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=1,2
u	181	39	142	ruševina	39	0.22	0.22	stambeni	moguća rekonstrukcija do S+P+Pk i nadogradnja do II=0,88
v	550	45	505	ruševina	45	0.08	0.08	stambeni	moguća rekonstrukcija i dogradnja po uslovima iz tabele
w	201	25	176	ruševina	25	0.12	0.12	pomoćni	moguća rekonstrukcija do S+P i nadogradnja do II=0,24
x	425	68	357	S+P+1	160	0.16	0.38	stambeni	potrebna legalizacija objekta i moguća rekonstrukcija
UKUPNO:	6174	1415	4759		2078	0.29	0.48		



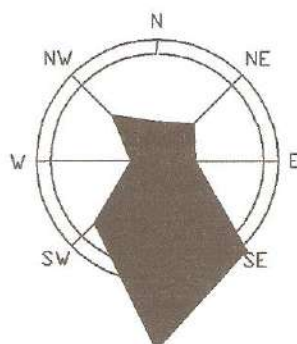
POSTOJEĆE STANNE
PLAN PUGENJA

LIST BR. 6

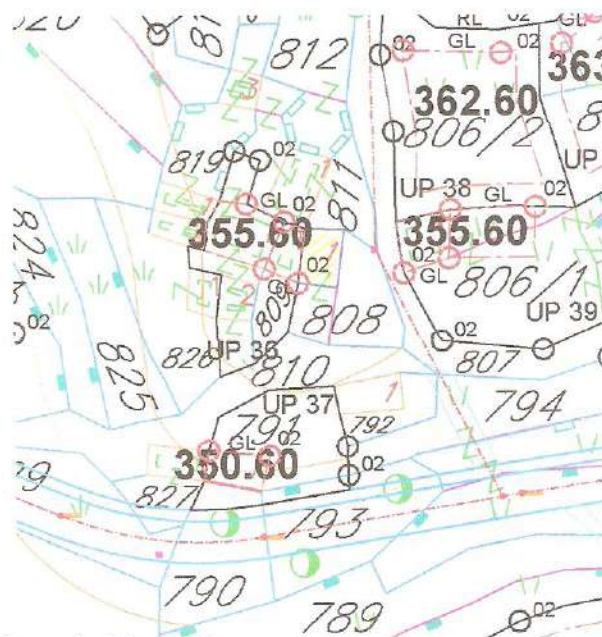


LEGENDA

-  granica zone zahvata
-  granica katastarske parcela
-  objekat za rušenje ukoliko i kada dodje do realizacije infrastrukture
-  izmjene na objektu
-  rušenje dogradnje ili njeno ukidanje u staro ruralno jezgro / pogledati posebne UT uslove/
-  zamjena provizornog objekta trajnim



projektni biro ADRIA INVEST d.o.o. Budva		izgradnja objekata projektovanje · nadzor	broj lista 06
investitor OPŠTINA BUDVA			
naziv objekta i mjesto LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ŽUKOVICA			
vrsta projekta i faza POSTOJEĆE STANJE			razmjera 1:1000
sadržaj lista PLAN RUŠENJA			
datum FEBRUAR 2012.			



PLANIRANA STANJE LIST BR. 7
URBANISTIČKI POKAZATELJI

Samostalni savjetnik, arh.Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 26.10.2018.godine

LEGENDA



LSL - zona zahvata



REGULACIONA LINIJA



GRADJEVINSKA LINIJA



GRANICA URBANISTICKE PARCELE

UP 123

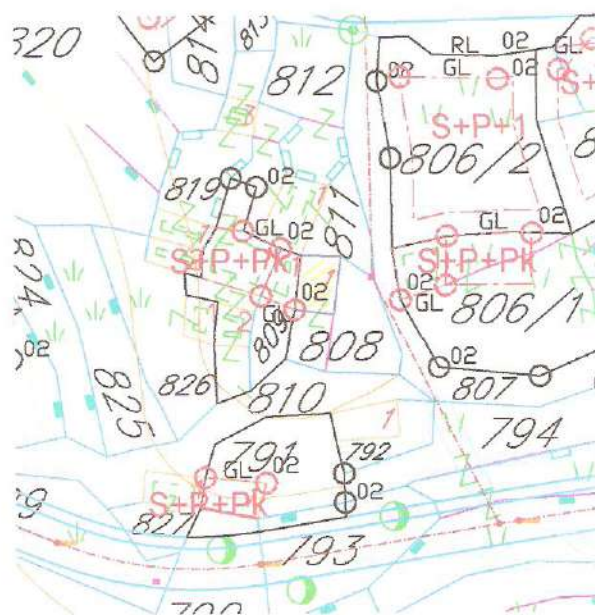
OZNAKA URBANISTICKE PARCELE



PREDLOŽENI GABARIT (nije obavezujući)

TABELA 2. PLANIRANO STANJE - kapaciteti i pokazatelji

Oznaka urb. Parcele /UP/	Površina /m²/	Površina pod objektima /m²/	Neizgrađ. površina /m²/	Spratnost S+P+Pk	Bruto građ. površina BRGP	Indeks zauzetosti iz	Indeks izgrađenosti li	Status objekta	Namjena
UP1	1344	128	1216	S+P+1	384	0.10	0.29	izgradnja	stambeni objekat
UP2	1012	128	884	S+P+1	384	0.13	0.38	izgradnja	stambeni objekat
UP3	851	128	723	S+P+1	384	0.15	0.45	izgradnja	stambeni objekat
UP4	406	72	334	S+P+1	216	0.18	0.53	izgradnja	stambeni objekat
UP5	334	91	243	S+P+1	273	0.27	0.82	izgradnja	stambeni objekat
UP6	580	91	489	S+P+1	273	0.16	0.47	izgradnja	stambeni objekat
UP7	419	91	328	S+P+1	273	0.22	0.65	izgradnja	stambeni objekat
UP8	469	91	378	S+P+1	273	0.19	0.58	izgradnja	stambeni objekat
UP9	462	91	371	S+P+1	273	0.20	0.59	izgradnja	stambeni objekat
UP10	358	91	267	S+P+1	273	0.25	0.76	izgradnja	stambeni objekat
UP11	473	91	382	S+P+1	273	0.19	0.58	izgradnja	stambeni objekat
UP12	293	94	199	S+P+1	282	0.32	0.96	izgradnja	stambeni objekat
UP13	563	104	459	S+P+1	312	0.18	0.55	izgradnja	stambeni objekat
UP14	324	61	263	S+P+1	183	0.19	0.56	izgradnja	stambeni objekat
UP15	438	72	366	S+P+1	216	0.16	0.49	izgradnja	stambeni objekat
UP16	193	45	148	S+P+1	135	0.23	0.70	izgradnja	stambeni objekat
UP17	248	50	198	S+P+1	150	0.20	0.60	izgradnja	stambeni objekat
UP18	797	128	669	S+P+1	384	0.16	0.48	izgradnja	stambeni objekat
UP19	908	128	780	S+P+1	384	0.14	0.42	izgradnja	stambeni objekat
UP20	1114	128	986	S+P+1	384	0.11	0.34	izgradnja	stambeni objekat
UP21	874	128	746	S+P+1	384	0.15	0.44	dogradnja	stambeni objekat
UP22	1013	128	885	S+P+1	384	0.13	0.38	izgradnja	stambeni objekat
UP23	1005	128	877	S+P+1	384	0.13	0.38	izgradnja	stambeni objekat
UP24	757	128	629	S+P+1	384	0.17	0.51	izgradnja	stambeni objekat
UP25	801	128	673	S+P+1	384	0.16	0.48	dogradnja	stambeni objekat
UP26	473	128	345	S+P+1	384	0.27	0.81	izgradnja	stambeni objekat
UP27	499	110	389	S+P+1	300	0.22	0.60	izgradnja	stambeni objekat
UP28	679	120	559	S+P+1	360	0.18	0.53	izgradnja	stambeni objekat
UP29	869	128	741	S+P+1	384	0.15	0.44	izgradnja	stambeni objekat
UP30	610	105	505	S+P+1	315	0.17	0.52	izgradnja	stambeni objekat
UP31	771	98	673	S+P+1	294	0.13	0.38	izgradnja	stambeni objekat
UP32	527	98	429	S+P+1	294	0.19	0.56	potrebna legalizacija, moguća rekonstrukcija radi dogradnje i moguća izgradnja novog objekta ukoliko se ruši postojeći	stambeni objekat
UP33	189	55	134	S+P+1	110	0.29	0.58	legalizacija	stambeni objekat
UP34	400	80	320	S+P+1	200	0.20	0.50	izgradnja	centralne funkcije
UP35	429	86	343	S+P+1	215	0.20	0.50	izgradnja	centralne funkcije
UP36	243	91	152	S+P+Pk	273	0.37	1.12	rekonstrukcija kućista	stambeni objekat
UP37	254	35	219	S+P+Pk	105	0.14	0.41	rekonstrukcija kućista	stambeni objekat
UP38	527	91	436	S+P+Pk	273	0.17	0.52	izgradnja	stambeni objekat
UP39	550	120	430	S+P+1	360	0.22	0.65	rekonstrukcija i dogradnja	stambeni objekat
UP40	500	91	409	S+P+1	273	0.20	0.60	izgradnja	stambeni objekat
UP41	618	120	498	S+P+1	360	0.19	0.58	izgradnja	stambeni objekat
UP42	615	118	497	S+P+1	354	0.19	0.58	izgradnja	stambeni objekat
UP43	808	128	680	S+P+1	384	0.16	0.48	izgradnja	stambeni objekat
UP44	473	96	377	S+P+1	270	0.20	0.57	izgradnja	stambeni objekat
UP45	594	118	476	S+P+1	348	0.20	0.59	izgradnja	stambeni objekat
UP46	575	114	461	S+P+1	344	0.20	0.60	izgradnja	stambeni objekat
UP47	547	110	437	S+P+1	320	0.20	0.59	izgradnja	stambeni objekat
UP48	594	120	474	S+P+1	348	0.20	0.59	izgradnja	stambeni objekat
								potrebna legalizacija,	



PLANIRANO STANJE LIST. BR. 8
SPRATNOST





PUNIRANO STANJE UST BR
NAMJENA POVRŠINA I OBJEKATA

NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA

LEGENDA



LSL - zona zahvata



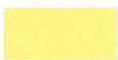
GRANICA URBANISTICKE PARCELE



GRANICA KATASTARSKE PARCELE



NOVOPROJEKTOVANI DRUŠTVENI CENTAR



NOVOPROJEKTOVANI STAMBENI OBJEKAT



POSTOJECI OBJEKTI



POSTOJECI OBJEKTI snimljeni u oktobru 2008. god.



ZELENILO INDIVIDUALNE PARCELE

POSTOJECE /UREDJENO/ ZELENILO



ZAŠTITNO ZELENILO



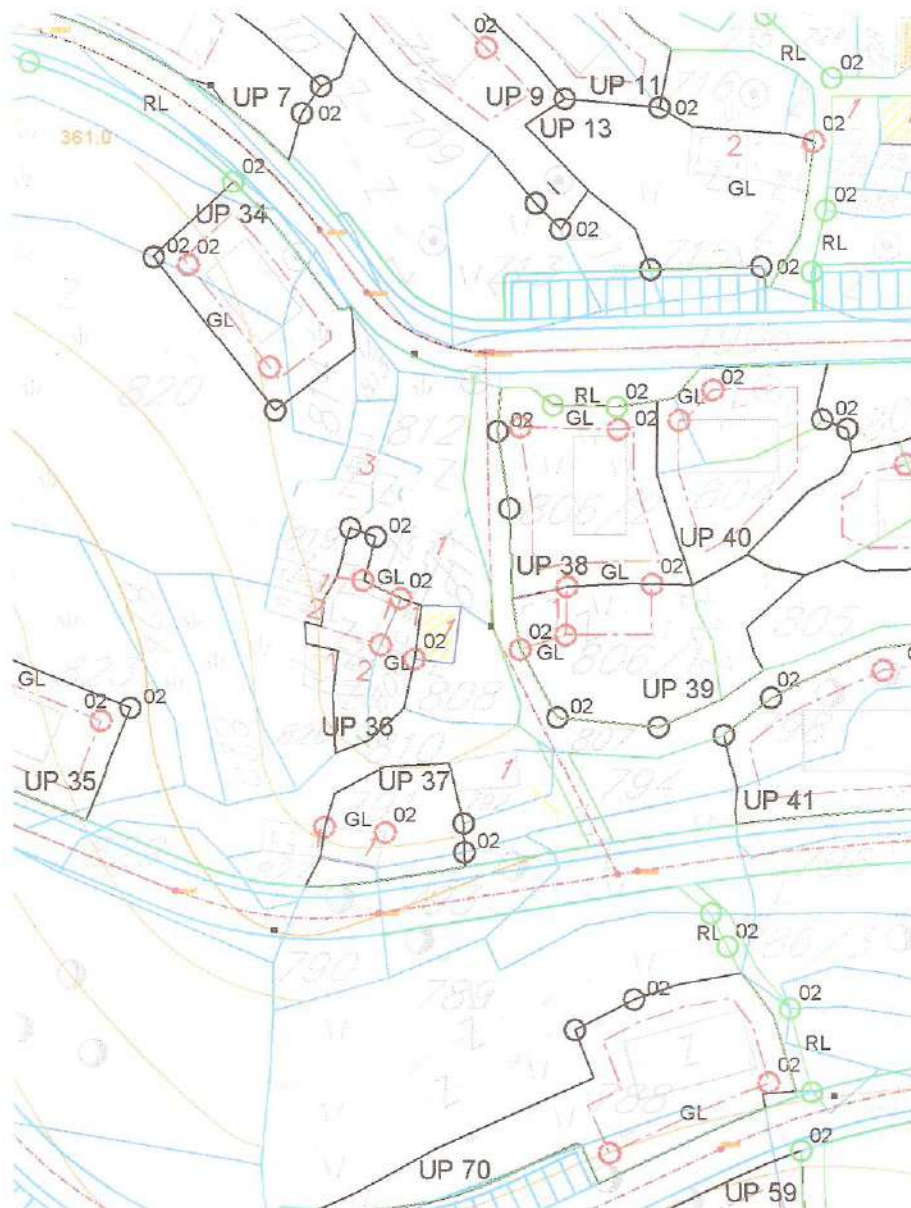
PARKOVSKO ZELENILO



KOLSKA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠACKA SAOBRAĆAJNICA /stepenište/



PLANIRANO STANJE
REGULACIJA

LIST BR. 11





LSL KRUGENICA
PLANIRANO STANOVANJE
U ST. BR. 11
2.10.2018.



PLANIRANO STANJE UST BR. 13
VODOVOD I KANALIZACIJA

HIDROTEHNICKA INFRASTRUKTURA

Legenda:



Atmosferska kanalizacija



Fekalna kanalizacija



Vodovod



Požarni hidrant

projektirni biro

**ADRIA
INVEST**

d.o.o. Budva

izgradnja objekata

nadzor

broj lista

13

investitor

OPŠTINA BUDVA

naziv objekta i mjesto

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE ŽUKOVICA

vrsta projekta i faza

PLANIRANO STANJE

razmjera

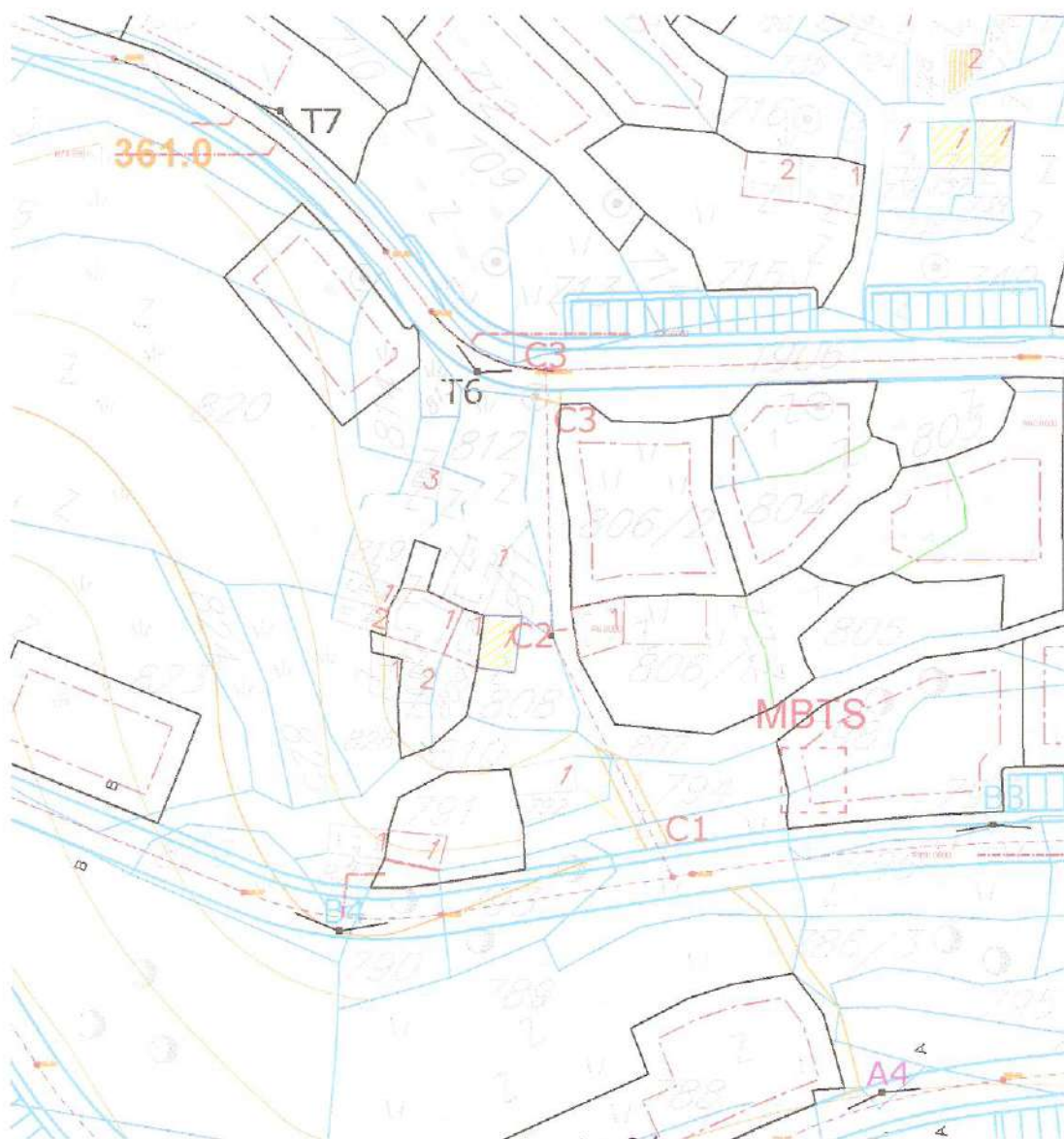
1:1000

sadržaj lista

HIDROTEHNICKA INFRASTRUKTURA

datum

APRIL 2012.



PLANIRANO STANJE UST. PR. M
ELEKTRO MREŽA I OBJEKTI



PLANIRANO STANJE LIST BR. 15
TIC KANALIZACIJA

Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 26.10.2018.godine

4. USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA

4.1. USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znaci da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

- individualno stanovanje
- centralne funkcije
- uredjene zelene površine (linearno ili parkovsko zelenilo)
- saobraćajne površine (kolsko-pješacke saobraćajnice, pješacke saobraćajnice, parkinzi)

4.2. USLOVI ZA REGULACIJU I NIVELACIJU

Položaj, gabarit, spratnost i kote prizemlja svih objekata utvrđuju se na osnovu grafickih priloga. Kod izdavanja UTU uslova obavezno je priložiti snimak terena (parcele) na osnovu koga bi se tacno odredila niveleta u odnosu na okolne saobraćajnice, odnosno kotu terena.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1. Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobraćajnice ili postojeće objekte, a koordinate su prikazane u grafickom prilogu broj 7: Nacrt urbanisticke parcelacije.

2. Gradjevinska linija

Gradjevinska linija je definisana u odnosu na Urbanisticku parcelu, Regulaciju liniju, okolne saobraćajnice i pješacke staze a data je u Grafickom prilogu br.7. Nacrt urbanisticke parcelacije.

3. Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su oznacenom spratnošću na svim objektima na grafickom prilogu broj 9: Spratnost objekata gdje se jedan nivo racuna u prosjecnoj vrijednosti od min 2,5 m a max 3,0 m za stambeni objekat i dogradnju, odnosno min 3,2 m a max 4,0 m za objekat Društvenog centra dok je visinska kota prizemlja data na grafickom prilogu broj 8: Nivelacija objekata.

4.3. USLOVI ZA PARCELACIJU

Ovom studijom lokacije djelimicno su zadržane granice urbanisticke parcele date geodetskom podlogom a parcelacija je data na grafickom prilogu broj 7: Nacrt urbanisticke parcelacije.

Ukoliko u sprovođenju studije dodje do neslaganja izmedju zvanicnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar.

4.4. URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

Da bi se obezbijedilo dosledno sprovođenje Lokalne studije lokacije Žukovica, pored tekstualnog dijela i grafickih priloga daju se dopunski podaci.

Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2 metra od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućiti omogućuje izradu podzida, a konacno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršice se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

4.4.1. OPŠTI USLOVI

Gabariti naznaceni u planu ne predstavljaju ogranicenje u smislu velicine i položaja (poželjno ih je

ispoštovati zbog "nepoštovanja" paralelnosti i sl.), oni su dati samo kao predlog vlasnicima, dok indeksi dati u tabeli, spratnosti, namjene objekata i položaj u odnosu na ulicu ili susjedne objekte obavezuju. Nije poželjna upotreba tipskih/kataloških projekata.

Ako je na jednoj UP predviđeno više objekata, poželjno ih je povezati pergolama i ravnim terasama - „grozdovski sistem“. Takođe je u ovom slučaju isključeno umnožavanje istih objekata. Svi postojeći objekti imaju mogućnost dobijanja UT uslova za dogradnju, odnosno nadogradnju ili rekonstrukciju sa maksimalnim indeksom zauzetosti 0,20 i maksimalnim indeksom izgrađenosti 0,60 kao i maksimalnom spratnosti S+P+1.

- Postojeće provizorne objekte, koji danas postoje u područjima nove izgradnje, treba zamijeniti trajnim kucama za koje važe isti uslovi kao i za novoplanirane objekte. Zgrade koje su nezavršene potrebno je završiti po istim uslovima.
- Na objektima koji su završeni, a nisu sasvim usklađeni sa ambijentom, treba intervenisati arhitektonskim i hortikulturnim sredstvima, sa ciljem da se postigne bolja ambijentalna usklađenost objekata i okoline.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje određene vrste objekata. Prije izrade tehničke dokumentacije za nadogradnju obavezno je provjeriti i priložiti dokaz konstruktivne i seizmicke stabilnosti objekta.

Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

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

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1

poslovni prostor.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbijedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Objekti čije se urbanističke parcele naslanjaju na magistralni put Budva-Cetinje ne mogu imati direktan kolski prilaz pa su za njih obezbjeđena parking mjesta na javnim površinama sela tj. u okviru planiranog mirujućeg saobraćaja. Isto se odnosi i na parcele u okviru plana koje nemaju direktan kolski prilaz već isključivo pješački. Svaka parcela koja ima kolski prilaz može parkiranje rješavati podzemnim garažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takođe podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto građevinsku površinu. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža, pomoćnih i tehničkih prostorija u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena otvorenih prostora za parkiranje.

Otvoreni bazeni ne ulaze svojom površinom u bruto građevinsku površinu objekata i kao takvi su dio spoljnog uređenja parcele.

4.4.2. POSEBNI URBANISTICKO-TEHNICKI USLOVI

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Urbanisticko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ceramide" ili "mediteran"

crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore)

- fasade - kamene ili malterisane i mjestimicno obradjene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu gradju ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- **izbjegavati** izradu balkona , podjeljne su lodje koja ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvoždja, inox-a, kombinacije inox-staklo i drugih savremenih materijala i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sacuvati;
- narocito treba sacuvati masline uz eventualno prilagodjavanje oblika i položaja gabarita objekta.

Pješacke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploce, kulir i sl.).

Odvodjenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima.

Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije.

OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUĆE

Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće

Obnova starih tradicionalni kuća je glavna aktivnost na čuvanju i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena kuća glavi arhitektonski motiv sela. Pod terminom *obnova* ovdje podrazumijevamo:

- Obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd.);
- Zamjenu i popravku propalih dijelova kuće (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- Modernizaciju kuće (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);
- Dogradnja aneksa (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- Nadgradnja kuće (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- Kombinacija prethodnog

Obnova postojeće kuće, počev od rješenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspeksijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtjevima koji su nadalje prikazani.

Tretman parcele

Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulture elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dodje do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onoj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno raščišćeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u dvorištu

Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeda, stepenica, popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši i dopuna dijelova i zona partera, njegovo prilagodjavanje savremenim potrebama i sl. ali se ne smije odstupiti od manira i stila u kome parter izgrađen, odnosno koji je važeci za područje sela u zaleđu.

Cuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta

Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka – lozu i puzavice, drveće i žbunje, najzad cvijeće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kuće treba se orijentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nijesu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mjestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih vocaka – smokva prije svih, zatim nar, nespola djindjula, zatim na mjestima gdje neće smetati dolazi u obzir i murva, a na mjestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine i njihovi varijeteti. Moguće su kontinentalne vocke – šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smiju se ni pod kojim izgovorom sjeci, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zatecenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cvijeca, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno cetinara i sl.

Cuvanje gabarita kuće

Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova. Naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne)estetskim stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.

Nadgradnja novog sprata

Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Dogradjeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada, tako da novi sprat po svom izgledu bude isto kao i ostali dio kuće. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Cuvanje tradicionalne forme krova

Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na neke drugi način mijenja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umjesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izražen lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa vidjelicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

Dogradnja novog aneksa

Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad kojeg je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa postojećim objektom. Dogradjeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala

Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojeće kuće. Pod tim se podrazumijeva da se na djelovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamjenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

Mogućnost upotrebe maltera na fasadi

Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nijesu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orijentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

Zadržavanje krovnih pokrivaca od pecene zemlje

Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivaci koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivaca (ter tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivaca izuzev raznih nijansi terakote.

Ogranicena upotreba boja na fasadi i stolariji

Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, pijeska i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drecavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

Primjena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata

Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i terasama, i sl.) bolje je da budu izradjeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izradjeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu radjeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane.

Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinjere i sl.).

REKONSTRUKCIJA STAROG KUCIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina poneka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovdje datih zahtjeva. Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kucišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija.

Izgradnja nove kuće u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice građevinskog područja sela. Parcele na kojima se mogu zidati ove kuće su sledeće:

Pješački pristup parceli je obavezan

Pješački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kucu koja ima samo pješački pristupiti

Parkiranje vozila za kucu koja ima samo pješački pristupiti se vrši najvnim površinama sela. Treba racunati da 1 vozilo treba da bude predvidjeno za 10 m² bruto gradjevske površine kuće.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobracajnicu

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobracajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slučaju nepremostivih nivelacionih teškoca, znaci

kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se uradi i tako što se na parceli napravi više mjesta na račun kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle odstupi od gabarita starog kucišta. Ukoliko ni ovo projektnatsko i građevinsko rješenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m² bruto građevinske površine kuće.

Kolski pristup parceli za nestambene objekte

Kolski pristup parceli za nestambene objekte građene u gabaritu stare kuće je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-smještajnog, ugostiteljskog i sl. treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet, bez obzira što je riječ o postupku u kome se poštuje stari gabarit, mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5m.

Parkiranje vozila za nestambene objekte

Parkiranje vozila za nestambene objekte mora da se vrši unutar njihove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m² bruto građevinske površine. Samo u posebnim slučajevima moguće da se izvrši proširenje postojećih prilaza, kako bi se otvorio kolski prilaz za parcelu na kojoj se namjerava otvaranje nestambenog sadržaja, čime se zadovoljava prethodni uslov o parkiranju na sopstvenoj parceli.

Poštovanje gabarita stare kuće

U svim slučajevima rekonstrukcije starih kucišta potrebno je prilikom nove izgradnje da se poštuje stari gabarit. Razlog tome je što u izgrađenom seoskom tkivu arhitektonsko-građevinsku cjelinu ne čini samo jedna kuća ili pojedinačni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim objektima, parterom, suvomedjama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko-građevinsko vrijedno nasljeđe. Otuda je potrebno da nova kuća poštuje gabarite stare kuće kao i da vertikalni gabarit nove kuće poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta poštuje nekadašnji gabarit starog ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

Odstupanje od gabarita stare kuće

Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susjedne kuće, objekti i parcele sa upotrebom, konstruktivnog, estetskog i vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orijentisu prvenstveno ka zadnjim dijelovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupan arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promjena ne smije da odstupa od izvornog karaktera kuće.

Tretman vode sa krova kuće

Voda sa krova kuće ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvodjenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da riješi pitanje odvodjenja vode sa svog krova.

Ukoliko ni ovo projektnatsko i građevinsko rješenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela.

Otvaranje prozora i vrata nove kuće ka susjedu

Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući ukoliko oni ne remete privatnost susjeda. Moguće je da se vrše promjene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti susjeda.

Vidik iz susjednih kuća

Vidik iz susjednih kuća koje se nalaze iza ledja kucišta, ili bocno od njega, a koje su bile korišćene u funkciji prije rekonstrukcije kucišta o kome je riječ, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruiše staro kucište. Težnja da se poštuje gabarit stare kuće pri projektovanju i izgradnji nove kuće

ogranicava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz kuca koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem pogleda se podrazumijeva vizura sa prozora trece etaže (II sprat) susjednih kuca na glavni vizuelni motiv – more.

Razmaci i naslanjanja nove kuce na susjedne

Razmaci i naslanjanja nove kuce na susjedne kuce treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanih razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susjedni objekti ovo pravilo treba korigovati u cilju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeći potrebno je pridržavati se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.)

Poštovanje gradjevinske stabilnosti susjednih kuca i objekata

Gradjevinska stabilnost susjednih kuca, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuce kojom ce se rekonstruisati staro kucište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuce predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim gradjevinским slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispred stare kuce, izgradnja septičke jame iznad stare kuce, podizanje potpornih zidova, podizanje ograde i sl. Potrebno je garantovati gradjevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuce novom kucom.

Nova kuca treba da bude u stilu starih paštrovskih kuca

Nova kuca treba da bude u stilu starih paštrovskih kuca, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumijeva niz pristupa i postupaka od doslovne imitacije paštrovske kuce pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i gradjenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima. Kao najmanje, nova kuca u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji su nadalje izloženi.

Osnova kuce treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena

Osnova kuce treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuca u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuce, ipak ce u najvećem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuce. Moguce je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u cjelini ili djelimicno. Kuca u temeljno i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje ce dozvoliti tehnički ispravno vodjenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vodjenje kanalizacije.

Dvorište oko kuce treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

Dvorište oko kuce treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagodjavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Racuna se na primjenu podzida, suvomedja, ogradnih zidova, stepenica, rampi i slicnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu radjeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovacke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodnepropusne površine dvorišta mogu da budu radjene od betonskih, kamenih i keramickih zastora.

Glavni kubus kuce mora da prati izvorni gabarit starog objekta

O ovoj temi je vec bilo rijeci i ovdje cemo samo ponoviti osnovne zahtjeve. Glavni kubus kuce mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumijeva da glavna osnova kuce ima formu koja je naslijedjena od stare kuce. Unutrašnje dimenzije kuće u prosjeku biti veće za oko 0,5m usled primjene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatecenog stanja starog kucišta-njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalkanima i sl. nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smjernice. Spratna visina treba da bude uskladjena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko te ne smeta ni susjedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3, posmatrajuci sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude radjena kao i etaža sa ravni plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanški prostor, ili može da bude radjena kao potkrovlje sa kosim plafonom po kosoj konstrukciji. Odstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguća ako buduća kuca treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbjegnu neke stare greške u odnosu prema susjednim objektima, kao i ako postoji

opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susjednih objekata.

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na stražoj kuci

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na stražoj kuci. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu, može da se promijeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Na gib krova treba da bude određen u skladu sa nagibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjencanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi

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

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

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 kucama. Nije dozvoljena primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavnih seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira

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. U tom smislu nadalje se ističu neke od posebnih zabrana.

Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuće na ravnu površinu

Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rješenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumijevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidjelicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se ne mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobčajene nagibe nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumijeva trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lodje, spoljna "viseca" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobčajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumijeva izgled kuće sa otvorima koje prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4m² grane evinske mjere).

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumijeva fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.) upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještackog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sjecene "Ietraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili odvezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje, takodje je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obradjene 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.

Izrada nove kuće u tradicionalnom maniru

Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru starog seoskog tkiva. U ovoj zoni i nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumijeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima. Treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora, kao u daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije.

Odredjeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni

Odredjeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbjeđuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan

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

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup

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

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsku površinu je obavezan

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pješačkim pristupom.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom

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

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-pogotovu smještajnog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila nestambenog objekta

Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obračunati jedno vozilo treba da bude predviđeno za 60 m² bruto građevinske površine.

Nova kuća može da bude postavljen na različite načine

Nova kuća može da bude postavljen na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture ili sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idućem tekstu.

Voda sa krova nove kuće

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

Vidik iz susjedne kuće

Vidik iz susjedne kuće koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (1 sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv – more.

Prozori nove kuće ka susjedu

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

Minimalni bočni prilaz za kola

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

Gradjevinska stabilnost susjedne kuće

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

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Kao što je rečeno, pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenih tehničkim zahtjevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slijede.

Osnova kuće treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena

Osnova kuće treba da bude uskladjena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno

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

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima oblik kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je uskladjena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga ovo uskladjivanje nije moguće da se izvrši, spratna visina treba da bude 2,4 m. Broj etaža, posmatrajuci sa najniže strane

kuce je 3, a broj medjuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude radjena kao i etaža ispod nje, znaci sa ravnim plafonom pri cemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude radjena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trecjoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to uskladjivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 djelova površine fasade. Raspored prozora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kucu

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kucu. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio cija je visina za jednu etažu niža od visine kuce, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuce. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje veceg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno

Komponovanje veceg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuca. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji razlicite programe, a da se pri tome ne naruše tradicionalne stilske odlike. Velicina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaža kuce može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa

Prizemna etaža kuce može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve medjuspratne konstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nadstrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se ispred njih nalazi terasa sa lozom.

Krov kuce može da bude jednovodan ili dvovodan

Krov kuce može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da predje 3 m. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčnice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kaci konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter

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

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva

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. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograničenja koja su nadalje navedena.

Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuce nije dozvoljeno

Usijecanje terena za postavljanje citave osnove kuce na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuce, ili i za prolaz iza kuce ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuce mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod tim se podrazumijeva odsustvo prilagodjavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu gradjeni 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

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno. Pod ovim se podrazumijeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nijesu u skladu sa okolinom ili većih od 2,4 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. Umjesto 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 i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidjelicama i sl. zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumijeva trem sa recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lodje, spoljna "viseca" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumijeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova 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 neprihvatljiva

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva. Pod ovim se podrazumijevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl), upotreba vještackog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sjecene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obradjene 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.

Završavanje poluzavršene kuće

Ovdje se daju pravila za završavanje poluizgrađenih kuća koje mogu da se nadju u nekim selima i zaseocima. Metod koji će se primijeniti prilikom završavanja poluizgrađene kuće zavisi od stepena završenosti građevinskih radova i od položaja kuće u seoskom tkivu. Pod pojmom poluzavršene kuće podrazumijeva se kuća sa završenim grubim građevinskim radovima. U pogledu položaja kuće u seoskom tkivu razlikuju se slobodnostojeće kuće, kuće u grozdu i kuće u nizu. Ono što važi za sve ove kuće jeste da se njihovo završavanje mora izvršiti na osnovu rješenja o lokaciji i urbanističko-tehničkih uslova. Ova dokumentacija treba da se naknadno izda investitorima ovih građevina, koji su dužni da na osnovu nje pribave odgovarajući projekat za nastavak radova na poluzavršenoj kući.

Završavanje kuće koja se nalazi na mjestu koje je moguće za izgradnju

Završavanje poluzavršene kuće koja se nalazi na mjestu koje je ovom studijom predviđeno za izgradnju kuće u tradicionalnom maniru treba da se uzvede na bazi projekta izrađenog na osnovu urbanističko-tehničkih uslova koji treba da se oslone na uslove koji su u ovoj Studiji dati za "izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izdane građevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektu u potpunosti izvodili radove.

Završavanje kuće koja je na mjestu koje nije predviđeno za izgradnju

Ukoliko je poluzavršena kuća počela da se gradi na jednom od mjesta koji su ovom Studijom zabranjena za izgradnju, a to su javne površine sela, ekološki vrijedna i osjetljiva zemljišta i potkutnjice, onda takva kuća može da se završi sa minimalnim programom i minimalnim obimom radova. To znači da nije dozvoljeno nikakvo povećanje bruto korisne građevinske površine kroz izgradnju naredne etaže ili proširenje gabarita i sl. Dozvoljeno je i potrebno kompletiranje i završavanje radova u obimu u kome se objekat nalazi. Kao elementi za arhitektonski tretman treba da posluže oni koji su opisani u dijelu "Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru".

Završavanje poluzavršene kuće u grozdu ili nizu

Završavanje kuće zapocete u nizu ili grozdu, koja se može uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir paštrovskih sela, treba da se završi na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog kucišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare". Na osnovu urbanističkih uslova treba izraditi projekat kojim će se garantovati da će se nova izgradnja uklopiti u postojeći ambijent niza ili grozda u kome se zapoceta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture zapocetog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamijenjene strukturama koje će odgovarati zahtjevu uklapanja u ambijent.

Zamjena provizorne kuće trajnom

Zamjena provizorne kuće trajnom treba u cjelosti da se izvrši na osnovu uslova koji su dati za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko to više odgovara, izgradnja novog objekta u starom gabaritu. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocijenjena kao pogodna za izgradnju tada nije predviđeno povećanje njegove površine već zadržavanje površine koja je zatečena u postojećem stanju.

5. SAOBRAĆAJ

5.1. POSTOJEĆE STANJE

Saobraćajnice koje se nalaze u obuhvatu zahvata povezane su sa regionalnim putem Petrovac -Podgoricom ulicom T-T koja se na veoma nepristupacnom dijelu priključuje.

Saobraćajnica T-T izgrađena je neplanski sa veoma nekvalitetnim elementima situacionog i nivelacionog plana. Radijusi horizontalnih krivina su minimalni, širina ulica je nedovoljna i promjenljiva a izgrađeni objekti onemogućavaju uspostavljanje standardnog poprečnog profila. Nagibi nivelele prelaze dozvoljene vrednosti i moguće ih je samo djelimično korigovati i ublažiti.

Stacionirani saobraćaj rješavan je neplanski. Sva parkiranja se obavljaju na neuredjenim parking platoima i proširenjima uz ulicu T-T.

Pješacka kretanja se odvijaju uz postojeće saobraćajnice, pa stoga treba planirati trotoare uz novoprojektovane saobraćajnice. Postoje i posebne pješacke komunikacije, koje treba osavremeniti a potrebno je planirati i nove pješacke staze.

5.2. PLANIRANO RJEŠENJE

5.2.1. SAOBRAĆAJNICE

Ovim rješenjem planirana je rekonstrukcija saobraćajnica u naselju, kao i izgradnja nedostajućih saobraćajnica, parking prostora i pješackih komunikacija.

Regionalni put u zoni ukrštanja sa saobraćajnicom ulice T-T treba skinuti stensku masu na kotu 353 nadmorske visine označeno na situacionom planu radi preglednosti u zoni ukrštanja.

Saobraćajnica T-T imaće širinu $b = 2 \times 2.75 = 5.50$ m sa jednostranim trotoarom širine 1.50 m.

Nagibi nivelele ove ulice su u dozvoljenim granicama. Ova saobraćajnica prihvata sav saobraćaj u naselju i njena dužina je 478.10m.

Saobraćajnica A-A imaće širinu $b = 2 \times 2.75 = 5.50$ m sa jednostranim trotoarom širine 1.50 m, dužina saobraćajnice je 354.47m. Nagib nivelele je u dozvoljenim granicama.

Sekundarnu ulicnu mrežu u naselju čine ulice A-A, B-B i D-D jer iste predstavljaju stambeno-

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.04.2019 08:39

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 25.04.2019 08:39

KO: KRUŠEVICA

LIST NEPOKRETNOSTI 258 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
808	1	5 11	30.10.2018	NOVA SKALA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	48	0.00
808		5 11	30.10.2018	NOVA SKALA	Dvorište KUPOVINA	151	0.00
809	1	5 11	18.09.2014	NA DOLAC	Ruševina pomoćne zgrade KUPOVINA	30	0.00
809		5 11	18.09.2014	NA DOLAC	Dvorište KUPOVINA	59	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KUZMINA MARINA *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
808	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	PRIZEMNA ZGRADA 48	Svojina 1/1 KUZMINA MARINA *
809	1	Ruševina pomoćne zgrade KUPOVINA	919	30	Svojina 1/1 KUZMINA MARINA *

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 25.04.2019 08:41

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 25.04.2019 08:41

KO: KRUŠEVICA

LIST NEPOKRETNOSTI 280 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
810	1	5 11			Ruševina raznog objekta NASLJEDE	66	0.00
810	2	5 11			Ruševina raznog objekta NASLJEDE	27	0.00
810		5 11			Prirodno neplodno zemljište NASLJEDE	88	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KUZMINA MARINA *	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
810	1	Ruševina raznog objekta	0	PRIZEMNA ZGRADA 66	Svojina 1/1 KUZMINA MARINA *
810	2	Ruševina raznog objekta	0	PRIZEMNA ZGRADA 27	Svojina 1/1 KUZMINA MARINA *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
810	0		1	Prirodno neplodno zemljište	31.07.2015	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 356/2015 OD 21.07.2015
810	1		1	Ruševina raznog objekta	31.07.2015	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 356/2015 OD 21.07.2015
810	2		1	Ruševina raznog objekta	31.07.2015	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ 356/2015 OD 21.07.2015

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	810	0	0		954	1779	2017		ZA UPIS PO UZZ 356/15 U LN 53 KO KRUŠEVICA NA KP 810

UGOVOR

zaključen između:

1. KUZMINA MARINA iz Rusije, (u daljem tekstu Naručilac), s jedne strane

i

2. »ATRIUM« – Društvo za projektovanje, inženjering, konsalting i trgovinu d.o.o., Topliški put b.b., Budva (u daljem tekstu Izvršilac), s druge strane.

Član 1.

Ovim Ugovorom Naručilac povjerava Izvršiocu izradu tehničke dokumentacije za turistički objekat na UP 36 LSL Žukovica.

Član 2.

Izvršilac se obavezuje da predmetnu dokumentaciju iz čl. 1 ovog Ugovora izradi u skladu sa pravilima struke tako da se na osnovu ove revidovane dokumentacije može prijaviti gradnja objekta.

Predviđena projektna dokumentacija sastojće se od sledećeg:

1. Idejnog rješenja objekta i 3D modela sa fotografijama objekta
2. Glavnog projekta koji se sastoji od:
 - uređenja terena oko objekta, sa projektom bazena,
 - arhitektura
 - konstrukcija sa seizmikom i detaljima armature,
 - vodovod i kanalizacija,
 - elektroinstalacije jake i slabe struje,
 - projekat protivpožarne zaštite,
 - elaborat energetske efikasnosti,

Izvršilac se obavezuje da predmetnu dokumentaciju izradi, formira u projekat i preda investitoru u 1 (jednom) štampanom primjerku, kao i u elektronskoj formi.

Član 3.

Ugovorne strane ugovaraju izradu preprojektne dokumentacije u dvije faze: idejno rješenje i glavni projekat. Cijena za posao iz člana 2, utvrdiće sa nakon dobijanja saglasnosti na idejno rješenje i biće presizirana anexom ugovora.

Član 4.

Ugovorne strane utvrđuju rok za izradu dokumentacije iz čl. 1 ovog Ugovora u trajanju od dvadeset dana za idejno rješenje i trideset dana za glavni projekat.

Član 5.

U slučaju spora nadležan je sud u Kotoru.

Član 6.

Ovaj ugovor sačinjen je u 2 (dvai) istovjetna primjerka od kojih po jedan zadržava svaka ugovorna strana.



IZVRŠILAC,

Zlata Krapović, dipl.ing.arh.

NARUČILAC,

Kuzmina Marina

Budva, februar 2019. godine

PROJEKTNİ ZADATAK

uz idejno rješenje stambenog objekta-kuće za iznajmljivanje turistima Po+S+P+Pk.

Tehničku dokumentaciju za izgradnju objekta izraditi u skladu sa važećim Zakonima, tehničkim propisima i normativima za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata.

Urbanističko-tehničkim uslovima predviđena je izgradnja stambenog objekta na k.p. 809 i 810 KO Kruševica na UP 36 i i izgradnja stambenog objekta na k.p. 808 KO Kruševica, UP „u“ LSL Kruševica. Urbanistička parcela 36 i UP „u“, u cijelosti je površine 424m², nepravilnog oblika sa širinom fronta cca 26 m prema moru i identična je sa katastarskim parcelama. Sa sjeverne parcele, na susjednoj parceli nalazi se postojeći objekat-ruševina, koja jedni svojim dijelom zalazi i UP 36 i UP „u“. Visinska razlika unutar parcele iznosi približno 6m i to od 360 mnv do 366 mnv. Planirani objekat postaviti sa primarnom orijentacijom ka jugu-prema moru. Stambeni objekat će se iznajmljivati turistima, te će se kroz projekat označiti kao "Kuća za iznajmljivanje turistima".

Parcele na kojima je planiran objekat nemaju planom predviđen kolski pristup. Dovoljan broj parking mjesta za objekat predvidjeti na javnom parkingu na mjestima uz saobraćajnicu, kako je predviđeno LSL-Kruševica. Pristup parceli je pješačkom stazom koja prolazi sa istočne i južne strane parcele.

Glavni ulaz u objekat predvidjeti sa istočne strane gde je i predviđena javna staza. Ovim projektom predvidjeti izgradnju slobodnostojećeg objekta, spratnosti Po+S+P+Pk. Objekat projektovati na mjestu ruševine stambenog objekta koji se uklanja. Objekat je koncipirati kao pravougaoni gabarit, sa bočnim djelovima manje spratnosti. Ispred objekta projektovati veći bazen za plivanje tj na južnoj strani parcele uz granicu urb. parcele.

Kuća za iznajmljivanje turistima treba da sadrži 6 smještanih jedinica i to 4 sobe i 2 apartmana sa kupatilima i terasama. U suterenu objekta predvidjeti ulaz i boravak sa šankom za korisnike objekta. U podrumskoj etaži predvidjeti muški i ženski sanitarni čvor za goste, ostavu, magacin, sanitarni čvor za zaposlene kao i magacin.

Sve etaže objekta povezane su unutrašnjim stepeništem.

Krov na objektu predvidjeti kao kosi krov.

Predvidjeti sve izolacije za zaštitu objekta od spoljnih uticaja.

Fasadu objekta obraditi u lokalnom kamenu. Prilikom uklanjanja postojećih ruševina kamen odlagati i poslije koristiti za oblaganje potpornih zidova i denivelacija u okviru parcele.

Ograde terasa predvidjeti pune i djelimično od metalnih profila,

Sve vanjske otvore predvidjeti od alu profila i zastakljene termopan staklom. Na podovima prostorija predvidjeti keramiku.

Unutrašnje zidane i betonske zidove malterisati, gletovati i obraditi punom disperzijom i specijalnom tehnikom.

Zidove kuhinja obložiti keramikom do visine 1,60m, a zidove kupatila do plafona. Plafone malterisati, gletovati i bojiti a plafone kupatila i sanitarnih čvorova kao gips-kartonske spuštene plafone.

Na podovima terasa predvidjeti kamene ploče.

Unutrašnja vrata predvidjeti od medijapana, furnirana drvenim furnirom.

Sve slobodne površine ozeleniti mediteranskim biljem.

Budva, april 2019.

INVESTITOR



TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE kuće za iznajmljivanje turistima /Po+/ S+P+Pk

INVESTITOR: KUZMINA MARINA

Uvod

Idejno rješenje je izrađeno na osnovu urbanističko - tehničkih uslova, važećih Zakona, tehničkih propisa i normativa za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata.

Polazne osnove za izradu idejnog rješenja:

- **Urbanističko tehnički uslovi** broj 06-061-1072/3 izdati od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva od 26.10.2018. godine.
- **Projektnog zadatka investitora**

Lokacija

Urbanističko-tehničkim uslovima predviđena je izgradnja stambenog objekta na k.p. 809 i 810 KO Kruševica na UP 36 i i izgradnja stambenog objekta na k.p. 808 KO Kruševica, UP „u“ LSL Kruševica. Urbanistička parcela 36 i UP „u“, u cijelosti je površine 424m², nepravilnog oblika sa širinom fronta cca 26 m prema moru i identična je sa katastarskim parcelama. Sa sjeverne parcele, na susjenoj parceli nalazi se postojeći objekat-ruševina, koja jedni svojim dijelom zalazi i UP 36 i UP „u“. Visinska razlika unutar parcele iznosi približno 6m i to od 360 mnv do 366 mnv. Planirani objekat je postavljen sa primarnom orijentacijom ka jugu-prema moru.

Kota prve korisne etaže data u karti nivelacije (355,60 mnv), ne može se ispoštovati jer su očigledno podloge koje je imao obrađivač bile netačne. Teren je za cca 10 m viši, nego u planu, ispoštovati ovu odredbu značilo bi ukopavanje kompletnog objekta u teren ili »skidanje« terena, tj promjenu konfiguracije lokacije.

Parcele na kojima je planiran objekat nemaju planom predviđen kolski pristup. Parkiranje je planirano na javnom parking u blizini. Pristup parceli pješačkom stazom koja prolazi sa istočne i južne strane parcele. Prema LSL pješački prilaz objektima je obavezan, a dužina prilaza nije limitirana.

Predmet ovog projekta je izgradnja stambenog objekta tj. kuće za iznajmljivanje turistima, spratnosti Po+S+P+Pk. U tekstu LSL precizirano je da se stanovanje može kombinovati sa turističkim aktivnostima.

Ruševina susjednog objekta koja se djelimično naslanja na ruševinu koja je predmet ovog

projekta, izlazi iz svoje katastarske parcele i ulazi u kat parcele 808, 809 i 810. Bez obzira na tu uzurpaciju investitor će i dio zida svoje ruševine ostaviti kakav jeste i prilikom gradnje »povući« svoj objekat tako da će se zid novog objekta prisloniti uz susjednu ruševinu, uz izradu dilatacije i primjene svih neophodnih radova koji će obezbijediti stabilnost susjedne ruševine, a sve prema smjernicama iz LSL, iz poglavlja »Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne«.

Prednjom stranom objekat je orijentisan prema moru. Ovim projektom predviđeno je uređenje dvorišta, izgradnja bazena za plivanje, platoa ispred ulaza u objekat, nivelacija terena i ozelenjavanje mediteranskim biljem.

Glavni ulaz u objekat je sa istočne strane. Objekat sadrži 6 smještajnih jedinica, ulaz, boravak sa šankom i pomoćne i tehničke prostorije u podrumu.

Prikaz površina planiranih projektom:

Urbanistički parametri za UP 36 i UP „u“ LSL-a Kreuševice koje čine k.p. 808, 809 i 810 KO Kreuševice, Opština Budva su:

	Površina urbanističke parcele UP 27	Površina pod objektima / Indeks zauzetosti =0.37/ Indeks zauzetosti =0.22/	BRGP / Indeks izgrađenosti=0.74// Indeks izgrađenosti =0.88/	Dozvoljena spratnost
po DUP-u za UP 36	243.00 m²	152.00 m²	273.00 m²	S+P+Pk
po DUP-u za UP „u“	181.00 m²	39.00m²	159.28 m²	S+P+Pk
Ukupno za up36 i UP „u“	424.00m²	191.00m²	432.28m²	
po projektu za UP 27	424.00 m²	157,08m²	431,32m²	/Po+/ S+P+Pk

Obračun građevinske bruto površine po projektnoj dokumentaciji izgradnje objekta prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objavljenog u Sl. listu Crne Gore broj 47, a u skladu sa crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Stambeni objekat :

Etaža	Stambeni prostor	Nestambeni prostor
Podrum	/	131,28m ²
Suteren	157,08 m ²	
Prizemlje	150.38 m ²	/
Potkrovlje	123,86 m ²	

Ukupno	<u>431,32 m²</u>	131,28m²
---------------	------------------------------------	----------------------------

Ukupna BRGP za objekat iznosi 431,32m².

Ukupna bruto površina stambenog i nestambenog dijela objekta iznosi 562,60 m².

Funkcija

Ovim projektom je predviđena izgradnja slobodnostojećeg objekta, spratnosti Po+S+P+Pk. Objekat je projektovan na mjestu ruševine stambenog objekta koji se uklanja. Objekat je koncipiran kao pravougaoni gabarit, sa bočnim djelovima manje spratnosti. Bazen za plivanje ispred objekta zauzima veći dio prostora, prema izričitoj želji investitora.

Kuća za iznajmljivanje sadrži 6 smještanih jedinica i to 4 sobe i 2 apartmana, na dvije etaže: prizemlju i potkrovlju. U suterenu objekta predviđen je ulaz i sala za boravak sa šankom za pripremanje hrane i pića za korisnike objekta. Prema LSL-e predlaže se izgradnja podrumskih etaža, tamo gdje uslovi to dozvoljavaju. U podrumskoj etaži se nalaze se sanitarni muški i ženski sanitarni čvor, ostava, magacin, sanitarni čvor za zaposlene kao i magacin koji ima pristup i sa spoljne strane, iz dvorišta. Ispred objekta, blago denivelisan od nivoa suterena projektovan je bazena za plivanje.

Sve etaže objekta povezane su unutrašnjim zavojnim stepeništem.

Podrum- neto površine 101,02m² - je predviđen kao tehnička etaža

Suteren - neto površine 142.11m² – se sastoji od ulaz, boravka sa šankom za posluživanje doručka i natkrivene terase.

Prizemlje - neto površine 125.77m² – se sastoji od tri smjestajne jedinice i to jedne sobe sa kupatilom i terasom i dva jednosobna apartmana sa terasama.

Potkrovlje - neto površine 95,85m² – tri sobe sa kupatilima od kojih dvije imaju terasu.

Ukupna neto površina korisnog dijela objekta iznosi 363,73m².

Spoljašnja obrada

Fasadni zidovi objekta se obrađuju kamenim pločama. Kamene ploče za oblaganje su iz lokalnih majdana. Prilikom uklanjanja postojećih ruševina kamen odlagati i poslije koristiti za oblaganje potpornih zidova i denivelacija u okviru parcele.

Otvori na fasadi su predviđeni od drvenih profila opremljeni škurama i zastakljeni su termopan staklom. Boja i ton fasadne stolarije su po izboru projektanta.

Ograde na terasama objekta su pune, obložene kamenom a jedna terasa na potkrovlju je

djelimično od metalnih profila. Ograda unutrašnjeg stepeništa predviđena je od metalnih profila

Krov objekta nad potkrovljem je kos, dvovodan.

Bazen se oblaže mozaik keramikom. Plato ispred objekta se popločava kamenom.

Svi potporni kao i ogradni zidovi su predviđeni kao a.b. zidovi koji se oblažu lokalnim kamenom bunjastog presjeka, sačuvani prilikom rušenja..

Parcela se ozelenjuje mediteranskim rastinjem, jer je postojeće zelenilo na parceli šiblje i divlje rastinje, pa je neophodno oplemeniti ukupnu lokaciju

S a s t a v i l a,

Z. Krapović, dipl.ing.arh.

DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING,
KONSALTING, MARKETING I
TRGOVINU D.O.O.



INVESTITOR: **KUZMINA MARINA**

OBJEKAT: **KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA
/Po/+S+P+Pk**

LOKACIJA: **k.p.808, 809 i 810 KO Kruševice
UP 36 i UP "u" LSL "Žukovica"**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje - faza arhitektura**

PROJEKTANT: **"ATRIUM" doo Budva**

ODGOVORNO LICE: **arh. Zlata Krapović, dipl.ing.**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **arh. Zlata Krapović, dipl.ing.
Licenca br: 03-3165/1 od 07.05.2009god.**

Opština BUDVA
KO Kruševica

SITUACIONI PLAN katastarskih parcela 808,809 i 810

4675
295

4675
275

4675
250

LEGENDA:

- P2Q** Tačka geodetske mreže
- Stub rasvete
- Denivelisani zid
- Pozida
- Žičana ograda
- 808** Oznaka katastarske parcele
- Granica katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele

Koordinate i kote tačaka geodetske mreže:

Oznaka	Y	X	H
A1	6578406.363	4675302.581	369.165
A2	6578371.555	4675300.290	366.914

RAZMJERA R=1:2500
Ekvidistancija 0.25m

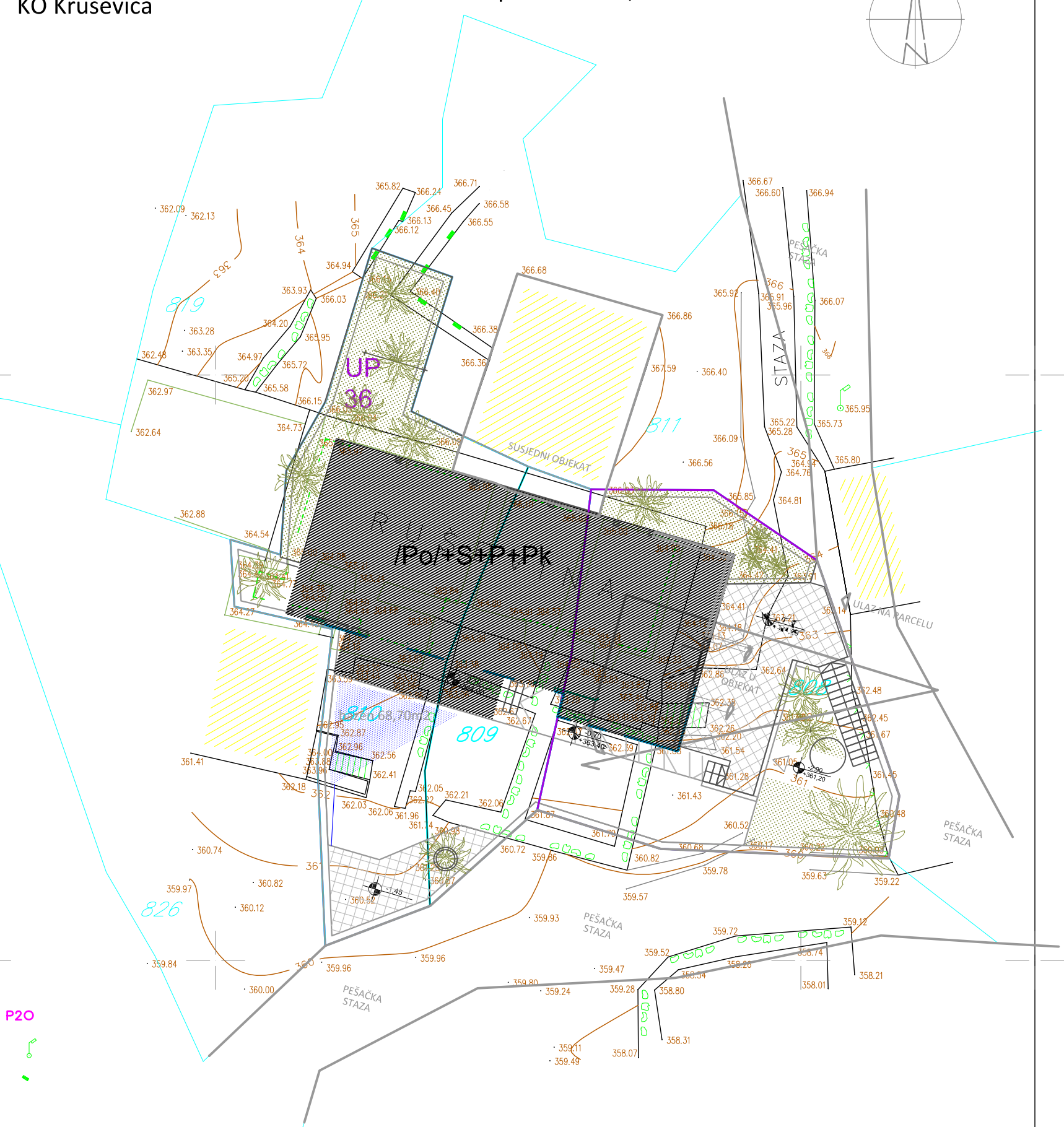
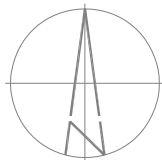
Snimio i kartirao: GEOS d.o.o.
Br.licence: 01-43/3 i 02-4446/3



Novembar, 2018.

Opština BUDVA
KO Kruševica

SITUACIONI PLAN
katastarskih parcela 808,809 i 810



Koordinate i kote tačaka geodetske mreže:			
Oznaka	Y	X	H
A1	6578406.363	4675302.581	369.165
A2	6578371.555	4675300.290	366.914

Ostvareni urbanistički parametri

	po DUP-u za UP 36	po DUP-u za UP "u"	Ukupno:	po projektu za UP 36 i UP "u"
Površina urbanističke parcele	243,0 m2	181,0 m2	424,0 m2	432.0 m2
Spratnost	S+P+Pk	S+P+Pk		/Po/+S+P+Pk
Koeficijent izgrađenosti- BRGP	1,12m2 273,00m2	0,88m2 159,28m2	432,28 m2	431,32m2
Koef. zauzetosti Pod objektom	0,37m2 152,00m2	0,22m2 39,00m2	191,00 m2	157,08m2

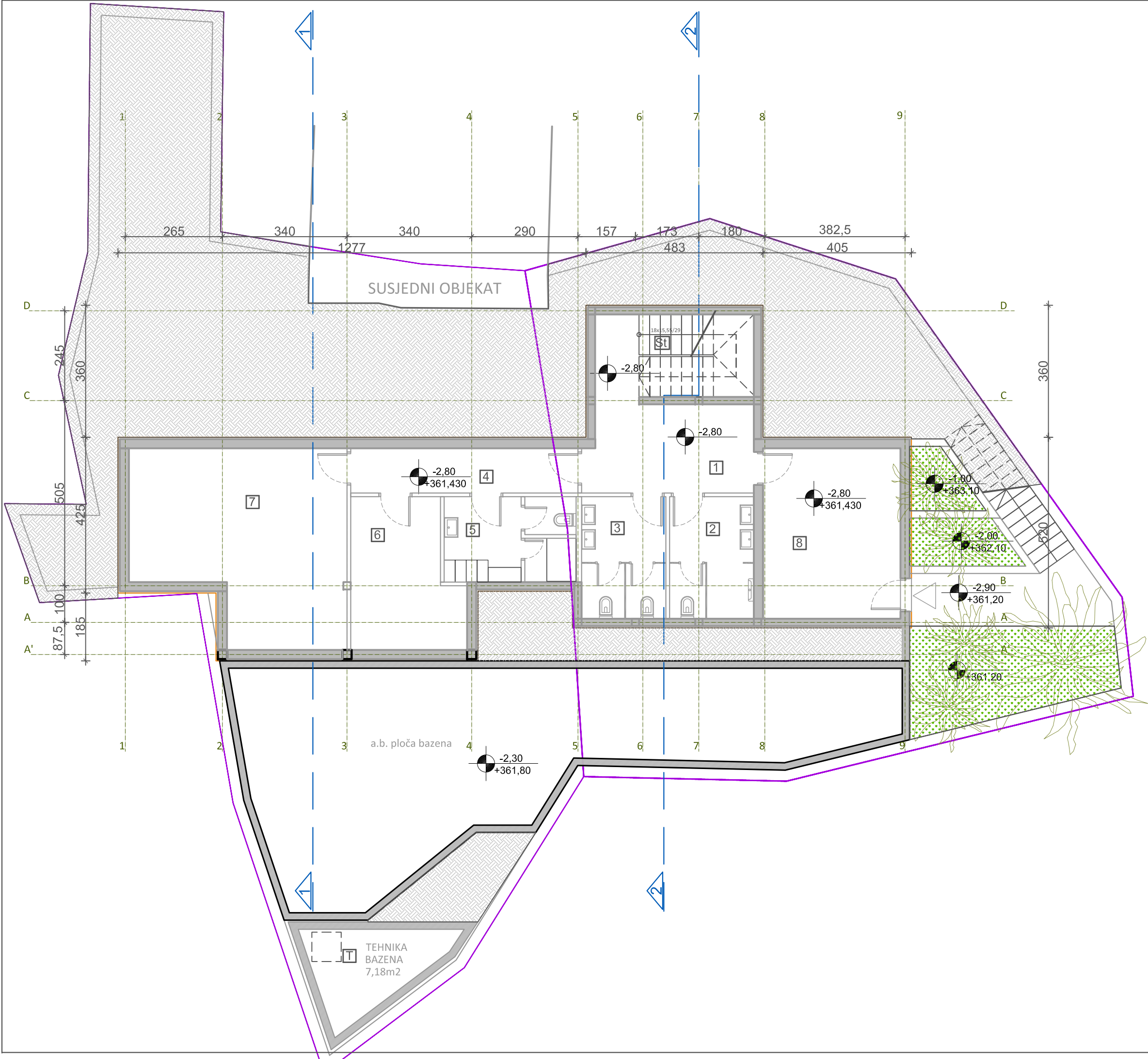
k.p. 808, 809 i 810 KO Kruševice

LEGENDA:

granica URBANISTIČKE PARCELE

granica KATASTARSKE PARCELE

Projektant: ATRIUM BUDVA		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		Investitor: KUZMINA MARINA	
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk				Lokacija: Budvae ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA	
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA		broj priloga 3	broj strane 1
Datum Izrade I MP: 04 .2019.				Datum revizije I MP:	



NAMJENA PROSTORIJE	POVRŠINA
--------------------	----------

KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA-PODRUM		
---	--	--

St	PROSTOR	PLOŠTA
1	HODNIK	10,92m²
2	TOALET ZA GOSTE-MUŠKI	7,65m²
3	TOALET ZA GOSTE-ŽENSKI	7,65m²
4	HODNIK	7,56m²
5	TOALET I SVLAČ. ZA OSOBLJE	8,38m²
6	OSTAVA	11,50m²
7	MAGACIN	27,75m²
8	MAGACIN	17,43m²
9		

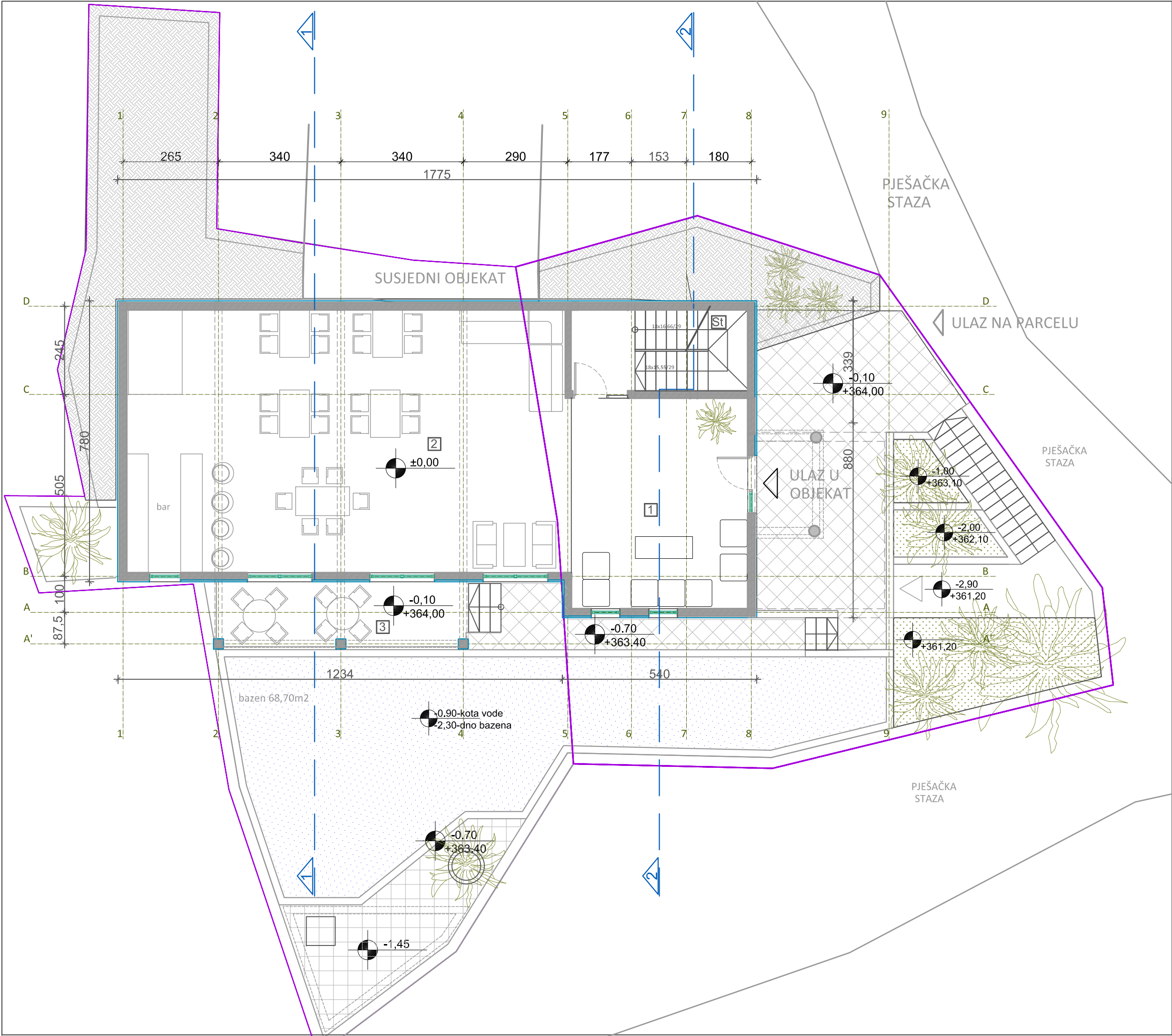
NETO POVRŠINA ETAŽE	101,02m²
---------------------	----------

BRUTO ETAŽE		
-------------	--	--

1	NESTAMBENI PROSTOR	131,28m²
2	POKRIVENI PROSTOR	/
3	OTKRIVENI PROSTOR	/

BRGP ETAŽE UKUPNO	131,28m²
-------------------	----------

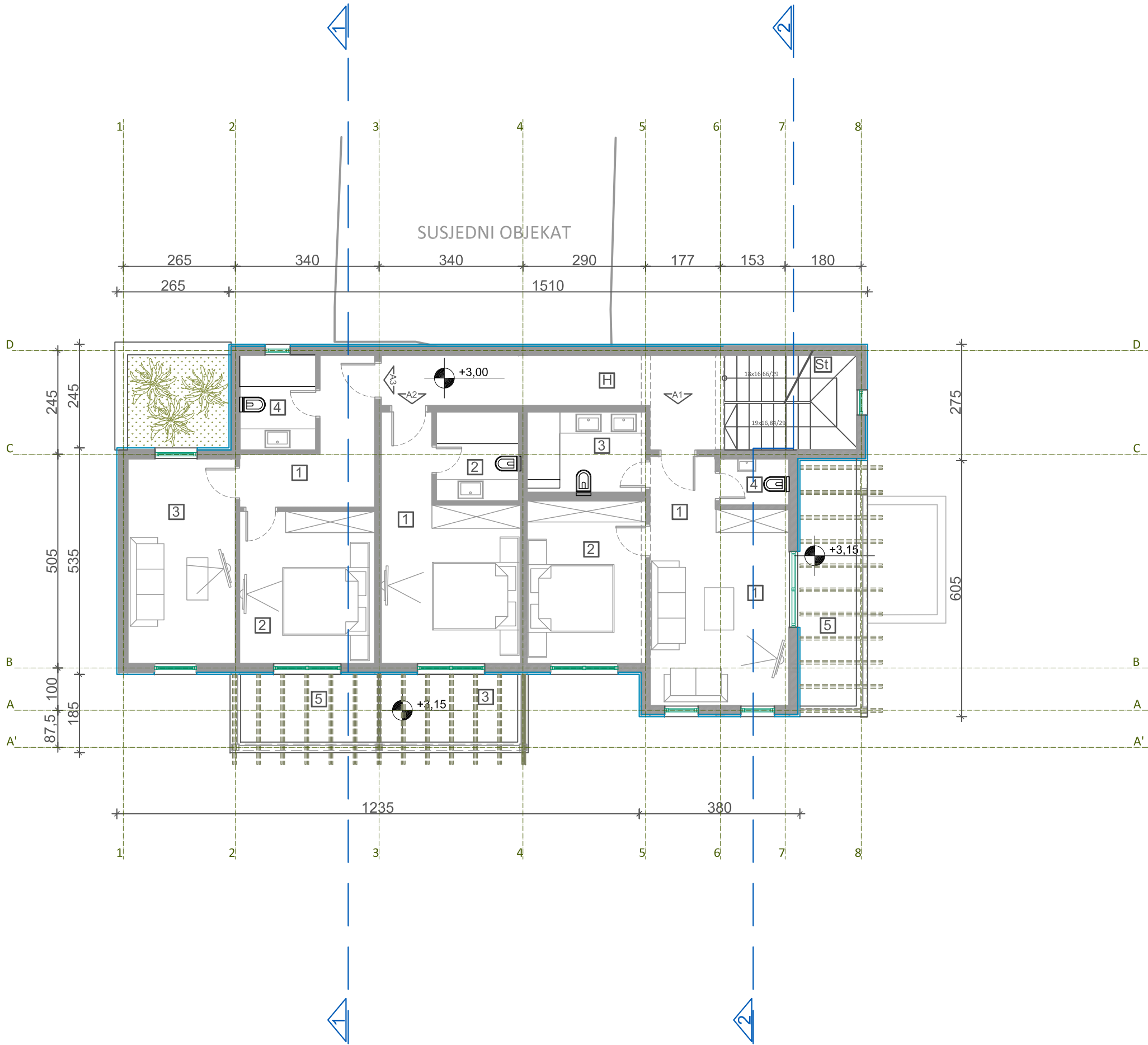
Projektant: ATRIUM BUDVA	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: KUZMINA MARINA
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PODRUMA
Datum izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:



NAMJENA PROSTORIJE		POVRŠINA
KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA-SUTEREN		
St	STEPENIŠNI PROSTOR	11,05m²
1	ULAZ	28,66m²
2	BORAVAK SA ŠANKOM	89,75m²
3	TERASA	12,65m²
NETO POVRŠINA ETAŽE		142,11m²

BRGP ETAŽE		
1	ZATVORENI PROSTOR	144,04m²
2	POKRIVENI PROSTOR	13,04m²
3	OTKRIVENI PROSTOR	/
BRGP ETAŽE UKUPNO		157,08m²

Projektant: ATRIUM BUDVA	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		Investitor: KUZMINA MARINA
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk			Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.			Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.			Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: OSNOVA SUTERENA	broj priloga 3
Datum izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:	
		razmjera 1:100 broj strane 3	



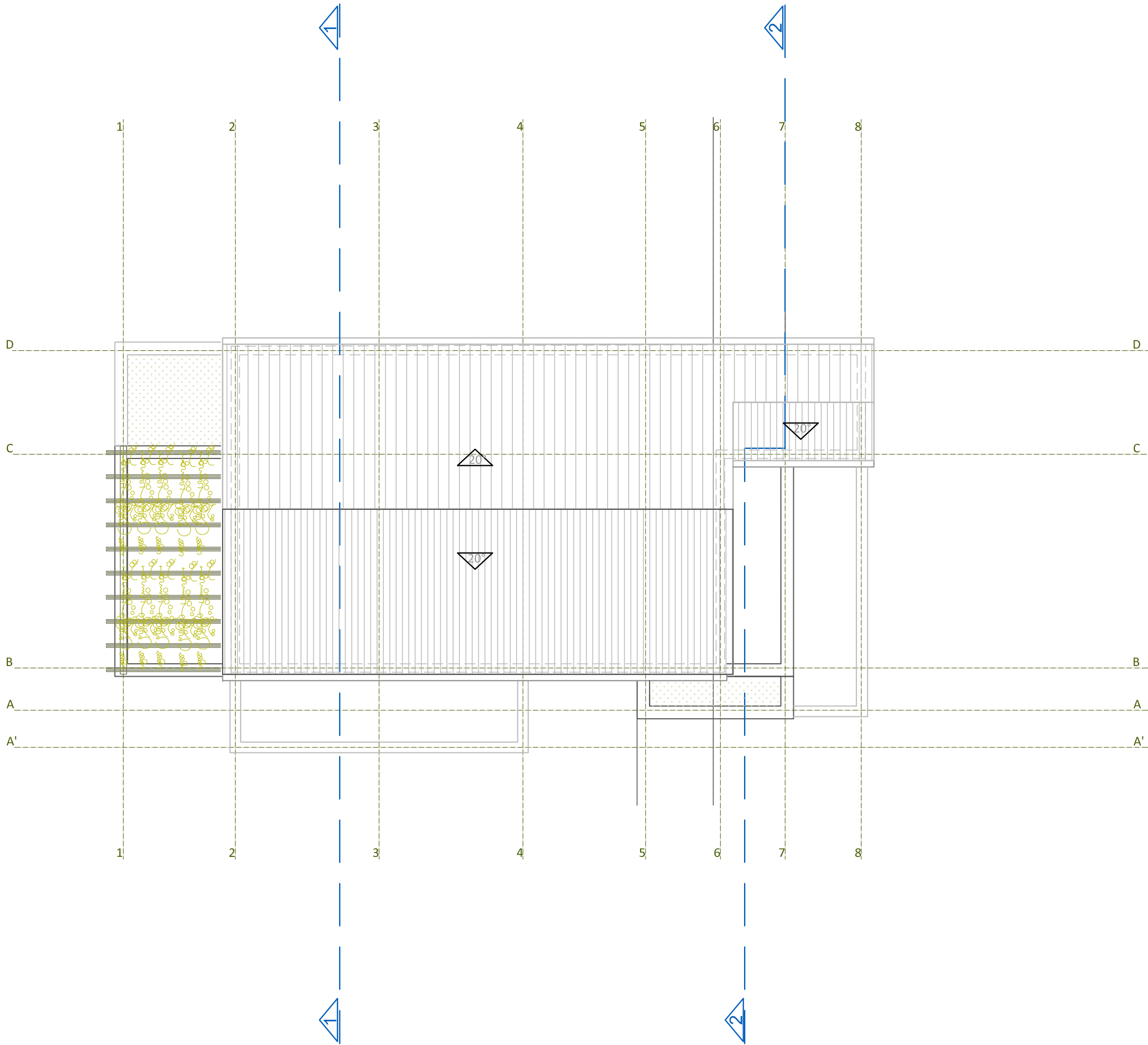
NAMJENA PROSTORIJE		POVRŠINA
KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA-PRIZEMLJE		
St	STEPENIŠNI PROSTOR	7,04m²
H	HODNIK	11,60m²
UKUPNO KOMUNIKACIJE:18,64m²		
A-1		
1	SOBA	17,29m²
2	SOBA	10,78m²
3	KUPATILO	5,31m²
4	TOALET	1,79m²
5	TERASA	7,83m²
UKUPNO A1: 43,00m²		
A-2		
1	SOBA	15,00m²
2	KUPATILO	4,10m²
3	TERASA	5,03m²
UKUPNO A2: 24,13m²		

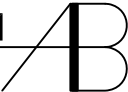
NAMJENA PROSTORIJE		POVRŠINA
A-3		
1	HODNIK	7,04m²
2	SOBA	11,52m²
3	SOBA	12,36m²
4	KUPATILO	4,05m²
4	TERASA	5,03m²
UKUPNO A3: 40,00m²		
NETO POVRŠINA ETAŽE		125,77m²

BRGP ETAŽE		
1	ZATVORENI PROSTOR	127,67m²
2	POKRIVENI PROSTOR	/
3	OTKRIVENI PROSTOR	22,71m²
BRGP ETAŽE UKUPNO		150,38m²

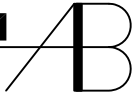
Projektant: ATRIUM BUDVA	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: KUZMINA MARINA	
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA	
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	broj priloga 3 broj strane 4
Datum Izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:	

Projektant:		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		Investitor:	
ATRIUM BUDVA AB		KUZMINA MARINA			
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA			
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		razmjera 1:100	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA POTKROVLJA		broj priloga 3	broj strane 5
Datum Izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:			



Projektant: ATRIUM BUDVA 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: KUZMINA MARINA	
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA	
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: PETA FASADA	broj priloga 3 broj strane 6
Datum izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:	



Projektant:	ATRIUM BUDVA 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor:	KUZMINA MARINA		
Objekat:	KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija:	Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA		
Glavni inženjer:	Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	Arhitektura		razmjera 1:100
Saradnik:			Prilog:	broj priloga	broj strane	
			PRESJEK 1-1	3	7	
Datum Izrade I MP:	04 .2019.		Datum revizije I MP:			

366.00

365.00

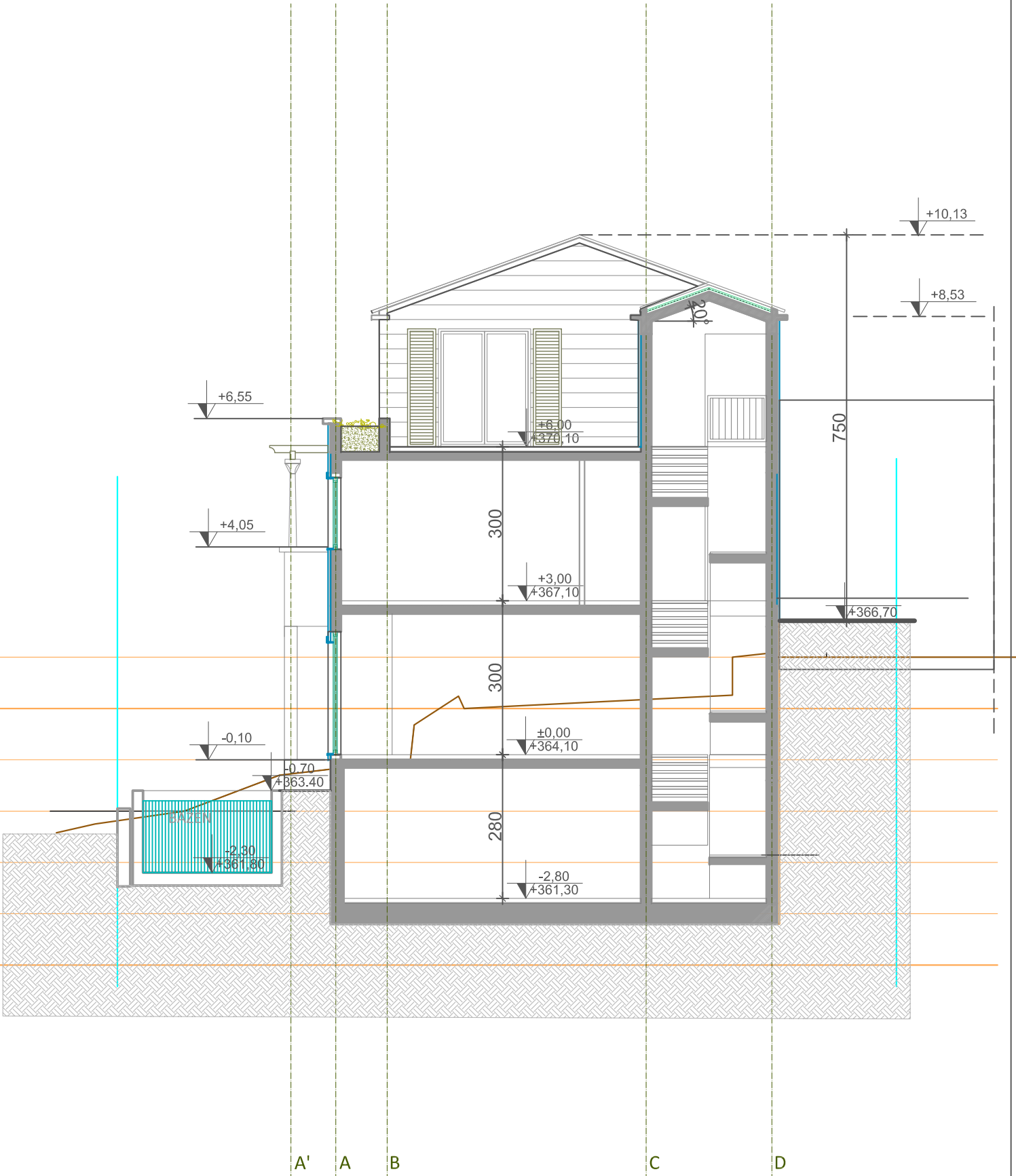
364.00

363.00

362.00

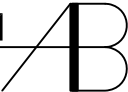
361.00

360.00



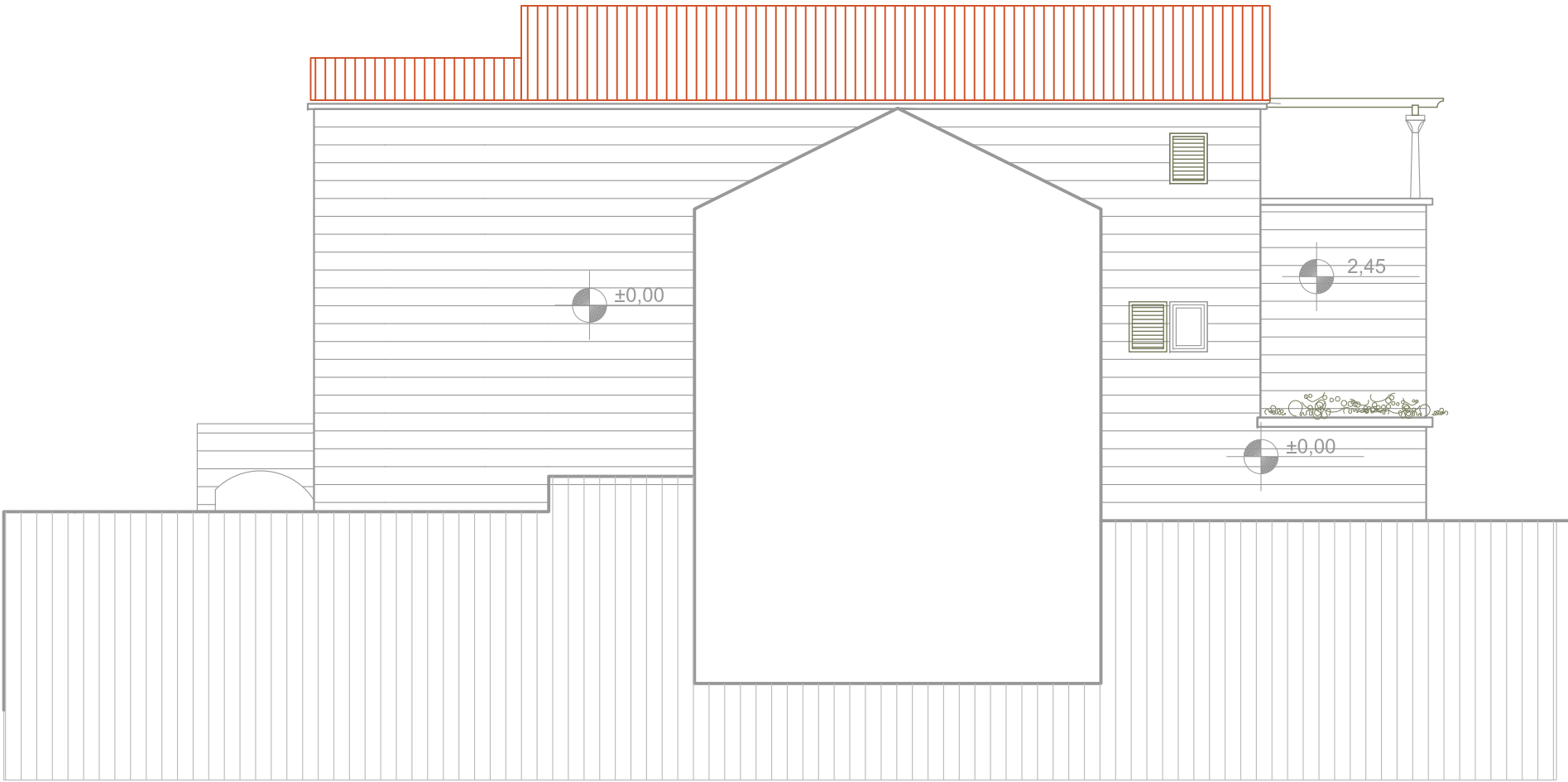
Projektant: ATRIUM BUDVA	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: KUZMINA MARINA
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: PRESJEK 2-2
		broj priloga 3
		broj strane 8
Datum izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:



Projektant: ATRIUM BUDVA 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: KUZMINA MARINA	
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA	
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: JUŽNA FASADA	broj priloga 3 broj strane 9
Datum Izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:	



Projektant:		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		Investitor:	
ATRIUM BUDVA AB		KUZMINA MARINA			
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA			
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		razmjera 1:100	
Saradnik:		Prilog: ISTOČNA FASADA		broj priloga 3	broj strane 10
Datum Izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:			



Projektant:		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		Investitor:	
ATRIUM BUDVA AB		KUZMINA MARINA			
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk		Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA			
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA			razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: SJEVERNA FASADA		broj priloga 3	broj strane 11
Datum Izrade I MP: 04 .2019.		Datum revizije I MP:			



Projektant:		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		Investitor:	
ATRIUM BUDVA AB				KUZMINA MARINA	
Objekat: KUĆA ZA IZNAJMLJIVANJE TURISTIMA, Po-S+P+Pk				Lokacija: Budva ,UP 36 i UP "u" LSL ŽUKOVICA	
Glavni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:				razmjera 1:100	
Datum Izrade I MP: 04 .2019.				Prilog: ZAPADNA FASADA	
				broj priloga 3	
				broj strane 12	
				Datum revizije I MP:	

