



ARHISTUDIODESIGN

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

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

IDEJNO RJEŠENJE

STAMBENOG OBJEKTA / faza 2



Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići
dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva

Investitor: Telichko Andrei

štambilj projektanta TOMISLAV <i>DIGITALLY SIGNED BY</i> JOMĆ <i>TOMISLAV JOMĆ</i> <i>DATE: 2019.06.13</i> <i>15:46:46 +02'00'</i>	štambilj revidenta
---	---------------------------

INVESTITOR Telichko Andrei
(naziv/ime investitora)

OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT / faza 2
(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA Budva, DUP Bečići, Blok 77, dio UP 77.5,
dio k.p. 577/1, KO Bečići
(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

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

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

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

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

štambilj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole



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

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

ARHISTUDIO DESIGN

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2

Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići; dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva

Investitor: Telichko Andrei

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

OPŠTA DOKUMENTACIJA

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE



ARHI STUDIO DESIGN

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

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

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2

Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići; dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva

Investitor: Telichko Andrei

SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE:

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

PROJEKTNII ZADATAK

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Telichko Andrei

Adresa:

e mail

koga zastupa

u daljem tekstu Naručilac

i **ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.**

Adresa:

PIB

e mail

koga zastupa

U daljem tekstu Izvođač

Trg Sunca 2, Budva

02834731

arhisgroup@gmail.com

Tomislav Jović, direktor

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: Idejno rješenje i Glavni projekat stambenog objekta, faza 2, (u fazama arhitektura, uređenje terena, instalacije vodovoda i kanalizacije, konstrukcije i elektro instalacije jake i slabe struje) na dijelu k.p. 577/1 K.O. Bečići; dio U.P. 77.5, Blok 77 DUP Bečići, Budva, u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

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

Član 3.

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

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

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

Član 4.

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

Član 5.

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

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine:

1. Idejno rješenje i
2. Glavni projekat – faze: Projekat arhitekture, Projekat uređenja terena, Projekat instalacija vodovoda i kanalizacije, Projekat konstrukcije i Projekat električnih instalacija jake i slabe struje.

Svi ostali projekti (projekat saobraćajne signalizacije i po potrebi drugi projekti) se ugovaraju zasebno i nisu predmet ovog Ugovora.

Član 7.

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

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

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

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

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

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

VI NAKNADA

Član 10.

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

Projekat uređenja terena se ne naplaćuje.

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

Član 11.

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

Član 12.

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

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

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

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

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

Član 15.

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

Član 16.

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

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

Član 17.

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

Naručilac





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

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

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

dana 02.12.2013.god. donosi

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje

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



Načelnik

Milo Paunović

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



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5-0604180/ 002
Matični broj 02834731

Datum promjene podataka: 02.12.2013

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

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

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

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

x da ne

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

Porijeklo kapitala: bez oznake projekta kapitala x domaći strani mješoviti

Upisani kapital: 10.00€

(Novčani 10.00, nenovčani .00)

Osnivači

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

Adresa: OMLADINSKIH BRIGADA 166 BEOGRAD

Lica u društvu

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

Adresa: OMLADINSKIH BRIGADA 166 BEOGRAD

Adresa: BUL. ZORANA ĐINĐIĆA 019 NIŠ

Ovlašćeni zastupnik - neograničeno ()
Pojedinačno: ()

Izdato 03.12.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

Strana 1 od 1

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

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

Rješenje o registraciji za PDV

Upisuje se u registar obveznika za PDV:

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

BUDVA

PIB 02834731 817
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

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

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: 31.5.2011. godine.

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



SAVJETNIK DIREKTORA

Željko Marković



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

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

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

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

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

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

Datum upisa u registar: 16.05.2011. godine.

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

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



SAVJETNIK DIREKTORA

Željko Marković

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-822/2

Podgorica, 25.03.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

»TOMISLAV JOVIĆ«

Bokeljskih brigada 7/21
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

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

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





OSIGURANJA IMOVINE

Ugovarač osiguranja **ARHI STUDIO DIZAJN DOO**

Matični broj

02834731

Adresa

TRG SUNCA BR. 2

Osiguranik

ARHI STUDIO DIZAJN DOO

Matični broj

02834731

Adresa

TRG SUNCA BR. 2

1. Kratkoročno ☒

2. Dugoročno ☐

3. Višegodišnje ☐

na god.

Počev od: 22.06.2018 08:38

Ovo osiguranje zaključeno je na osnovu Zakona o obligacionim odnosima i

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

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

NAČIN OSIGURANJA:

Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

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

NAPOMENA:

BRUTO PREMIJA:

PREMIJA ZA NAPLATU:

382.72

Trajanje osiguranja od: 22.06.2018 08:38 do

22.06.2019 08:38

Broj osiguranih objekata:

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

M.P.

OSIGURAVAČ

U _____, dana 22.06., 2018. god.

UGOVARAČ OSIGURANJA

OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

Broj:06-061-1806/2

Budva, 21.12.2015. godine



Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KNEŽEVIĆ VOJINA iz Beograda na osnovu člana 62. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
faznu izgradnju stambenog objekta na djelu urbanističke parcele,
II faza kp 577/1 KO Bečići

1. LOKACIJA

Blok broj: 77

Urbanistička parcela broj: 77.5 koju čine

Djelovi katastarskih parcela 577/1 (296m²), 577/2 (286 m²), i 577/3 (284 m²) KO Bečići

Djelovi katastarskih parcela 577/1 (9m²), 577/2 (8 m²), i 577/3 (26 m²) KO Bečići , ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u. (Na osnovu parcelacije po DUP-u urađene od strane DOO GEOS u novembru 2014.godine)

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

2. NAMJENA OBJEKTA - Stanovanje manje gustine

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2 , strana 394)

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 252 za KO Bečići, na kat.parceli 577/1 upisan je stambeni objekat bez tereta i ograničenja i pomoćni objekat sa teretom – nema dozvolu.

Postojeći objekat se ruši.

Investitor je u obavezi da shodno Članu 142, stav 1 i Članu 143, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, pribavi **Odobrenje za rušenje postojećeg objekta**.

Shodno Članu 71a, stav 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 38/13) prilikom rušenja objekta obezbediti ponovno korišćenje ili reciklažu materijala i djelova objekta nakon rušenja.

U cilju umanjenja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je dostaviti **građevinsku dozvolu za postojeći stambeni objekat ili UVJERENJE Uprave za**

nekretnine, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parcel 577/1 KO Bečići postojao objekat.

Za urbanističku parcelu 77.5 urađeno je idejno rješenje urbanističke parcele, u postupku izdavanja UTU i Građevinske dozvole na ime DOO ORTONA MONTENEGRO iz Budva - I faza na kp 577/3 KO Bečići. Na idejno rješenje urbanističke parcele dali su saglasnost vlasnici k.p. 577/1 i 577/2 KO Bečići.

Imajući u vidu da pomenuto idejno rješenje nije urbanistički razriješilo planiranu izgradnju na kp 577/1 i 577/2 KO Bečići (u idejnom rješenju prikazano je postojeće stanje a ne i planirano za ove dvije kat.parcele), neophodno je uraditi **ново Revidovano Idejno rješenje za urbanističku parcelu 77.5.**

Rješenjem broj 06-02-U-932/192 od 10.11.2014.godine , DOO ORTONA MONTENEGRO iz Budve, odobrena je izgradnja stambenog objekta, I faza, na kat.parceli 577/3 KO Bečići, spratnosti P+3 i bruto razvijene građevinske površine 849,16m².

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

4. URBANISTIČKI PARAMETRI	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²		BGRP u m ²		POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²		INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	MAX PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA	880,98		2635,25		527,05		2,99	0,60	P+4
I faza kp 577/3 KO Bečići, Građ.dozvola broj 06-02-U-932/192 od 10.11.2014.godine , DOO ORTONA MONTENEGRO iz Budve	284	866	849,16	2589,34	170,40	519,60			P+5
II FAZA kp 577/1 KO Bečići	296		885,04		177,60				P+4
III faza kp 577/2 KO Bečići	286		855,14		171,60				

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3, strana 398)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

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

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3 strana 398)

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

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

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a:

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

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

Bočna građevinska linija

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

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

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m-2,5m ako je oblik parcele nepravilan

Zadnja građevinska linija

Obzirom da urb.parcela izlazi na dve ulice nema zadnje građevinske linije već su date dve glavne građevinske linije u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a:

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 2,5m ako je oblik parcele nepravilan.

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

Kota prizemlja

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

Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3 strana 398)

6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan za objekte veće od 1000m² ili 4 i više etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla. Proračune raditi za IX (deveti) stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali, uz korišćenje podataka Seizmičkog i Hidrometeorološkog zavoda koji se odnose na predmetnu lokaciju.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 74. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.11. strana 402 i 403)

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

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

8. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 398)

9. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. .

10. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA 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 od JP Vodovod i Kanalizacija Budva i Agencije za telekomunikacije Crne Gore. Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

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

11. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja. Svaka urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, u širini od najmanje 3,0m .

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu datom u tabeli, odnosno 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi .

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

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

12. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata,

povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura letnjih 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.

13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 47. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17,18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

14. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.14. strana 404)

15. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za stambeno-poslovne objekte i turističke objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora ili 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 predvidjeti mere zaštite od buke** u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11).

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 08/93).

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

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 aktom Ministarstva, shodno članu 10. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu.

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

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

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

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

16. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

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 najdragocijeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

17. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

Prije izrade glavnog projekta neophodno je:

1. U skladu sa Članom 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati: faznost realizacije, gabarite i spratnost objekata, međusobna udaljenja i kolske i pešačke prilaze. Za idejno rešenje uraditi reviziju.
2. Na idejno rješenje, pribaviti saglasnost ovjerenu kod notara svih učesnika u urbanističkoj parceli
3. Investitor je u obavezi da shodno Članu 142, stav 1 i Članu 143, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, pribavi Odobrenje za rušenje postojećeg objekta.

18. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.budva.me.

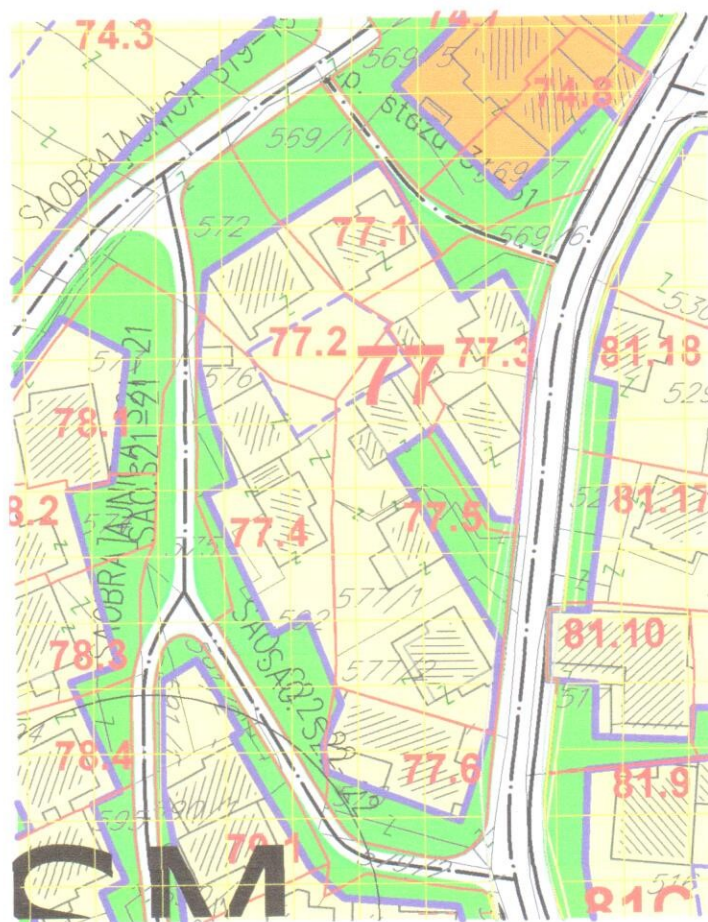
Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat, urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

19. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik, arh. Goliš Tamara dipl. inž.





NAMENA GUP

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI /MEOŠOVITI/ SADRŽAJI

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

DRUŠTVENI CENTRI

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

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

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

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

-  P: javni parkovi i garaže
-  G: Crkveni objekti i groblja
-  H: Prostor sabornog hrama
-  V: vatrogasci
-  KS: komunalni servisi
-  PS: proizvodni servisi
-  US: uslužni servisi
-  Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.)
-  Gradske šume i parkovi (naseljsko zelenilo)
-  Zelenilo van naselja
-  Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
-  Plaže
-  Reke

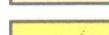
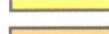
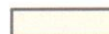
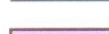
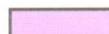
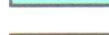
 GRANICA PLANA

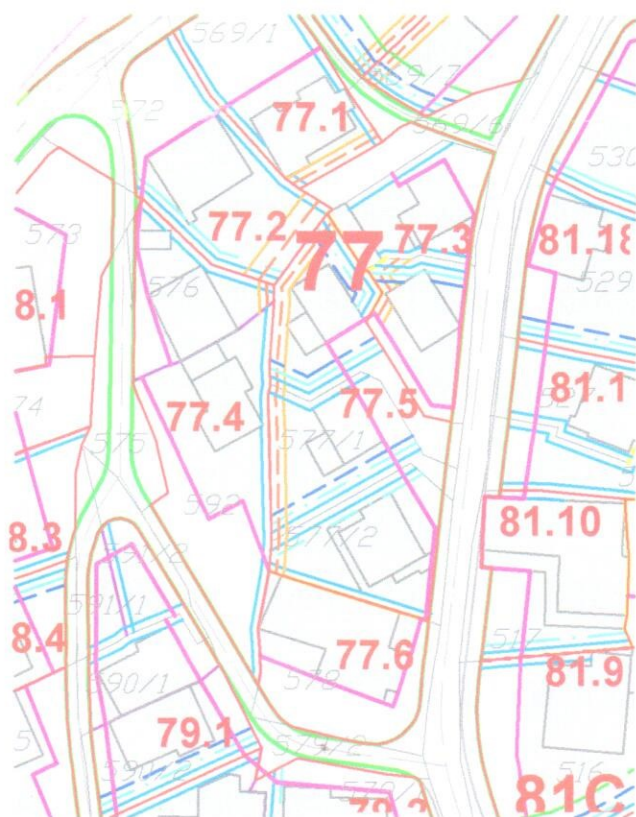
 GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

 KATASTARSKA PARCELA

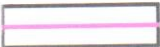
 POSTOJEĆI OBJEKTI

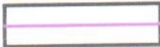
RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

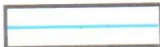
-  - jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - apartmansko stanovanje
-  STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
-  KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)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



GRAĐEVINSKE LINIJE

-  GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA

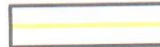
-  BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)

-  1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (75–100cm od granice parcele)

-  2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (100–200cm od granice parcele)

-  3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (200–300cm od granice parcele)

-  4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)

-  ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA

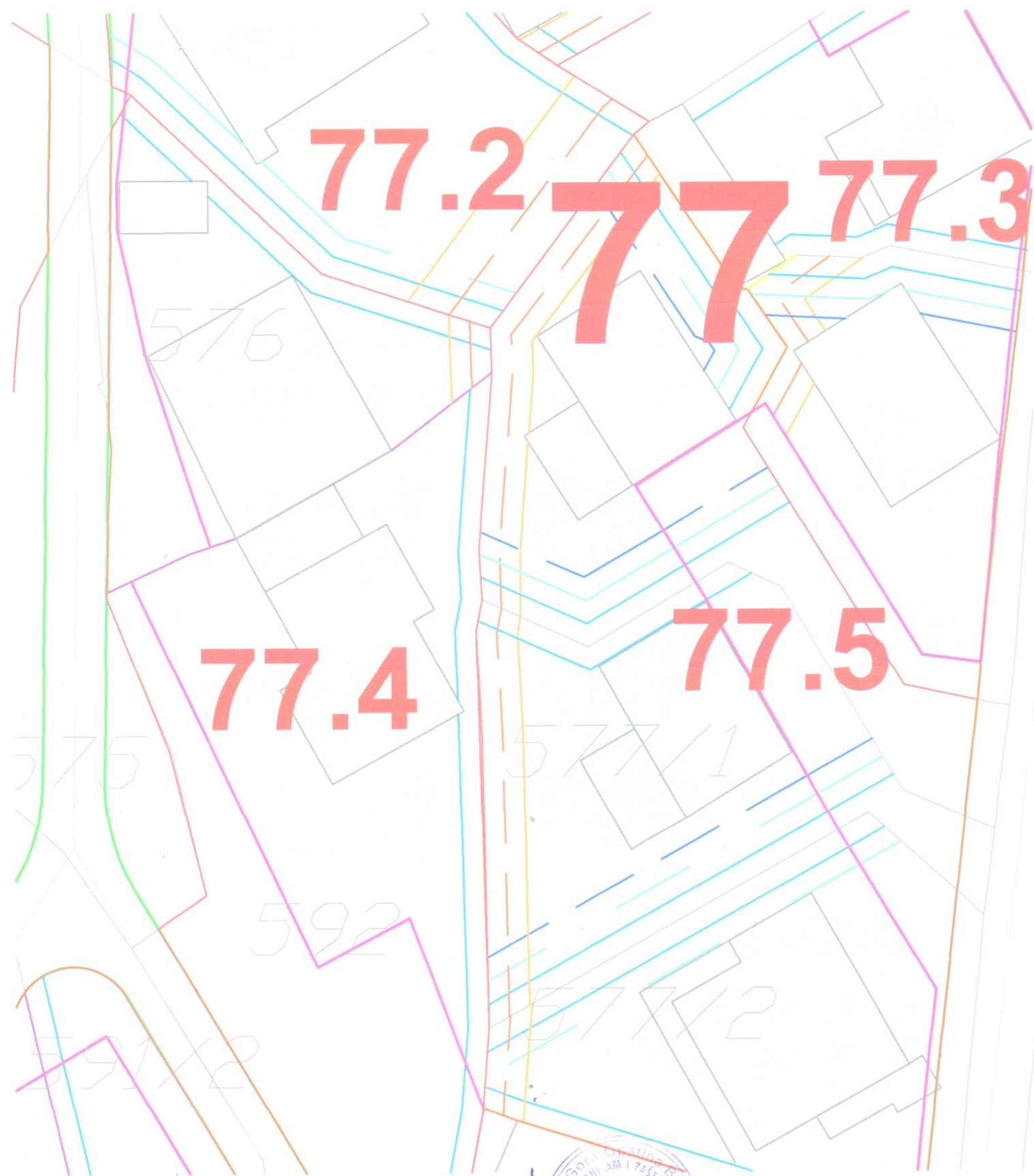
-  MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100–200cm od granice parcele)

-  OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200–400cm od granice parcele)

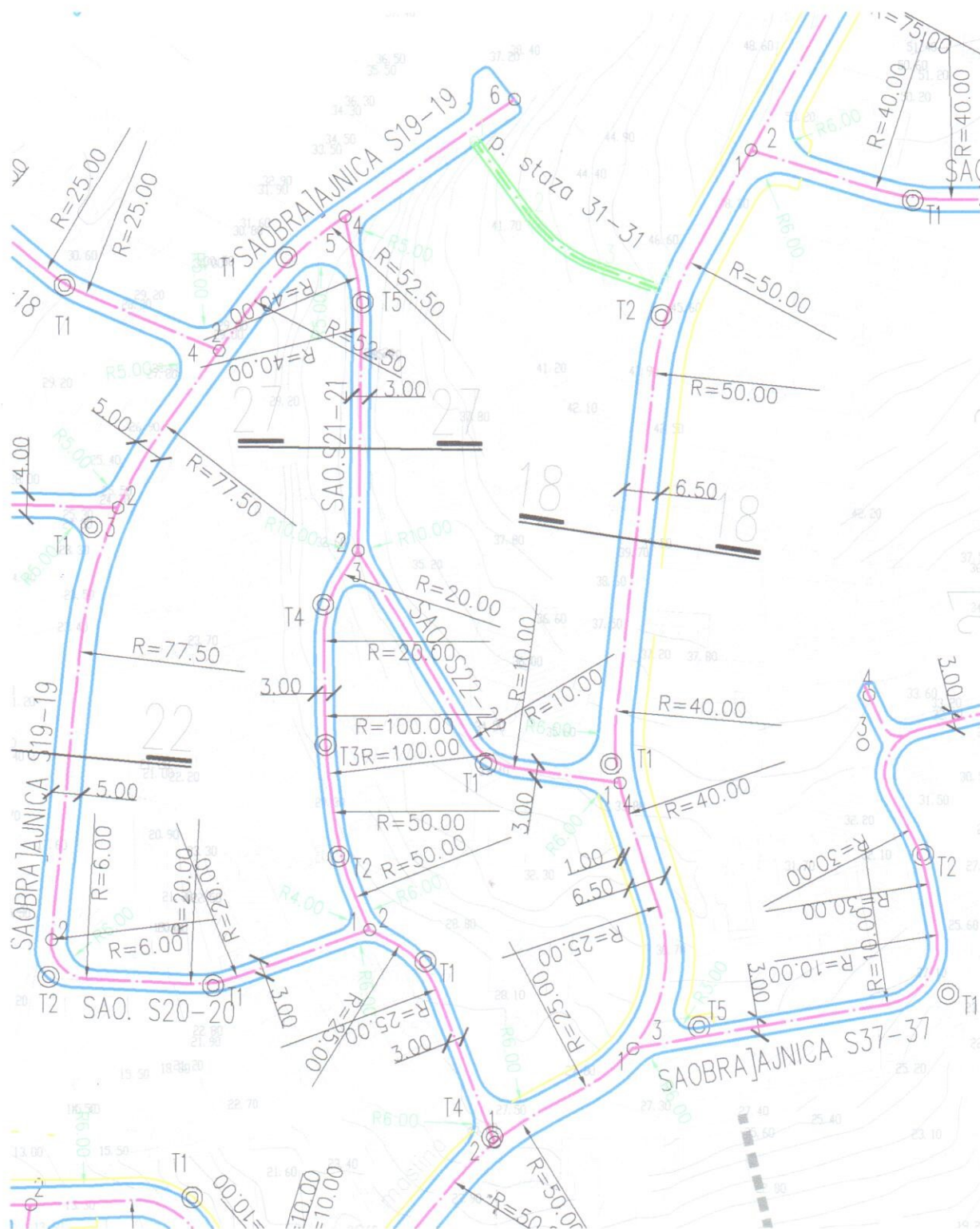
-  ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE

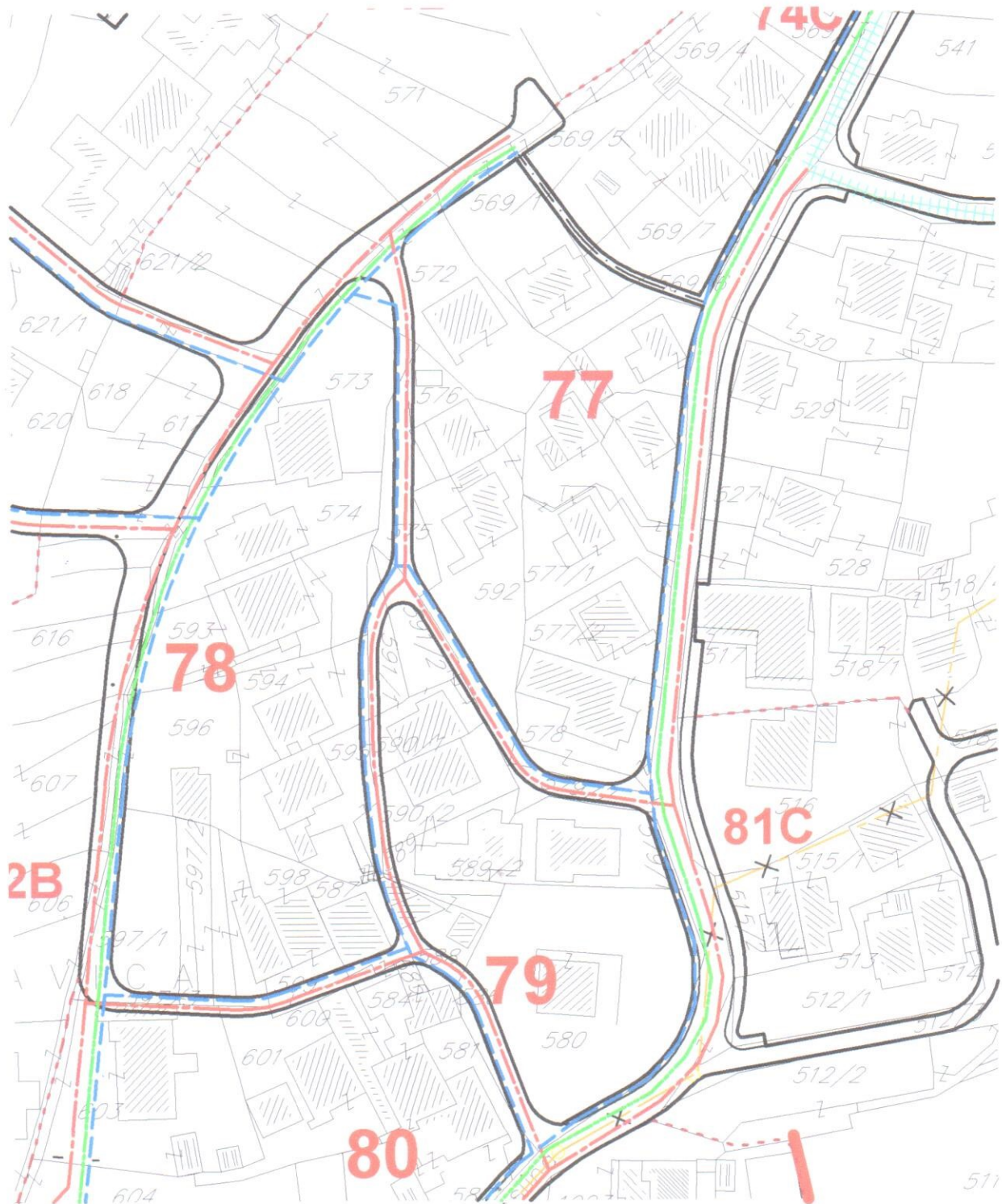
-  POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA

-  UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADJENJA









VOVODNA I KANALIZACONA ŽA I OBJEKTI

JEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIRANO
-likida se- -rekonst. se po post. trasi-

REGIONALNI VODOVOD

VODOVOD

KIŠNA KANALIZACIJA

KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

KANALIZACIONA CRPNA STANICA

REZERVOAR

CRPNA STANICA ČISTE VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE



R



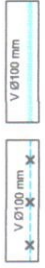
R

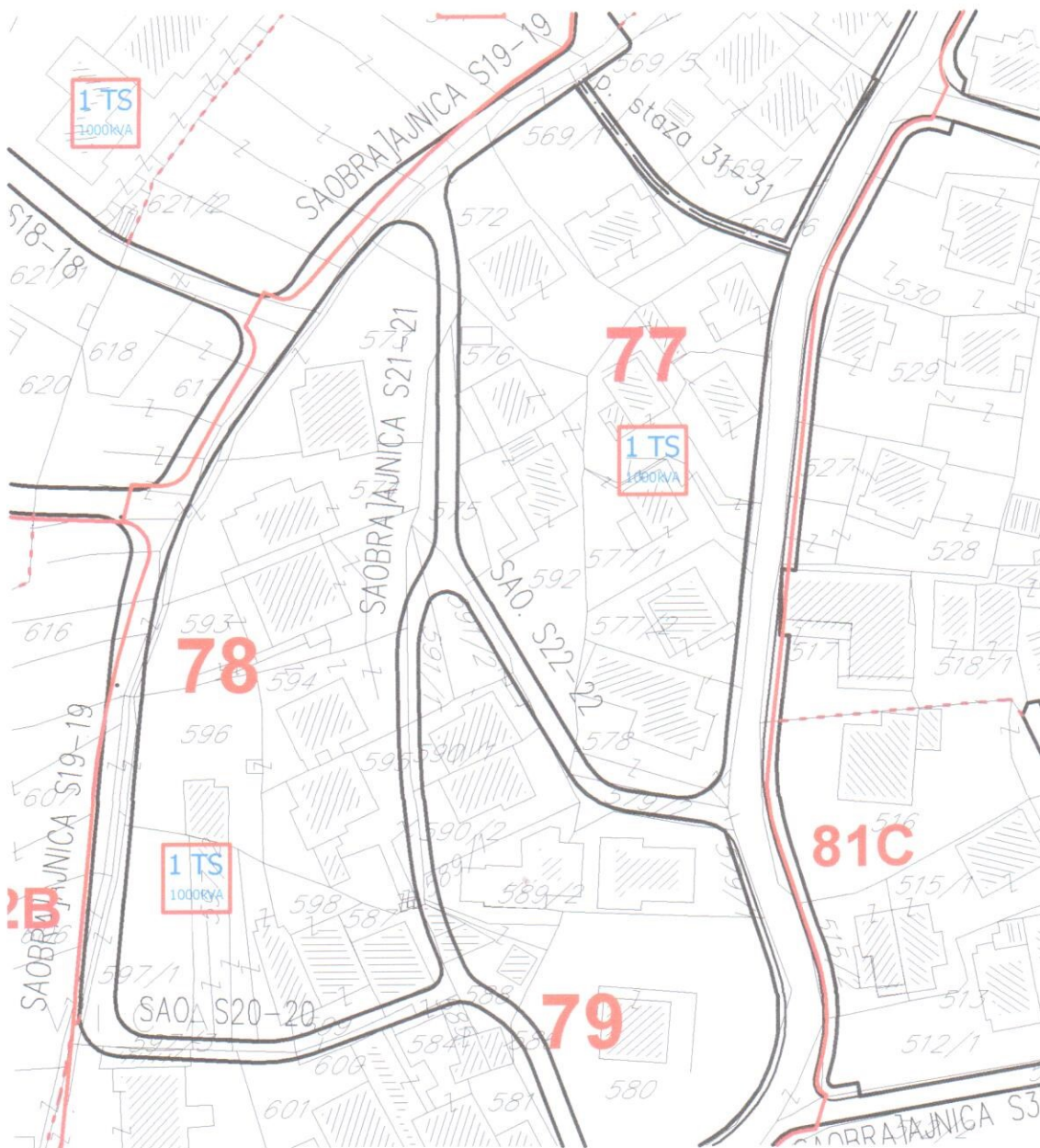


CS



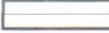
PPOV





JADRANSKO

LEGENDA

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

POSTOJEĆE



PLANIRANO



TS 35/10(20) kV

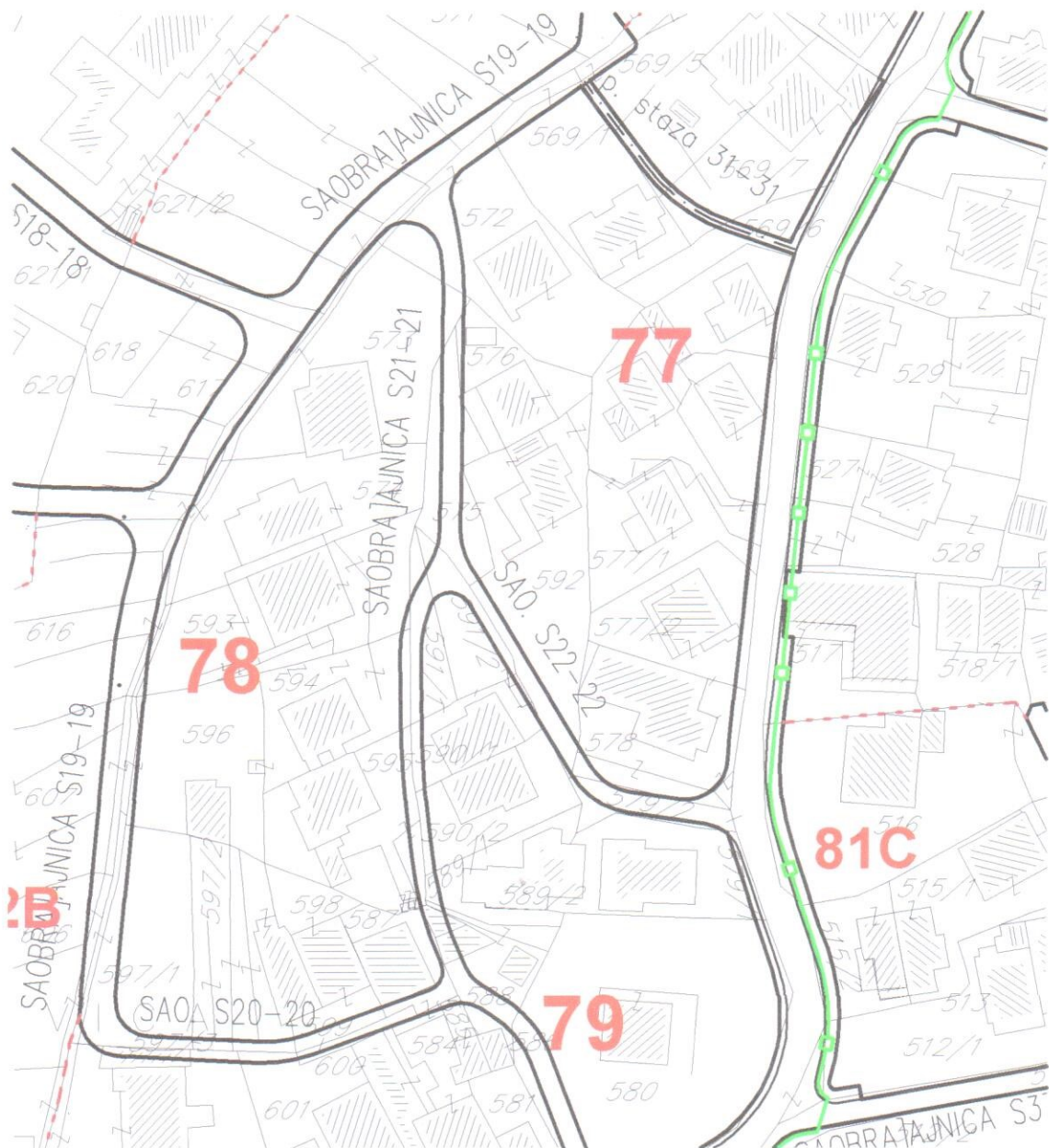
TS 10(20)/0,4 kV

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

PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

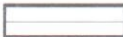
PODZEMNI EL. VODOVI 10kV

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



TELKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

LEGENDA

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

LEGENDA:

- | POSTOJEĆE | PLANIRANO | |
|---|--|--------------------------------------|
|  | | PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|  | | UDALJENI PRETPLATNI ČKI STEPENI |
|  |  | BAZNA STANICA |
|  |  | TK KANALIZACIJA |
| |  | TK KANALIZACIJA (PRO ŠIRENJE) |
| |  | TK KABL+ KDS |
| |  | UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD |

5.2. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.

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

Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

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

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

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

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

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

Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele.

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

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

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

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

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namenu.

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

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se



rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deoobjekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

▪ Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

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

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

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

JAVNE SLUŽBE

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

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m2 neto etažne površine

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

Postojeći objekti se zadržavaju pod uslovom da:

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

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

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

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

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

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

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

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

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

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

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

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

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m2

Najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m2

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

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

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

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



5.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE MALE (GUSTINE) SPRATNOSTI

U namjeni stanovanje manje gustine određene su zone za novu izgradnju na pretežno neizgrađenom zemljištu, tako da je ova namjena podijeljena na dva tipa:

- stanovanje manje gustine - jednorodnično stanovanje
- stanovanje manje gustine - ekskluzivno rezidencijalno stanovanje
- stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje – višeporodično stanovanje

5.3.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

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

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

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

Urbanistička parcela

a) slobodnostojeći objekti:

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m².

b) jednostrano uzidani objekti (dvojni objekti):

- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 1200 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 60 m²,

c) dvostrano uzidani i objekti (u nizu):

- površina urbanističke parcele za jednu jedinicu iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 500 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 8 m,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 50 m²,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan, odnosno apartman

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
 - jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa zlučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklopanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je faza izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP
- U prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se sliivati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.



- ## Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Ogradiivanje

- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i vazeci zakonski propisi.

Urbanistička parcela

- Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta
- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi do 4 metra,

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- Kota prizemlja je:

- ### Izgradnja na parceli

- ## Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Ograđivanje

- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

397

2022/12/20

Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti - 3,0 m
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozeleni i namene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%)

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

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

5.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE

Objekat

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Spratnost objekta je data u grafičkim prilogima 9.0 Regulaciono rešenje i 8.0 Nivelaciono rešenje. Odnosi na parceli
- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

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

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

Komunalni servisi su u ovom planu zastupljeni u: mreži Elektrodistribucije samostojećim objektima trafostanica i prostorima za potrebe vodosnabdijevanja - crpne stanice. Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. Prostoru namijenjeni komunalnim servisima organizuju se prema posebnim propisima i uslovima koji važe za svaku vrstu posebno.

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

Obezbeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

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

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

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijevanja tla;
- 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,
- 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidaivanjem ili dogradnjom,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu

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



3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruirani objekat ima seizmičku stabilnost, 4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01), 5. aseizmički projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obavezu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlaštenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta, 6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom, 7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada, 8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u silijanju, 9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritiska sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine, 10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine, 11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla, 12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže, 13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda, 14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeko i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m), 15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasicijanja, 16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m, 17. vodovodnu i kanalizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja, 18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala), 19. fekalne i druge otpadne vode evakuirati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno otkanje ovih voda u teren, 20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove izazove eventualna nagla slijeganja objekta. Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitosti odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahtjeva ekvivalentno tome slojevit pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatci arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog i istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje delova u celinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

1.0.

Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog sveta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom vodi računa.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morskog područje gde treba da preovladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repa
- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repa
- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečice) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužnog pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne- ivične delove kao vid obeležavanja zaokružene celine
- Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

2.0.

Usklađivanje „delova i celine“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd. cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.



Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integrira“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonitosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuska“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)

- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklađa u okviru tri arhitektonska „korpusa“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tлом na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahteva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja

5.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampe poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

5.14. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predviđeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama objekata mješovite namjene (SMN)
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje kolskog i pješačkog saobraćaja,
- na parcelama objekata turističke namjene.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predviđeti 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 praznjenja prilagoditi količini smeća.

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) 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.

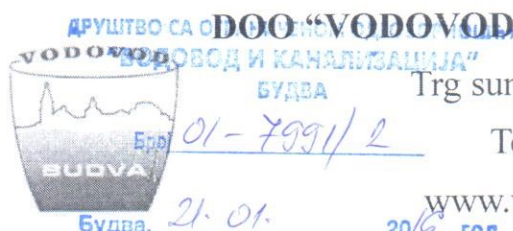
Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.



ZA UT USLOVE



Trg sunca 1, 85310 Budva

Tehnički sektor

www.vodovodbudva.me

Crna Gora	
OPŠTINA BUDVA	
Broj:	26.01.2016-
Org. jed.	
06-061-1806/4	

Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tenicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1806/3 od 22.12.2015. godine, naš broj 01-7991/1 od 28.12.2015. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, a u ime investitora **KNEŽEVIĆ VOJIN** iz Beograda izdaju se:

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

Na dijelovima katastarskih parcela broj: 577/1, 577/2 i 577/3 KO Bečići, urbanistička parcela broj 77.5, blok broj 77, DUP Bečići, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i zaštitu životne sredine Opštine Budva, predviđena fazna izgradnja stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele, II faza, postoje instalacije vodovodne i fekalne kanalizacione mreže, kao što je i prikazano na skici koja je sastavni dio ovih Tehničkih uslova.

NAPOMENA:

Postojeći objekat je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu. Predviđeno ukidanje postojećih priključaka i određena su nova mjesta priključaka uz izmještanje vodomjerne šahte. Da bi se planirani objekat priključio na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu neophodno je na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgraditi, DUP-om i tehničkim uslovima, planiranu infrastrukturu, a uz obavezan nadzor nad kvalitetom radova od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1806/2 od 21.12.2015. godine.

**SLUŽBA ZA PLANIRANJE
I PROJEKTOVANJE**

**DIREKTOR SEKTORA ZA
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU
I RAZVOJ**

VD IZVRŠNOG DIREKTORA

Momir Tomović, dipl. ing.

Stevan Vučetić, dipl. ing.

Jasmina Krstajić, dipl. prav.



Investitor: Knežević Vojin

Katastarska parcela: 577/1, 577/2 i 577/3, Katastarska opština: Bečići

Urbanistička parcela: 77.5, blok broj 77, DUP: Bečići

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. **Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti sa mogućnošću daljinskog očitavanja i daljinskog zatvaranja ili kao kompaktna cjelina ili sa odovjenim ventilom za daljinsko zatvaranje (odluka broj 01-5749/1 od 28.10.2014. godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).**
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Za priključke veće od Ø 2" (DN 50 mm) predvidjeti kombinovane vodomjere koji se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera na daljinsko očitavanje sa ventilima.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 4 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø 1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.
4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti $H = J \times L$, gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.

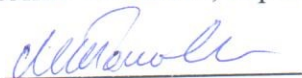
5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

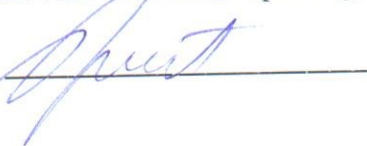
**SLUŽBA ZA PLANIRANJE
I PROJEKTOVANJE**

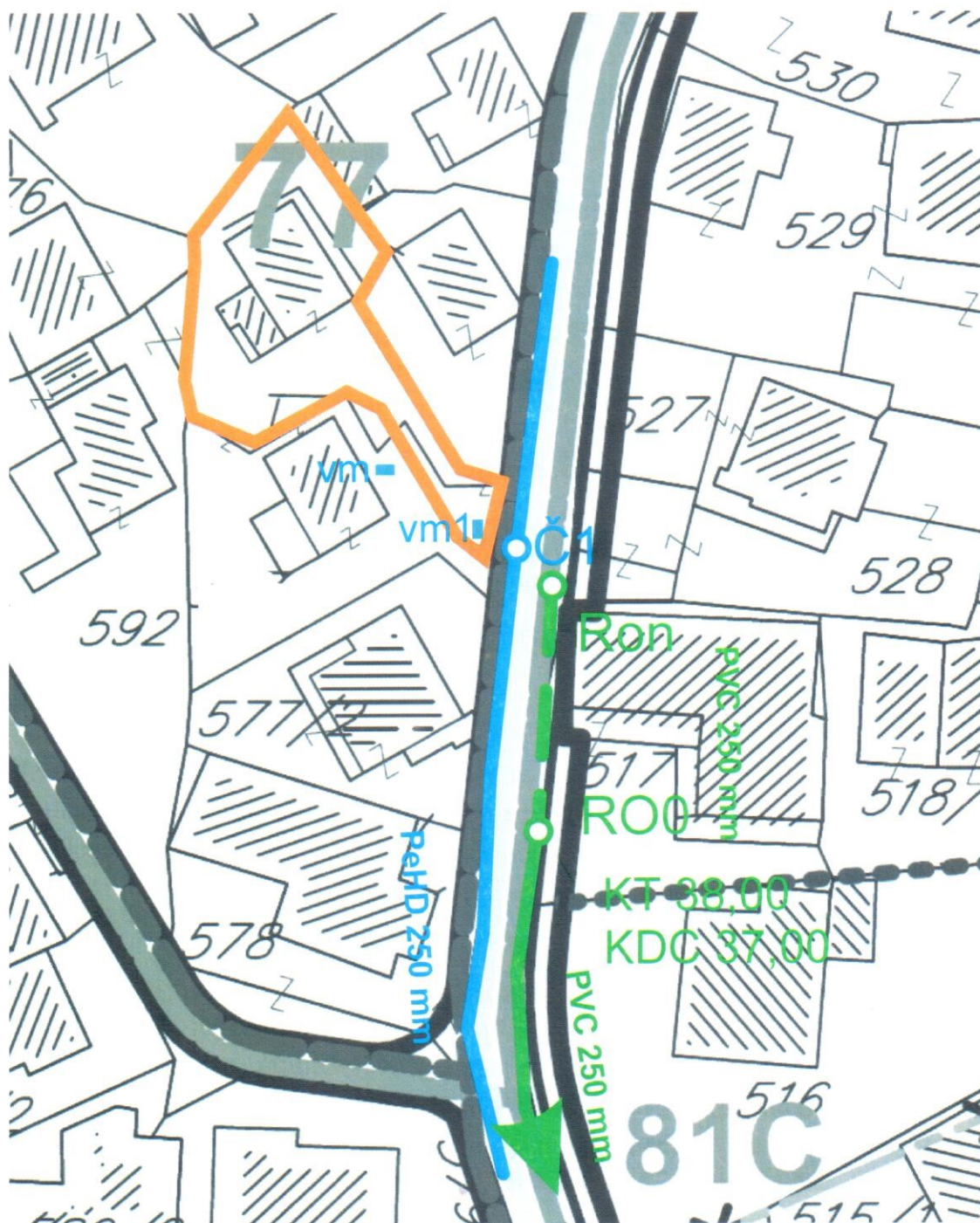
Momir Tomović, dipl. ing.



**DIREKTOR SEKTORA ZA
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU
I RAZVOJ**

Stevan Vučetić, dipl. ing.





Legenda:

- Postojeći vodovod PeHD 250 mm
- Č0 Postojeće mjesto priključka na vodovod - nije poznato - ukida se
- Č1 Planirano mjesto priključka na vodovod
- vm Postojeća vodomjerna šahta - izmjestiti
broj vodomjera 1731993, Ø1/2"
- vm1 Planirana vodomjerna šahta
- Postojeća fekalna kanalizacija PVC 250 mm
- - - R00 - ROn Planirana fekalna kanalizacija
- Postojeće mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju se ukida
- ROn Planirano mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

Datum: 19.01.2016.

Obrada: *Hebo*





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVACRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 104-956-9480/2019

Datum: 24.05.2019.

KO: BEČIĆI

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 MARKOVIĆ DRAGAN, , za potrebe LIČNE ARHIVE izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 252 - 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
577	1		5 21	23/05/2019	MRČELA	Dvorište KUPOVINA		238	0.00
577	1	1	5 21	23/05/2019	MRČELA	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA		52	0.00
577	1	2	5 21	23/05/2019	MRČELA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		15	0.00
Ukupno								305	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6036000012125 P RUS 71 3397453	TELICHKO ANDREI RUSKA FEDERACIJA Budva P RUS 71 3397453	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
577	1	1	Zgrada za odmor(vikendica) KUPOVINA	980	P 52	Svojina TELICHKO ANDREI RUSKA FEDERACIJA Budva P RUS 1/1 6036000012125 P RUS 71
577	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 20	1	1P 40	Svojina TELICHKO ANDREI RUSKA FEDERACIJA Budva P RUS 1/1 6036000012125 P RUS 71
577	1	1	Stambeni prostor KUPOVINA 20	2	P 40	Svojina TELICHKO ANDREI RUSKA FEDERACIJA Budva P RUS 1/1 6036000012125 P RUS 71
577	1	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 15	Svojina TELICHKO ANDREI RUSKA FEDERACIJA Budva P RUS 1/1 6036000012125 P RUS 71

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
577	1			1	Dvorište	04/12/2018 12:33	Pravo službenosti UPIS STVARNE SLUŽBENOSTI ZA PROLAZ PREKO KAT. PARC. BR. 577/1, POSLUŽNO DOBRO, U KORIST KAT.PARC. BR. 577/5, POVLASNO DOBRO, SHODNO UGOVORU O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI, NOTARSKI ZAPIS UZZ 1093/18 OD 20.09.2018. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA.

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
577	1	1		1	Zgrada za odmor(vikendica)	04/12/2018 12:33	Pravo službenosti UPIS STVARNE SLUŽBENOSTI ZA PROLAZ PREKO KAT. PARC. BR. 577/1, POSLUŽNO DOBRO. U KORIST KAT.PARC. BR. 577/5, POVLASNO DOBRO, SHODNO UGOVORU O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI, NOTARSKI ZAPIS UZZ 1093/18 OD 20.09.2018. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA.
577	1	2		1	Pomoćna zgrada		Nema dozvolu
577	1	2		1	Pomoćna zgrada	04/12/2018 12:33	Pravo službenosti UPIS STVARNE SLUŽBENOSTI ZA PROLAZ PREKO KAT. PARC. BR. 577/1, POSLUŽNO DOBRO. U KORIST KAT.PARC. BR. 577/5, POVLASNO DOBRO, SHODNO UGOVORU O ZASNIVANJU STVARNE SLUŽBENOSTI, NOTARSKI ZAPIS UZZ 1093/18 OD 20.09.2018. GOD. NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 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 17/18) u iznosu od 3 eura.

Načelnik
Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 23.05.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
953-	104.		1240

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga
GEOS Broj: 77/19
Podgorica, 20.05.2019.g.

ELABORAT
ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM
RADOVIMA NA TERENU

Parcelacija po DUP-u kat. parcele 577/1, 577/2, 577/3

KO Bečići - Opština BUDVA

UP 77.5 – DUP „Bečići“

Dana, _____
(predaja elaborata)

Dana, _____
(ovjera elaborata)

PRILOZI :

- Izvještaj o izvršenom uviđaju
- Ovlašćenje stranke
- Izvos iz DUP-a
- Manual
- Spisak prijava
- Licenca ovlašćenog lica
- Licenca Uprave za nekretnine

U skladu sa članom 161, stav 7, Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Službeni list Republike Crne Gore", broj 29/2009") prilažemo

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Firma GEOS d.o.o. iz Podgorice je, na zahtjev stranke, izvršila Parcelaciju po DUP-u katastarske parcele 577/1, 577/2, 577/3 u KO Bečići, opština BUDVA. Parcelacija je urađena za potrebe formiranja urbanističke parcele UP 77.5 u zahvatu DUP-a „Bečići“, a na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova.

GEOS nije izvršio terenska mjerenja za potrebe parcelacije, niti je izvršio obilježavanje uslovne parcelacije na terenu.

za GEOS d.o.o.

Duronić



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica Budva
Broj: 954-104-U-2596/19
Budva, 09.05.2019. godine

Uprava za nekretnosti-Područna jedinica Budva, rješavajući po zahtjevu Telichko Andrei, a preko notara Knežević Dalibora, a na osnovu člana 84., 98., 111g., 120., 122., 123. i 125. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG", br. 29/07, "Sl.list CG", br. 32/11, "Sl.list CG" 43/15, "Sl.list CG" 37/17) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, "Sl.list CG", br. 20/15, "Sl.list CG" 40/16, "Sl.list CG" 37/17), d o n o s i -

R J E Š E N J E

DOZVOLJAVA se promjena upisa u „B“ i „V“ listu l.n.br.252, KO BEČIĆI, na svim nepokretnostima upisanim u istom, UPISANO NA Knežević Vojna, jmbg 0509970710213, ul. Ničifora Ninkovića br.108/8, Palovica, Srbija u „B“ listu u obimu 1/1 korišćenje i „V“ listu u obimu 1/1 svojina UPISATI NA Telichko Andrei, br.pasoša 71 3397453, ul. Krutaja, zgrada br.7, Pargolovo, Sankt Peterburg, Rusija Federacija u „B“ listu u obimu 1/1 korišćenje i „V“ listu u obimu 1/1 svojina. Osnov sticanje kupovina.

Iz "G" lista briše se teret: Zabilježba neposredne izvršnosti ugovora o prodaji UZZ 28/2019 od 24.01.2019. godine.

U "G" listu postavlja se postojeci teret.

Promjena upisa vrši se na osnovu Ugovora o prodaji UZZ 28/2019 od 24.01.2019. godine.

Žalba ne zahtijeva izvršenje rješenja.

O B R A Z L O Ž E N J E

Telichko Andrei, a preko notara Knežević Dalibora, obratio se ovom organu zahtjevom br.gornji od 23.04.2019. godine, radi promjene upisa u katastru KO BEČIĆI.

Uz zahtjev je dostavljen Ugovor o prodaji UZZ 28/2019 od 24.01.2019. godine, ovjeren pred notarom Knežević Daliborom, a sključen između Knežević Vojna kao prodavca i Telichko Andreia kao kupca i koji je isplati kupac rodajne cijene OVP, Br. 2112/19 od 22.04.2019. godine.

Predmet ugovora su nepokretnosti evidentirane u l.n.br. 252, KO BEČIĆI.

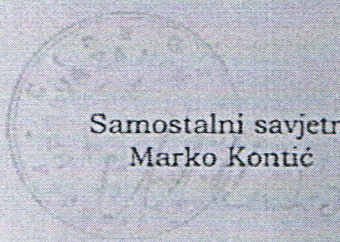
Postupajući po prednesenom zahtjevu, uvidom u katastru i priloženu dokumentaciju, utvrđeno je da je zahtjev osnovan. S tim u vezi izvršeno je brisanje upisa shodno čl.84. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG", br. 29/07, "Sl.list CG", br. 32/11, "Sl.list CG" 43/15, "Sl.list CG" 37/17) koji je propisano izvršeno. Promjena u kat.operatu nepokretnosti vrši na osnovu Zakona o osnovnim zakonodavstvom, na osnovu pravosnažne odluke suda i na osnovu izvršne pravosnažne sačinjene u skladu sa Zakonom.

Na osnovu izloženog odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija Vlade CG u roku od 8 dana od dana prijema ovog rješenja, a preko ove područne jedinice i taksira se sa 5,00 eura administrativne takse, na žiro-račun br.832-1082-55.

Dostavljeno:

- Notar Knežević Dalibor, ul. 22. Novembra bb, Budva
- Knežević Vojin, ul. Ničifora Ninkovića br.108/8, Rakovica, Srbija
- Telichko Andrei, ul. Krutaja, zgrada br.7, Pargolovo, Sankt Peterburg, Ruska Federacija
- Poreska Uprava
- Opština Budva-Uprava lokalnih prihoda
- a/a



Samostalni savjetnik,
Marko Kontić

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
imalac prava / korisnik **TELICHKO ANDREI**
adresa / telefon

OVLAŠĆUJE

Firmu GEOS DOO iz Podgorice

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 577/1, 577/2, 577/3

KO Bečići

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

DAVALAC OVLAŠĆENJA- TELICHKO ANDREI

LK br. PRUS 71 3397453



po punomoći br. 78/96-H/78-2019-3-219

za GEOS d.o.o.





Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 515/2
Budva, 23.04.2019.godine

TELICHKO ANDREI

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu imenovanog, na osnovu člana 33 stav 1 Zakona o upravnom postupku (Službeni list CG broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i uvida u raspoloživu plansku dokumentaciju Opštine Budva, izdaje

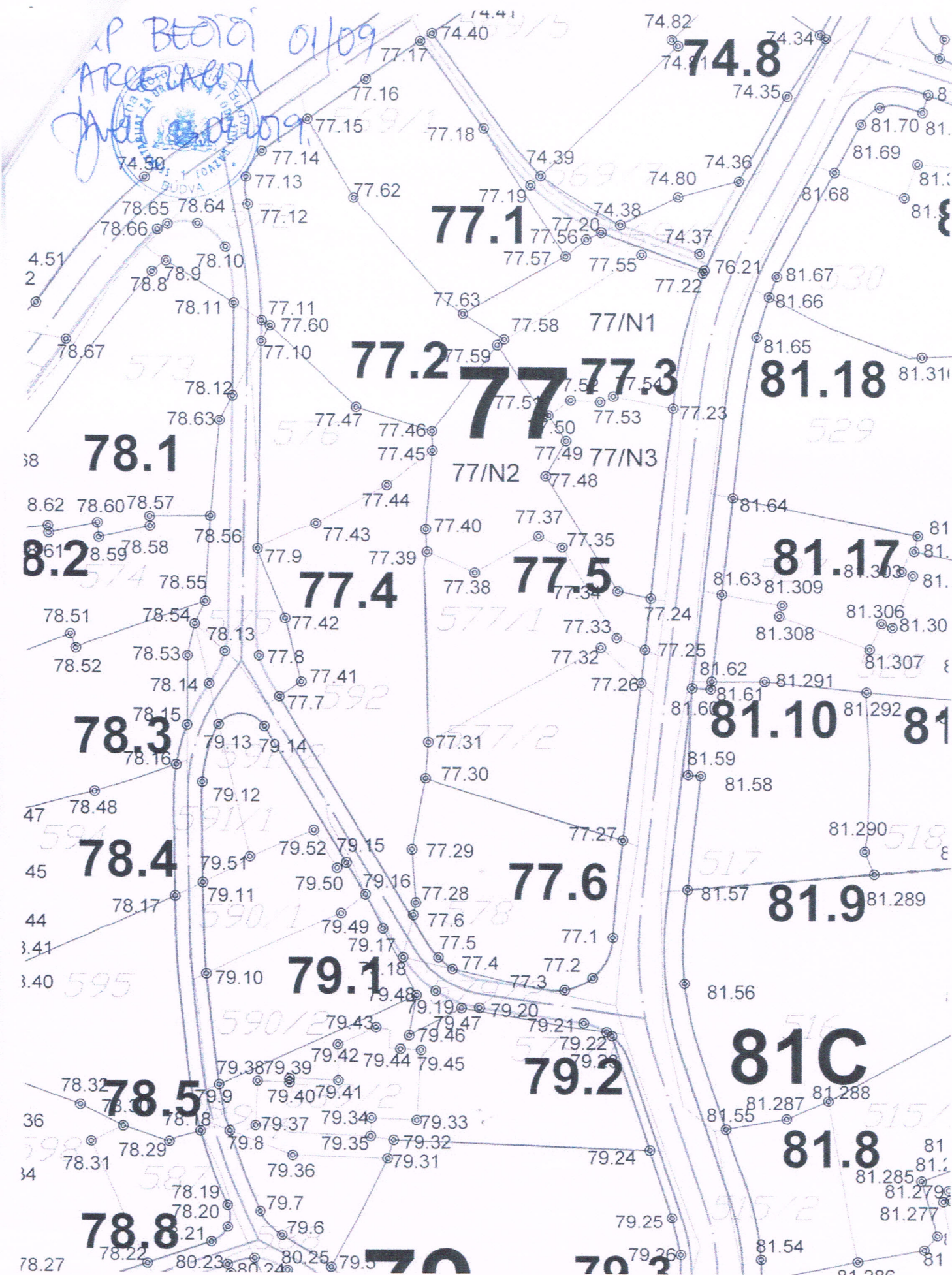
UVJERENJE

Katastarske parcele 577/1, 577/2 i 577/3 KO Bečići su u obuhvatu Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva (Službeni list Crne Gore – opštinski propisi broj 01/09) i ulaze u sastav urbanističke parcele 77.5 u bloku 77.

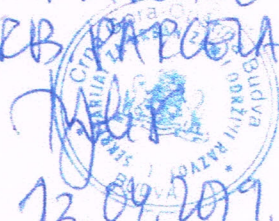
Grafički i tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, dostupani su na sajtu Opštine Budva www.budva.me i sajtu Ministarstva turizma i održivog razvoja www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.





77.1	6572003.8932	4682491.6566
77.2	6572001.7536	4682487.2330
77.3	6571998.7648	4682485.8915
77.4	6571986.7476	4682488.1559
77.5	6571985.2265	4682489.3982
77.6	6571982.5176	4682494.0583
77.7	6571968.0657	4682517.6750
77.8	6571965.8498	4682522.1350
77.9	6571965.6568	4682533.9102
77.10	6571965.9696	4682556.6385
77.11	6571965.9924	4682558.8896
77.12	6571964.4353	4682571.3400
76.13	6571964.6074	4682573.9312
77.14	6571966.0583	4682576.0933
77.15	6571970.9377	4682580.3372
77.16	6571976.7183	4682585.2151
77.17	6571982.7154	4682589.2545
77.18	6571989.7529	4682579.6697
77.19	6571994.7832	4682573.5305
77.20	6572002.3656	4682568.5289
76.21	6572013.4929	4682564.5171
77.22	6572013.2400	4682564.2200
77.23	6572010.1476	4682549.5893
77.24	6572007.8204	4682528.6465
77.25	6572007.1941	4682522.9637
77.26	6572006.7971	4682519.3377
77.27	6572004.9130	4682502.2135
77.28	6571982.7876	4682495.4033
77.29	6571982.3576	4682501.1533
77.30	6571983.7776	4682508.8633
77.31	6571984.0700	4682512.7900
77.32	6572002.4876	4682523.1833
77.33	6572004.1776	4682524.2633
77.34	6572004.2776	4682529.4033
77.35	6571998.3476	4682534.1933
77.37	6571995.8100	4682535.4000
77.38	6571989.0000	4682531.3500
77.39	6571983.8381	4682533.6155
77.40	6571983.6957	4682536.0727
77.41	6571970.4000	4682519.3000
77.42	6571968.6575	4682526.2652
77.43	6571971.8976	4682536.6833
77.44	6571979.4876	4682540.9433
77.45	6571984.3776	4682544.7433
77.46	6571984.3176	4682546.9033
77.47	6571976.1500	4682549.5600
77.48	6571996.5500	4682542.0000
77.49	6571998.7000	4682545.9000
77.50	6571996.8076	4682548.7233
77.51	6571996.2600	4682548.8300
77.52	6571999.1500	4682550.4000
77.53	6572002.3000	4682550.2500
77.54	6572003.7000	4682550.8500
77.55	6572006.6476	4682566.1633
77.56	6572000.7576	4682567.7733
77.57	6571998.5500	4682565.9400
77.58	6571992.0400	4682556.9600
77.59	6571991.2976	4682556.3233
77.60	6571989.8876	4682556.8833

DUP BEČIĆ 08/09
 KOORDINATE
 WEB PAKETA

 23.09.2019.

PARCELACIJA PO DUP-u
DUP "Bečići", UP 77.5

1467

KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA

Oznaka	Y	X
01	6572007.820	4682528.647
02	6572007.196	4682522.970
03	6572006.797	4682519.338
04	6572004.915	4682502.220

TELICHKO ANDREI

577/1

P=305m²
P=300m²

577/5

577/3

P=290m²
P=284m²

D.O.O.,,ORTONA MONTENEGRO,,BUDVA

577/2

P=312m²
P=290m²

SARVAN MILOJKO SLAVKO

01

3,62

5,71

P=6m²

02

3,28

5,78

03

3,65

P=6m²

17,22

P=22m²

577/7

04

4,04

517

Konstatacija: Urbanističku parcelu UP 77.5 čine kat.parcele 577/1, 577/2, 577/3.

Razliku grafike i alfanumerike trpe kat. parcele 577/3, 577/6, 577/7 (6 i 7 ulaze u planiranu saobraćajnicu).

578

Ovjerava:

Snimio i obradio:
GEOS d.o.o Podgorica

Снимно дана: Мај, 2019. год.
Геометар: Драгиша Вуковић, dipl.inž. geod.

516/3

ПОТПИС

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica.....**BUDVA**

Spisak prijava br.....

Broj.....

K.O..... Bečići

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



GEOS d.o.o Podgorica

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti							Plan	Skica	Šifra prava		Obim prava		Dsnov sticanje		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina				Površ. zgrade ili dijela zgrade	Tereti ograničenja	Titular	Br.spiska prijava
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kč.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.			Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²	m ²				
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	
252		TELIČKO ANDREI	577/1	1										1/1				Zgrada za odmor			52		(UP 77.5)			
				2														Pomoćna zgrada			15		(UP 77.5)			
			577/6															Gravevinska parc.	02	33			(UP 77.5)			
548		SARVAN MILOJKO SLAVKO	577/2	1										1/1				Porodična stambena zgrada	01	06			(UP 77.5)			
			577/7															Dvorište	01	84			(UP 77.5)			
																		Dvorište		22						
803		D.O.O.,ORTONA MONTENEGRO,,BUDVA	577/3	1										1/1				Stambene zgrade	01	50			(UP 77.5)			
			577/8															Dvorište	01	34			(UP 77.5)			
																		Dvorište		06						
IZNOS 1:																							09 07			

Obradio:
za GEOS d.o.o.

Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.



Republika Crna Gora
Vlada Republike Crne Gore
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 02-1295/2

Podgorica, 09.06.2006 g.g

Na osnovu člana 15 stav 2. i člana 104. stav 2. Zakona o državnom premjeru i katastru i upisima prava na nepokretnostima ("Službeni list RCG", broj 55/2000),

UPRAVA ZA NEKRETNINE izdaje

U V J E R E N J E O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU

Kojim se potvrđuje da je

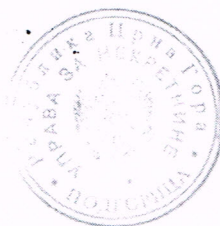
VUKOVIĆ MILANA DRAGIŠA *dipl.ing geodezije*

rođen 03.09.1966. godine u Sarajevu, dana 05.06.2006. godine,
polagao stručni ispit za sticanje ovlaštenja za projektovanje/ rukovođenje
svih vrsta geodetskih radova pred Komisijom za polaganje stručnog ispita,
i da je ispit položio.

Ovo uvjerenje predstavlja dokaz o stečenom ovlaštenju za projektovanje/
rukovođenje u oblastima.

1. državni premjera i katastra nepokretnosti
2. geodetskih radova u inženjersko-tehničkim oblastima

Dostaviti
-imenovanom
-arhivi
-dosije



DIREKTOR,
Rajko Janković



C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE

LICENCA

Kojom se potvrđuje da je društvo za izvođenje geodetskih radova i usluga

”GEOS” d.o.o. Podgorica

Ul.City kvart Čelebić 2-3 Podgorica , dana 06.07.2016. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJer I IZRADA
KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-4577/2

Podgorica, 06.07.2016.godine

DIREKTOR
MIRSAD NURKOVIĆ



PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

Idejno rješenje faze 2, na UP 77.5 u bloku 77 DUP Bečići, izvođenja stambenog objekta, raditi prema urbanističko-tehničkim uslovima, snimku terena i ovom projektnm zadatku.

Planirati drugu fazu na dijelu urbanističke parcele. Prilaz, kolski i pješački, planirati sa planom predviđene saobraćajnice sa istočne strane.

U suterenskoj etaži planirati parking prostor sa tehničkom prostorijom.

Nadzemni dio objekta treba da bude spratnosti P+4.

Sve nadzemne etaže planirati sa po jednim stanom.

Prizemlje planirati sa ulaznim holom i jednim stanom. Ulazni hol planirati sa recepcijom.

Stan u prizemlju planirati sa dnevnom sobom i sa spavaćom sobom. Uz dnevni boravak planirati terasu i kuhinju a uz spavaću sobu kupatilo.

Stanovi na spratovima su identični, po strukturi trosobni, sa dnevnom sobom, 3 spavaće sobe i kuhinjom. Sve spavaće sobe planirati na način da imaju svoje kupatilo i terasu. Dnevna soba je takodje potrebno da ima izlaz na terasu.

Fasadu nadzemnog dijela objekta planirati sa kamenom oblogom, a dijelom kao demit, sa termoizolacionim slojem debljine 5cm.

Podove unutrašnjih prostorija planirati da se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom, keramikom i fero betonom (garaža).

Materijalizacijom eksterijera objekat prilagoditi zahtjevima lokacije i oklnog ambijenta, prirodnog i planiranog odnosno stvorenog.

Konstrukciju objekta predvidjeti kao armirano-betonsku. Predvidjeti pune armirano-betonske medjuspratne tavanice, kose armirano-betonske ploče stepeništa, kao i grede, stubovi i armirano-betonska platna.

Zidove fasadne ispune raditi od boka debljine 19cm. Pregradne unutrašnje zidove predvidjeti od bloka debljine 19 i 10cm. Instalacione vertikale se obzidjuju gipsom.

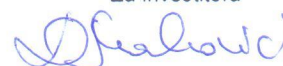
Iznad poslednje etaže raditi kosi krov nagiba 18°. Krovni pokrivač je mediteran crijep.

Hidroizolaciju predvidjeti preko svih podnih ploča na tlu i vertikalno uz sve ukopane zidove objekta, u okviru slojeva ravnih i kosih krovova objekta.

Termozolaciju predvidjeti ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takodje termoizolaciju je potrebno planirati u slojevima fasadnih zidova.

Zvučnu izolaciju predvidjeti u slojevima podova medjuspratnih tavanica.

Za investitora



**ARHITEKTURA
IDEJNO RJEŠENJE**



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

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

ARHISTUDIO DESIGN

Tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE

Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza 2

Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići; dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva

Investitor: Telichko Andrei

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA ARHITEKTURE:

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis uz idejno rješenje

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Prikaz površina objekta

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- Geodetska podloga R = 1:200
- Geodetska podloga sa UTU R = 1:200
- Situacija, regulacija i nivelacija R = 1:200
- Situacija uređenje terena R = 1:200
- Osnova suterena R = 1:100
- Osnova prizemlja R = 1:100
- Osnova 1. sprata R = 1:100
- Osnova 2. sprata R = 1:100
- Osnova 3. sprata R = 1:100
- Osnova 4. sprata R = 1:100
- Peta fasada R = 1:100
- Presjeci R = 1:100
- Fasade R = 1:100
- 3D vizuelizacija

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Objekat: STAMBENI OBJEKAT / faza2, Su(G)+P+4
Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići; dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva
Investitor: Telichko Andrei

TEHNIČKI OPIS UZ IDEJNO RJEŠENJE

Tehnička dokumentacija, idejno rješenje, je radjena na osnovu projektnog zadatka investitora, geodetske podloge predmetne parcele i urbanističko-tehničkih usova broj 06-061-1806/2 izdatih 21.12.2015. godine od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva.

OPŠTE NAPOMENE

Idejno rješenje stambenog objekta radjeno je na dijelu urbanističke parcele 77.5, tj. na dijelu koji zahvata k.p.577/1, KO Bečići u okviru UP 77.5. Urbanistički parametri za predmetni objekat računati su u odnosu na pripadajući dio UP, a u tabelarnom prikazu predstavljeni su i iskorišćeni paramtri u fazi 1 kao i preostali parametri za fazu 3.

Površine djelova parcela prema kojim su računati pripadajući parametri preuzete su iz elaborata parcelacije po DUP-u za predmetnu UP 77.5 u bloku 77.

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

UTU su izdate na Knežević Vojina, međjutim u međjuvremnu je došlo do promjene vlasništva nad parcelom, a kao dokaz u okviru opšte dokumentacije priložen je novi posjedovni list.

POSTOJEĆE STANJE

Postojeći objekat na k.p. 577/1 KO Bečići se uklanja. Vlasnik objekta može shodno Članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnijeti prijavu Urbanističko-gradjevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

USLOVI IZGRADNJE PREDVIDJENI PLANSKIM DOKUMENTOM

a) Namjena površina:

Urbanistička parcela se nalazi u zoni jednogorodičnog stanovanja sa smještajnim kapacitetima.

b) Osnovni kapaciteti i pokazatelji:

Površina urbanističke parcele 77.5 je 880,98m².

- Najveća dozvoljena BRGP svih objekta na parceli je 2635,25m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 2,99.
- Najveća dozvoljena površina pod objektima je 527,05m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,60.
- Najveća dozvoljena spratnost na parceli je P+4 (suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u zadatu BRGP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta).

Za dio UP 77.5 koju čini k.p.577/1 KO Bečići, a čija je površina prema elaboratu parcelacije po DUP-u 300,00m²:

- Najveća dozvoljna BRGP je 897,00m².
- Najveća dozvoljena površina pod objektom je 180,00m².

Planom definisana BRGP obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u zadatu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

c) Horizontalna regulacija:

Sve gradjevinske linije za dio UP 77.5 koji obuhvata k.p.577/1 KO Bečići definisane su grafički (u grafičkom dijelu Regulaciono rješenje).

Gradjevinska linija je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - "glavna gradjevinska linija" (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a). Gradjevinska linija je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Bočna gradjevinska linija je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - "bočna gradjevinska linija" (svijetlo plava linija na izvodu iz DUP-a). Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m ako je oblik parcele nepravilan (tekstualni dio DUP-a).

Zadnja gradjevinska linija je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - "minimalna zadnja gradjevinska linija" (narandžasta linija na izvodu iz DUP-a). Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 2,5m ako je oblik parcele nepravilan (tekstualni dio DUP-a).

d) Vertikalna regulacija:

Spratnost za predmetnu parcelu je P+4.

- Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rješavanja u vidu višespratnih nivoa.
- Kota prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše do 1,20m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena; Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena najnižeg dijela objekta.

e) Uslovi za arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti uskladjeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.
- Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unaprijed definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primjena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove.
- Distinkcija po namjeni svakako je neophodna budući da pozicija i namena objekata u velikoj mjeri određuju izbor elemenata oblikovanja i izbor materijalizacije. Kada su u pitanju objekti namijenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizacije objekta upravo tim principima. Ovdje se prvenstveno misli na mogućnosti formiranja elemenata zaštite od sunca, ali u istom trenutku i maksimalnog korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su tremovi, natkrivene terase, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori, itd.
- Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta naseljskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter.
- Objekti u samom centru naselja namijenjeni razvijanju usluga, trgovine i poslovanja predstavljaju jedan od ključnih faktora u formiranju vizuelnog identiteta i karaktera naseljske cjeline. Oblikovanje ovih objekata treba da odaje jasan, odmeren, ekskluzivan karakter naseljskog centra. Primijenjeni materijali moraju biti kvalitetni, trajni i vizuelno nenametljivi. Sama pozicija pojedinih objekata u naseljskom centru neminovno sa sobom nosi i nameće ulogu repera prostora, kao dodatne odgovornosti koja se stavlja pred planirani objekat i koja usmerava i određuje kriterijume oblikovanja. U tom kontekstu se nameće mogućnost planiranja i pozicioniranja novih gradskih simbola - objekata koji će planiranom visinom i oblikovanjem postati novi reperi u naseljskom okruženju.
- Ugostiteljski objekti u koje ulaze objekti namijenjeni ekskluzivnim ugostiteljskim sadržajima, kao i hotelski kompleksi, predstavljaju kategoriju kod koje je pojam oblikovanja od presudnog značaja. Osnovni karakter ovih objekata, prepoznatljivost identiteta i sugestivni uticaj na korisnike upravo su u direktnoj vezi sa primijenjenim elementima oblikovanja i materijalizacije. Gotovo da se može reći da ukupni komercijalni uspjeh i status ovakvih objekata zavisi od primijenjenog arhitektonskog jezika. Ovo i jeste razlog za dopuštanje njihove ekstravagancije, slobodnije organizacije i oblikovanja, koji se ponekad nalaze u provokativnom odnosu sa okruženjem.

f) Mirujući saobraćaj:

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to riješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi. Prema drugom normativu datom u tekstualnom dijelu DUP-a (str. 395) za namjenu stanovanja na 80m² neto etažne stambene površine potrebno je obezbijediti 1 parking mjesto.

g) Ogradjivanje:

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ogradjuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

h) Pejzažno oblikovanje urbanističke parcele:

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremena cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvideti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posadjenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3-5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

IZGRADNJA PREDVIDJENA TEHNIČKOM DOKUMENTACIJOM

a) Namjena površina:

Tehničkom dokumentacijom je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta, na dijelu UP 77.5 predviđen stambeni objekat.

b) Kapaciteti objekta i osnovni urbanistički pokazatelji:

- Stambeni objekat planiran je na dijelu UP 77.5 koji čini k.p.577/1 KO Bečići.
 - Objekat je planiran sa ulaznim holom i po jednim trosobnim stanom na svakoj etaži.
 - Ukupna površina UP 77.5 iznosi 880,98m².
 - Najveća dozvoljena BRGP svih objekata na parceli je 2635,25m² a najveći dozvoljeni indeks izgradjenosti 2,99. Planirani objekat ima ukupnu BRGP od 607,78m² a ostvareni indeks izgradjenosti na dijelu UP iznosi 2,03.
 - Najveća dozvoljena površina pod objektima je 527,05m² a najveći dozvoljeni indeks zauzetosti 0,60. Planirani objekat zauzima površinu od 123,15m² na parceli, a ostvareni indeks zauzetosti na dijelu UP je 0,41.
 - Planirani objekat je spratnosti Su(G)+P+4 (suteran koji je u funkciji garaže ne ulazi u zadata BRGP).
- Za dio UP 77.5 na kome je predviđen objekat u fazi 2, koji čini k.p.577/1 KO Bečići, a čija je površina prema elaboratu parcelacije po DUP-u 300,00m²:
- Najveća dozvoljena BRGP je 897,00m² (ostvarena BRGP je 607,78m²).
 - Najveća dozvoljena površina pod objektom je 180,00m² (ostvarena površina pod objektom je 123,15m²).
- U tabeli je prikazan uporedni prikaz planiranih, ostvarenih parametara u fazi 1 i 2, kao i preostalih parametara za fazu 3:

PREGLED PARAMETARA: POVRŠINA UP 77.5 = 880,98m²	Površina dijela UP 77.5 koju čini k.p.577/3 KO Bečići = 284m²	Površina dijela UP 77.5 koju čini k.p.577/1 KO Bečići = 300m²	Površina dijela UP 77.5 koju čini k.p.577/2 KO Bečići = 290m²
ZADATI PARAMETRI	FAZA 1 / k.p.577/3	FAZA 2 / k.p.577/1	FAZA 3 / k.p.577/2
MAX. INDEX ZAUZETOSTI 0.60	OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI na dijelu UP 0.60	OSTVARENI INDEX ZAUZETOSTI na dijelu UP 0.41	MAX. INDEX ZAUZETOSTI na dijelu UP 0.60
MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA 527,05m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA 170,40m ²	OSTVARENA ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA 123,15m ²	MAX. ZAUZETOST PARCELE POD OBJEKTOM, POVRŠINA GABARITA na dijelu UP 174,00m ²
MAX. INDEX IZGRADJENOSTI 2.99	OSTVARENI INDEX IZGRADJENOSTI na dijelu UP 2.99	OSTVARENI INDEX IZGRADJENOSTI na dijelu UP 2.03	MAX. INDEX IZGRADJENOSTI na dijelu UP 2.99
MAX. B.R.G.P. OBJEKTA 2635,25m ²	OSTVARENA B.R.G.P. OBJEKTA 849,16m ²	OSTVARENA B.R.G.P. OBJEKTA 607,78m ²	MAX. B.R.G.P. OBJEKTA na dijelu UP 867,10m ²
MAX. SPRATNOST OBJEKTA P+4	OSTVARENA SPRATNOST OBJEKTA P+5	OSTVARENA SPRATNOST OBJEKTA Su(G)+P+4	MAX. SPRATNOST OBJEKTA P+4

c) Horizontalna regulacija:

Sve građevinske linije za dio UP 77.5 koji obuhvata k.p.577/1 KO Bečići definisane su grafički (u grafičkom dijelu Regulaciono rješenje).

Objekat je u svemu postavljen prema zadatim građevinskim linijama iz grafičkog priloga Regulaciono rješenje. Takođe objekat je unutar UP prema granici sa k.p. 577/1 udaljen 1,50m u skladu sa tekstualnim dijelom plana.

Grđevinska linija je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - "glavna građevinska linija" (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a). Objekat je jednom svojom fasadom postavljen do glavne građevinske linije, a erkerom i terasom na spretovima prelazi građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama 1,20m na visini većoj od 3,00m od konačno nivelisanog i uredjenog okolnog terena ili trotoara. Suterenska etaža u funkciji garaže zauzima veću površinu što je planom omogućeno jer najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Prema zadnjoj granici parcele objekat je udaljen minimalno 2,5m, što je u skladu sa minimalnim odstojanjem objekta od zadnje granice parcele koje je definisano UT uslovima i DUP-om za parcele čiji je oblik nepravilan.

d) Vertikalna regulacija:

Spratnost planiranog objekta je Su(G)+P+4.

- Krov je planiran kao kosi dvovodni, nagiba 19°, a krovni pokrivač je mediteran crijep.
- Posljednja etaža planirana je bez međuspratne konstrukcije između nje i tavanog prostor, već je taj prostor iskorišten za postizanje veće visine posljednje etaže, ali bez mogućnosti rješavanja u vidu višespratnih nivoa.

Kako se objekat nalazi na terenu u većem nagibu, kota poda prizemlja, tj. najniže korisne etaže iznosi 2,80m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena najnižeg dijela objekta. U ovim slučajevima planom je dozvoljeno da kota najniže korisne etaže iznosi najviše 3,50m iznad konačno nivelisanog i uredjenog terena najnižeg dijela objekta.

e) Arhitektonsko oblikovanje:

- Arhitekturom objekata težilo se stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranog objekta je uskladjeno sa kontekstom u kome je planiran objekat, predviđenom namjenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.
- Kao jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekta u ovom kontekstu je element krova. Kosi dvovodni krov nagiba 18 stepeni planiran je kao gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo je iz tog razloga planiran kosi krov kao sinonim mediteranskog stila, i nosioc identiteta Budve. Njegova primjena na planiranom objektu se iz tih razloga može smatrati opravdanom, kako bi se sačuvala tradicionalni karakter. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, planirana je primjena lokalnih građevinskih materijala. Objekat je planiran sa kamenom fasadnom oblogom od svijetlo sivog lokalnog kamena ređanog u pravilne horizontalne redove u kombinaciji sa bijelom fasadom. Izvođenje elemenata plastike objekata (okviri oko prozora) također su planirani od lokalnog kamena, u svijetlo sivoj boji.
- Kao elementi zaštite od sunca velikih otvora južne orijentacije, uz primjenu niskoemisionih stakala i roletni, planirane su duboke terase koje bacaju senku na prozore kao i ozelenjene pergole.
- Posebno je posvećena pažnja oblikovanju i materijalizaciji kako bi se postigao odmjeran, ali prepoznatljiv urbani karakter objekta.

f) Mirujući saobraćaj:

U skladu sa UT uslovima u okviru dijela UP 77.5, na kojem je planirana gradnja stambenog objekta, planirano je stacioniranje vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu. Objekat je planiran sa 5 stanova i 6 parking mjesta na poluotvorenom parkiralištu u nivou suterena ($5 \times 1,1 = 5,5$).

Prema normativu iz opštih uslova za namjenu stanovanja na 80m^2 neto etažne stambene površine potrebno je obezbijediti 1 parking mjesto. Predmetni objekat je planiran sa $434,98\text{m}^2$ stambenog prostora, za koje je obezbijedjen parking prema datom normativu ($434,98 / 80 = 5,44$).

g) Ograđivanje:

Ograđivanje parcele prema regulaciji nije planirano, dok je prema susjedima planirana ograda u vidu medja pošto se objekat nalazi na strmom terenu.

ARHITEKTONSKI PROGRAM

Suterenska etaža je planirana za parkiranje vozila. Kolski prilaz garažama se vrši preko rampe sa postojeće saobraćajnice. Parking prostor je planiran kao poluotvoren kako bi se obezbijedilo prirodno provjetravanje parking prostora. Parking prostor ispod objekta je sa smještajnim sadržajima povezan liftom i stepeništem preko glavnog ulaza u objekat.

Nadzemni dio objekta se sastoji od komunikacionog jezgra i stanova.

U prizemlju je planiran ulazni hol sa recepcijom. Uz ulazni hol planiran je i jedan stan u prizemlju. Stan u prizemlju je trosobni sa dnevnim boravkom, tri spavaće sobe, dva kupatila, kuhinjom i sa tri terase.

Spratovi su planirani kao tipske etaže sa po jednim stanom. Stanovi su po strukturi trosobni sa ulaznim hodnikom, većim dnevnim boravkom sa kuhinjom i trpezarijom, ostavom, tri spavaće sobe i tri kupatila. Jedno kupatilo je planirano u sklopu master spavaće sobe. Sve spavaće sobe kao i dnevni boravak imaju izlaz na terasu.

OSNOVNE TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

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

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

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

Iznad poslednje etaže se radi kosi krov nagiba 19° . Krovni pokrivač je mediteran crijep.

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

Termoizolacija se predviđa ispod podne ploče prizemlja objekta, kao i u slojevima krova. Takođe termoizolacija je planirana u slojevima fasadnih zidova.

Zvučna izolacija se predviđa u slojevima podova međuspratnih tavanica.

Fasada nadzemnog dijela objekta se radi dijelom sa kamenom oblogom (lokalni sivi kamen iz majdana Liješevići), a dijelom kao demit, sa termoizolacionim slojem debljine 5cm.

Dio fasade suterenske etaže koji nije ukopan a koji je prema ulici obavezno se oblaže kamenom.

Fasadni otvori se rade u konstrukciji od aluminijumskih profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim ili troslojnim termopaketom sa niskoemisionim staklom. Oko fasadnih otvora se rade kamene okviri po ugledu na tradicionalne.

Spoljašnje ograde se rade od kovanog gvoždja.

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

Planirati postavljanje solarnih kolektora za grijanje vode. Pozicije i dimenzije kolektora nisu predstavljene grafičkim priložima, i treba ih definisati odgovarajućim proračunom.

Podovi unutrašnjih prostorija se finalno oblažu parketom, granitnom keramikom, keramikom (mokri čvorovi i ostave) i fero betonom (garaža). Plafoni unutrašnjih prostorija se malterišu i finalno boje, u mokrim čvorovima se radi spuštenu plafon, a plafoni garaže se finalno obradjuju spuštenim plafonom do visine 2,4m fireboard protivpožarnim panelima. Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih zidova se malterišu i finalno boje, a zidovi mokrih čvorova obradjuju keramikom u visini do spuštenog plafona.

Unutrašnji otvori se obradjuju stolarijom, od medijapana, završno furniranom. Vrata mokrih čvorova se rade sa perforacijom za ventilaciju u donjoj zoni krila. Protivpožarna vrata planirati u svemu prema tehničkim uputstvima proizvođača i potrebnim proračunima.

UREDJENJE TERENA

Kolski i pješački prilazi su planirani sa saobraćajnice uz istočnu granicu parcele. Prilaz parkingu planiran je sa kamenim popločanjem (kaldra) od lokalnog kamena.

U nivou prizemlja planirana je ztravljena bašta u sjevernom dijelu parcele.

Zelene površine i elementi pejzažnog uređenja

Zelene površine su planirane kao:

- parterno zelenilo – u sjevernom dijelu parcele;
- na samom objektu, kao zeleni neprohodni krov u nivou prizemlja objekta i krova nad stepeništem i dijelom jedne sobe na poslednjoj etaži.

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

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

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

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

Kriterijumi koji opredeljuju izbor biljnih vrsta za krovno zelenilo:

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

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

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

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

Estetski kriterijumi koje je potrebno zadovoljiti su:

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

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

Odabir biljnih vrsta ima ključnu ulogu u uspešnom izvođenju zelenog krova, i obavezno ga mora vršiti stručna osoba, pejzažni arhitekta ili botaničar. Prilikom odabira je potrebno uzeti u obzir karakteristike biljnih vrsta, njihovu kompatibilnost, navdane kriterijume konkretne lokacije i primejnuti kreativnost stručnih osoba.

Osnovni uslovi koje treba da zadovolji krovna vegetacija:

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

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

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

Tomislav Jović d.i.a.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

PRIKAZ POVRŠINA OBJEKTA

SUTEREN (parkiralište)

Prostorija		P (m²)
Zajedničke prostorije		
P	Poluotvoreno parkiralište	102.36
H	Hodnik	1.80
L	Lift	2.40
T	Tehnička prostorija	11.50
Ukupno		118.06m²

Pneto ETAŽE: 118.06m²
Pbruto ETAŽE: 128.71m²

PRIZEMLJE

Prostorija		P (m²)
Ulaz sa recepcijom		
H	Hol sa recepcijom	11.45
S	Stepenište	2.31
L	Lift	2.40
Ukupno ulaz		16.16m²
Stan S1		
1	Dnevna soba sa kuh.	33.09
2	Spavaća soba	9.80
3	Kupatilo	3.20
4	Degažman	2.28
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
5	Terasa	1.89
4	Terasa	3.20
5	Terasa	3.29
Ukupno S1		80.98m²

Pneto ETAŽE: 97.14m²
Pbruto ETAŽE: 115.18m²

I SPRAT

Prostorija		P (m²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m²
Stan S2		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S2		88.50m²

Pneto ETAŽE: 103.62m²
Pbruto ETAŽE: 123.15m²

II SPRAT

Prostorija		P (m²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m²
Stan S3		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S3		88.50m²

Pneto ETAŽE: 103.62m²
Pbruto ETAŽE: 123.15m²

III SPRAT

Prostorija		P (m ²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m ²
Stan S4		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S4		88.50m ²

Pneto ETAŽE: 103.62m²

Pbruto ETAŽE: 123.15m²

IV SPRAT

Prostorija		P (m ²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m ²
Stan S5		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S5		88.50m ²

Pneto ETAŽE: 103.62m²

Pbruto ETAŽE: 123.15m²

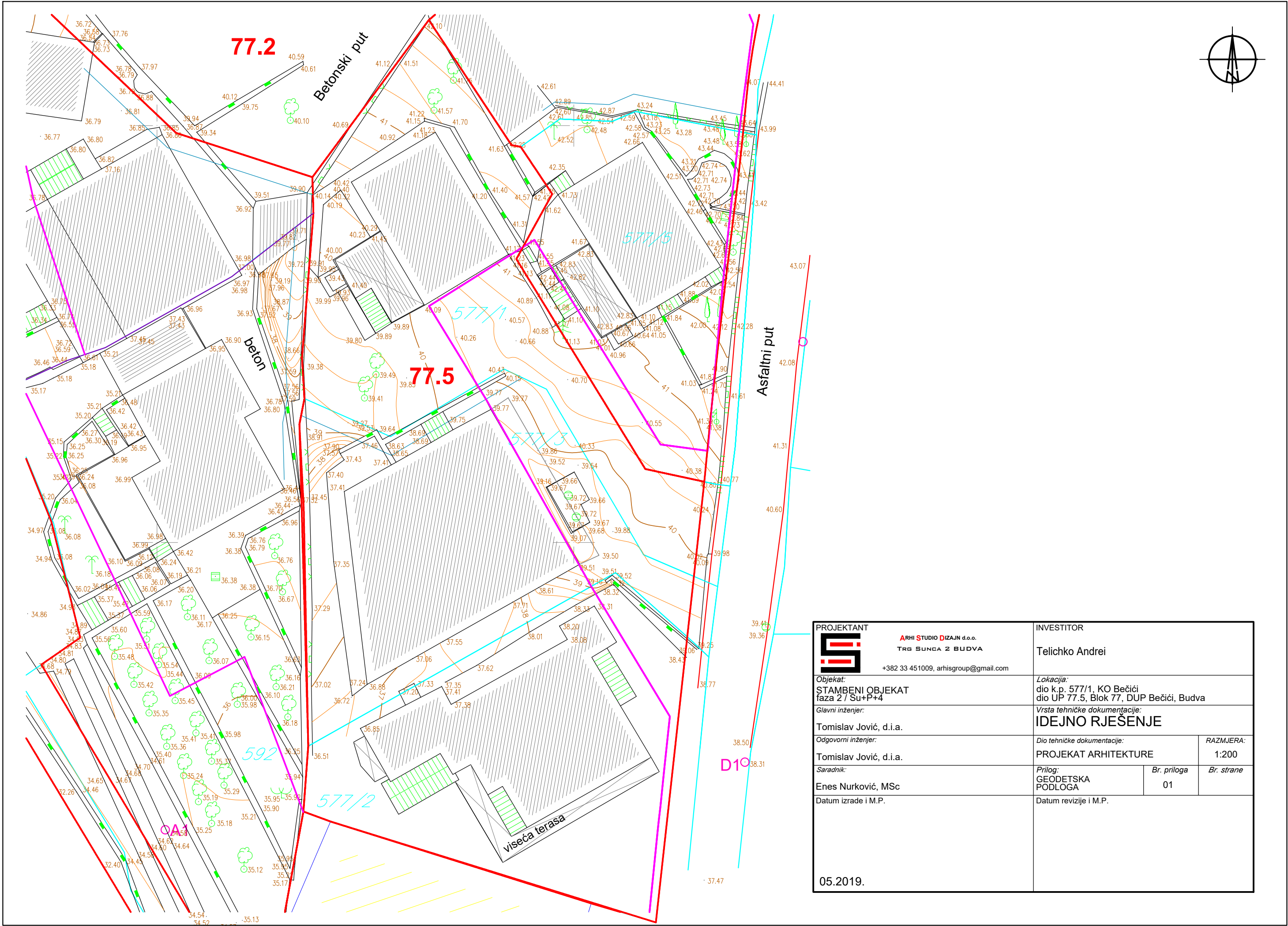
Pneto OBJEKTA: 511.62m²

+ garaža 118.06m²

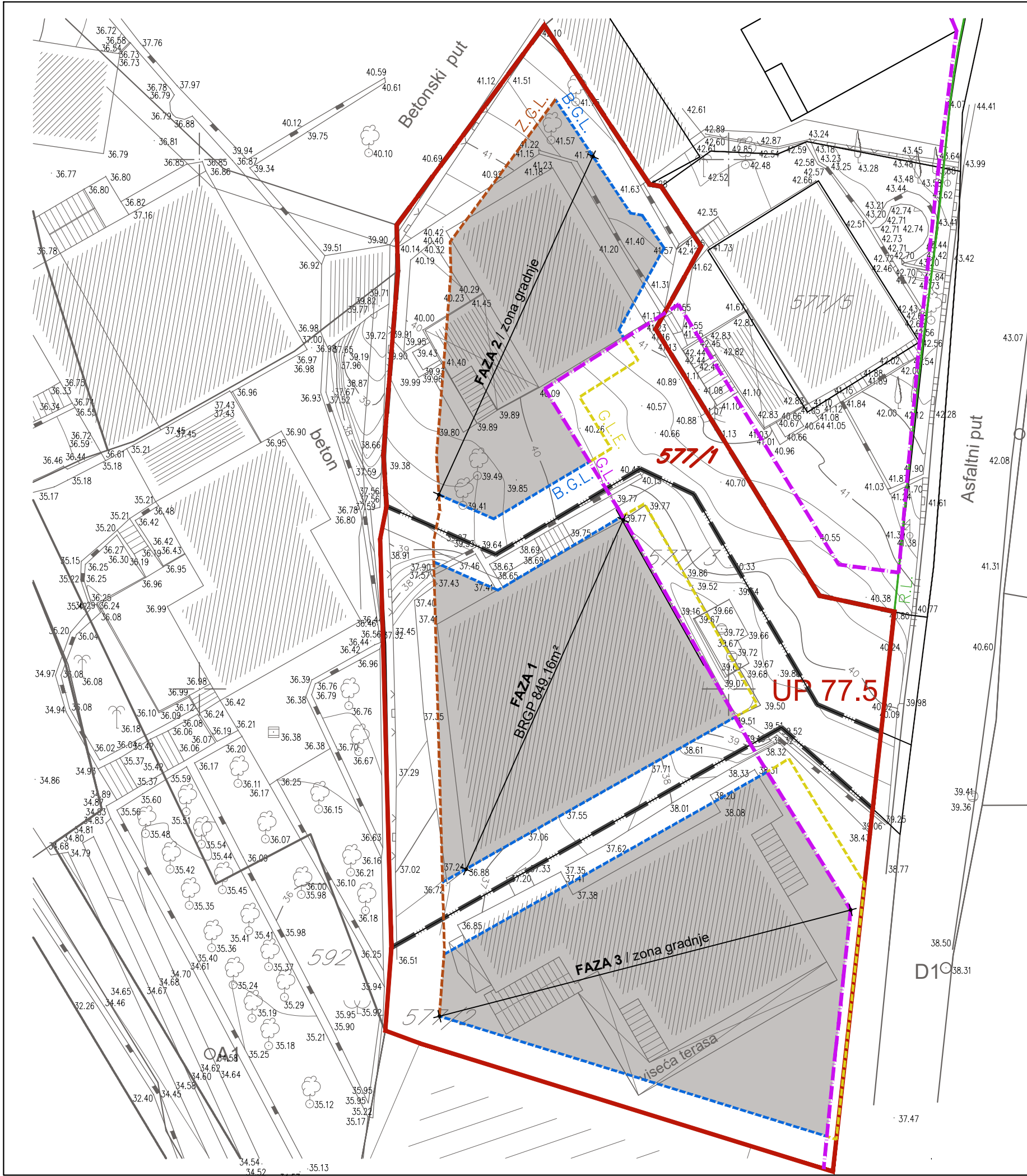
Pbruto OBJEKTA: 607.78m²

+ garaža 128.71m²

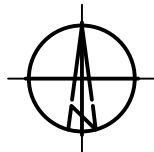
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik: Enes Nurković, MSC		Prilog: GEODETSKA PODLOGA	Br. priloga 01
Datum izrade i M.P. 05.2019.		Br. strane Datum revizije i M.P.	



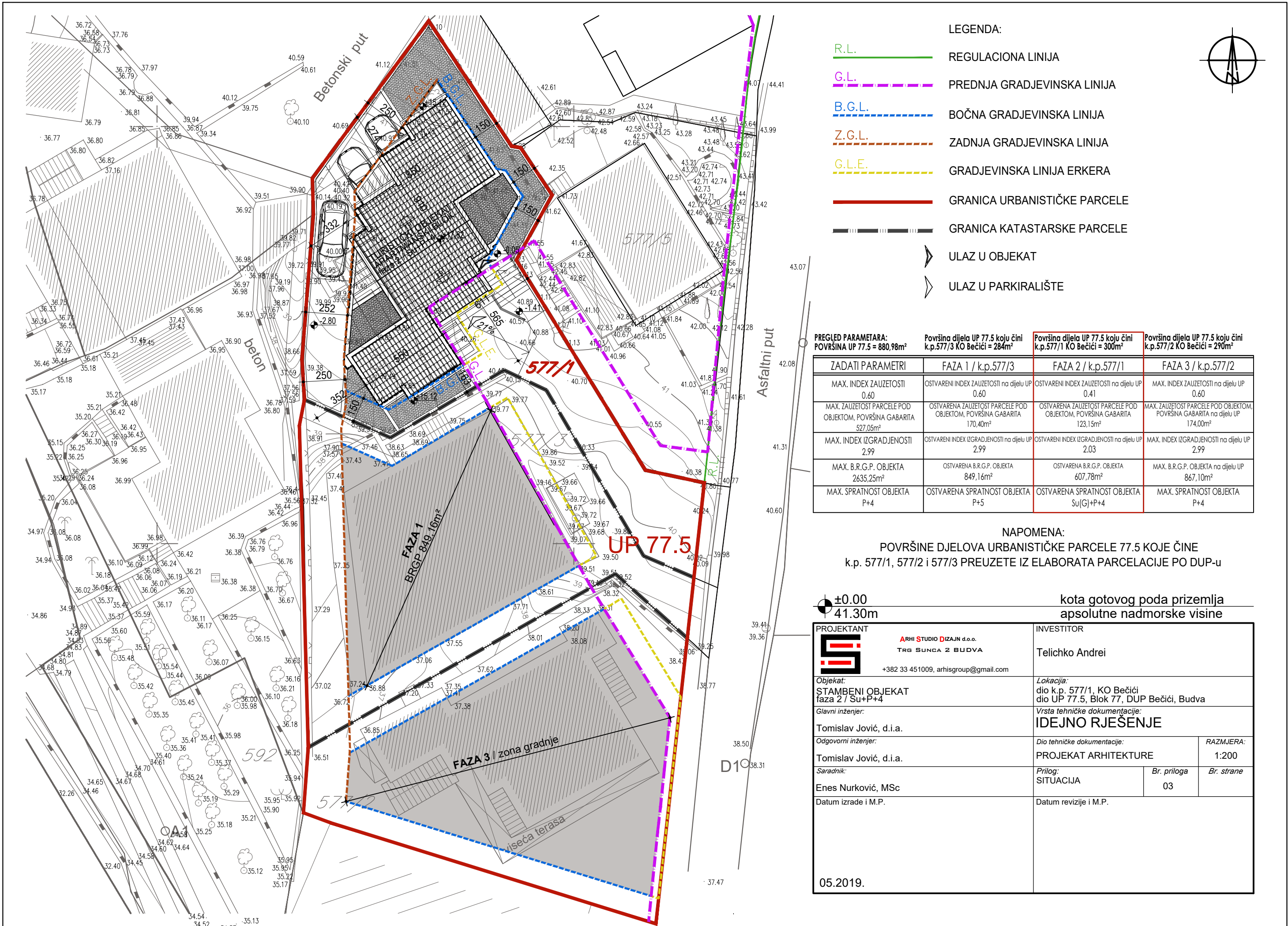
- LEGENDA:
- R.L. ———— REGULACIONA LINIJA
 - G.L. - - - - - PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA
 - B.G.L. - - - - - BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA
 - Z.G.L. - - - - - ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA
 - G.L.E. - - - - - GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA
 - GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
 - GRANICA KATASTARSKE PARCELE
 - ZONA GRADNJE

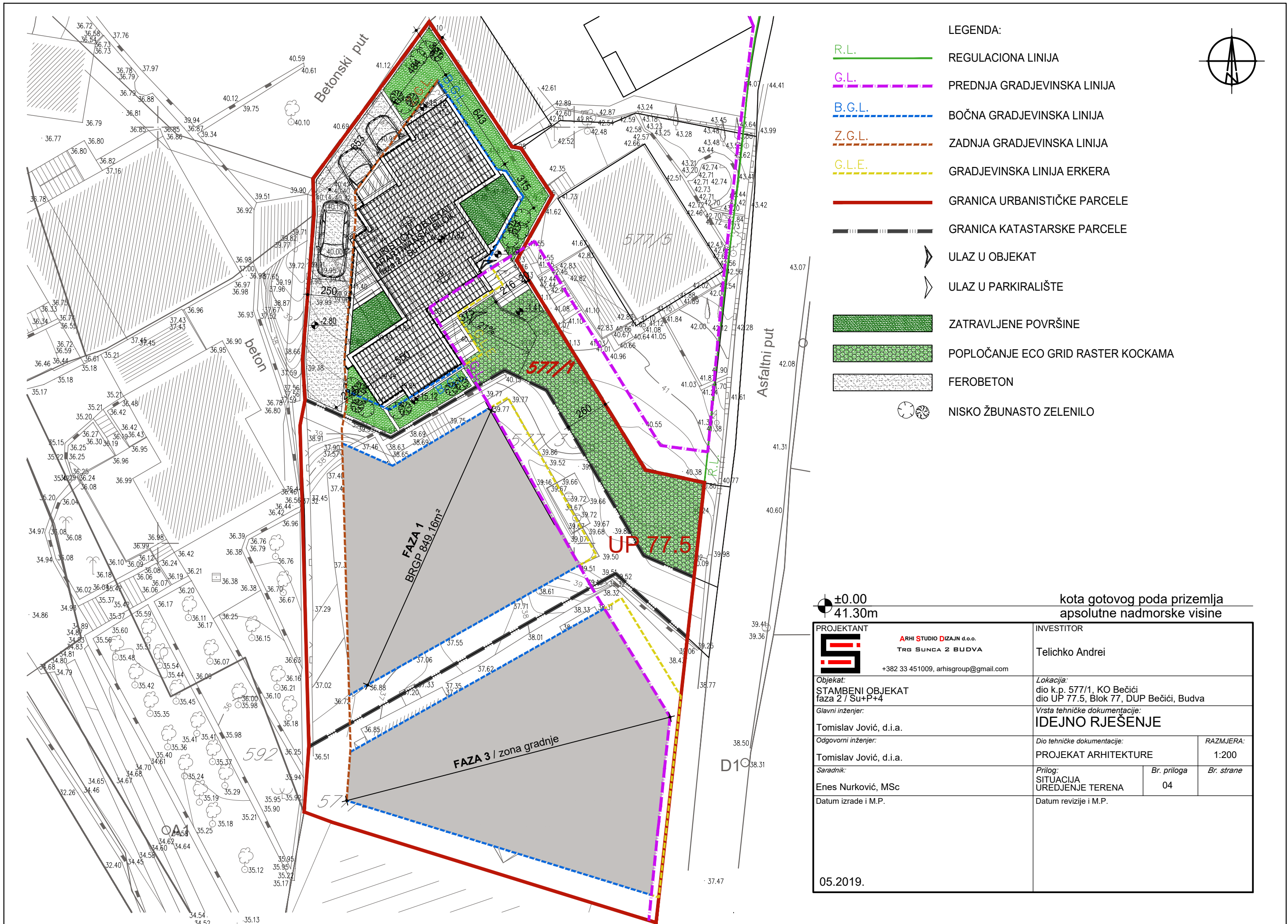


4. URBANISTIČKI PARAMETRI					
URBANISTIČKA PARCELA	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI
I faza kp 577/3 KO Bečići, Grad.dozvola broj 06-02-U-932/192 od 10.11.2014.godine, DOO ORTONA MONTENEGRO iz Budve	284	849,16	170,40	2,99	0,60
II FAZA kp 577/1 KO Bečići	296	885,04	177,60		
III faza kp 577/2 KO Bečići	286	855,14	171,60		

NAPOMENA:
TABELA SA URBANISTIČKIM PARAMETRIMA PREUZETA IZ
TEKSTUALNOG DIJELA UTU

PROJEKTANT		INVESTITOR		
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:200
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: GEODETSKA PODLOGA SA UTU	Br. priloga 02	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
05.2019.				





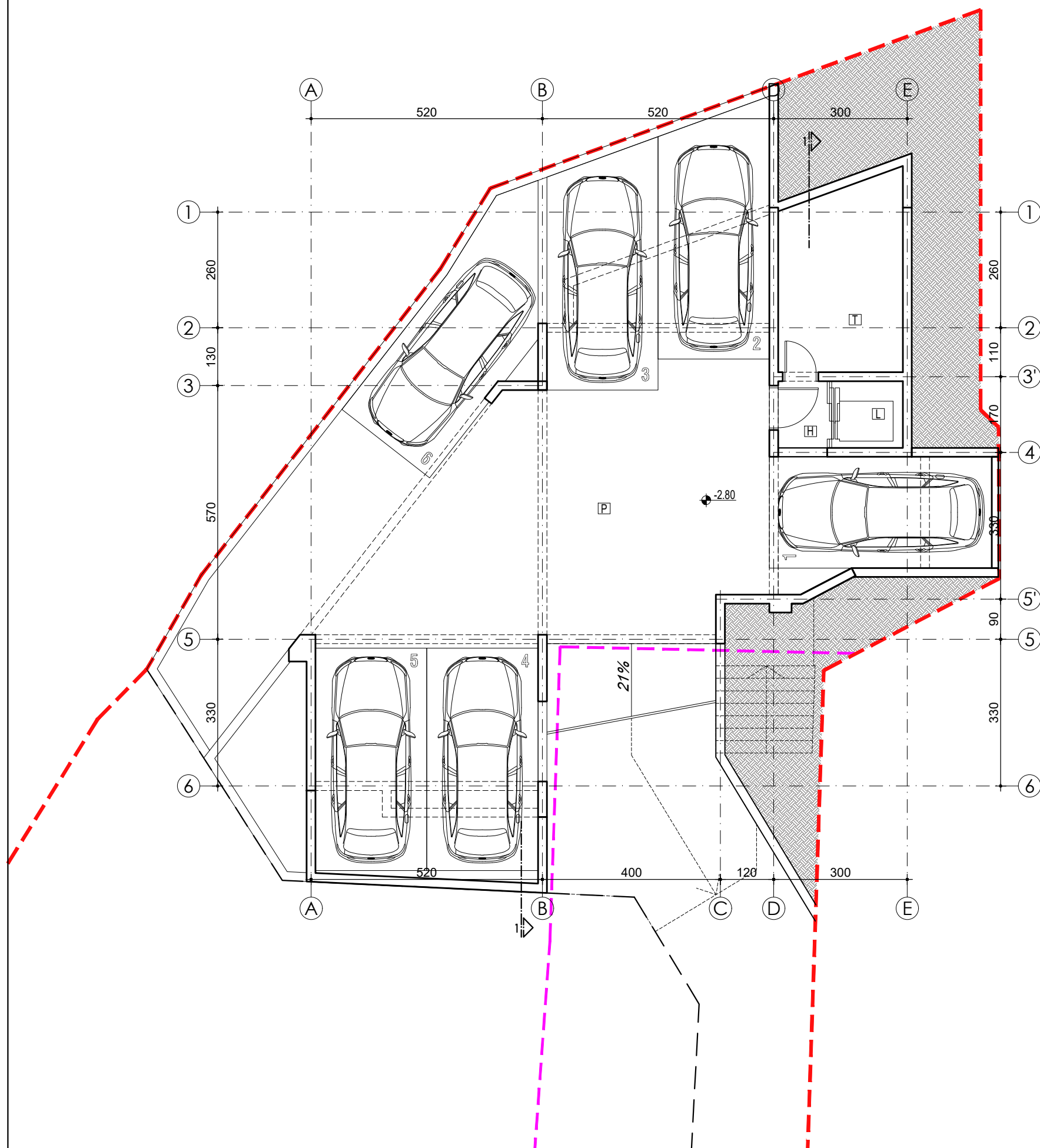
LEGENDA:

- R.L. REGULACIONA LINIJA
- G.L. PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA
- B.G.L. BOČNA GRADJEVINSKA LINIJA
- Z.G.L. ZADNJA GRADJEVINSKA LINIJA
- G.L.E. GRADJEVINSKA LINIJA ERKERA
- GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
- GRANICA KATASTARSKE PARCELE
- ULAZ U OBJEKAT
- ULAZ U PARKIRALIŠTE
- ZATRAVLJENE POVRŠINE
- POPLOČANJE ECO GRID RASTER KOCKAMA
- FEROBETON
- NISKO ŽBUNASTO ZELENILLO

±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:200
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: SITUACIJA UREDJENJE TERENA	Br. priloga 04
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
05.2019.			



SUTEREN (parkiralište)

Prostorija	P (m²)
Zajedničke prostorije	
P Poluotvoreno parkiralište	102.36
H Hodnik	1.80
L Lift	2.40
T Tehnička prostorija	11.50
Ukupno	118.06m²

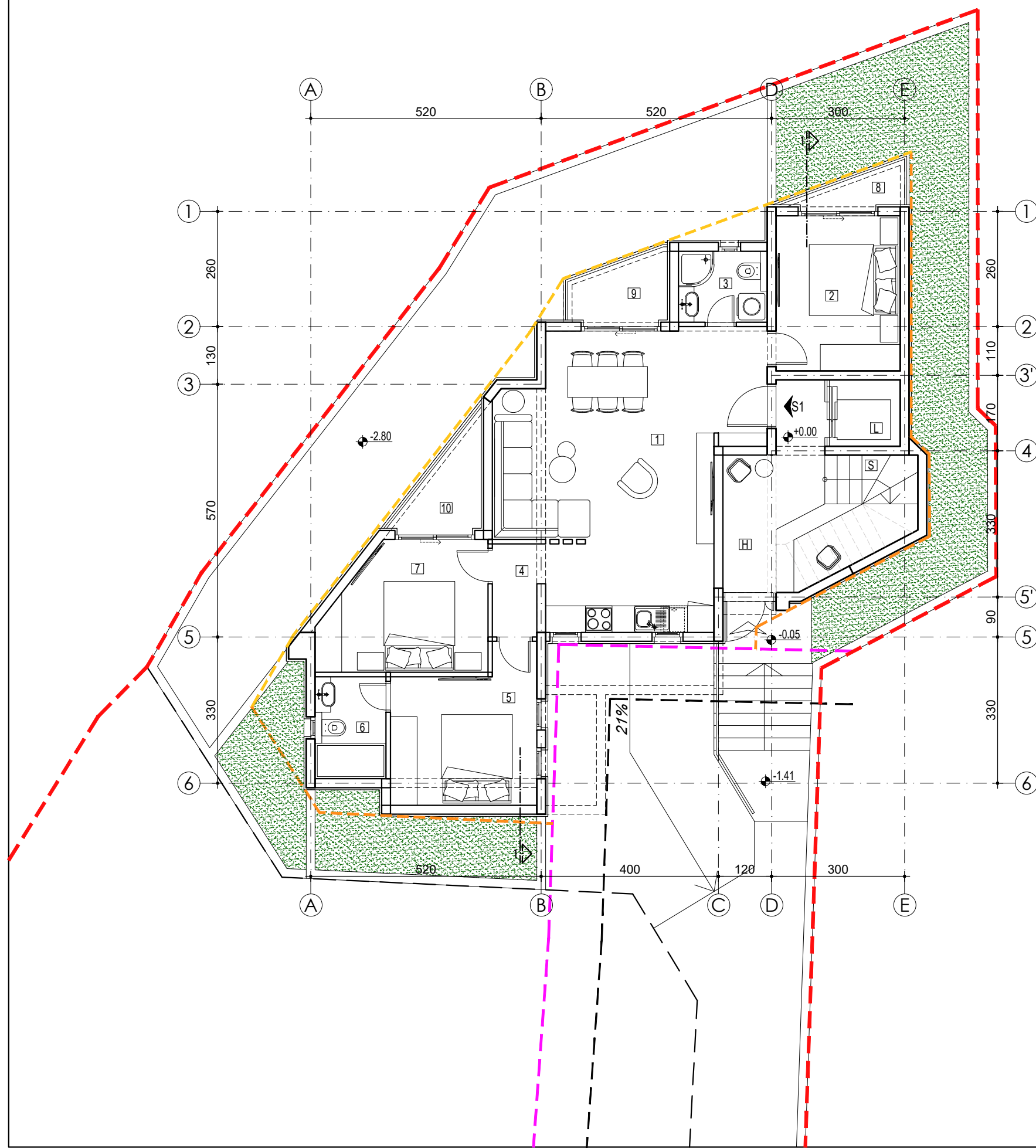
Pneto ETAŽE:	118.06m²
Pbruto ETAŽE:	128.71m²

Pneto OBJEKTA:	511.62m²
+ garaža	118.06m²
Pbruto OBJEKTA:	607.78m²
+ garaža	128.71m²

±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA SUTERENA (PARKIRALIŠTE)	Br. priloga 05
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
05.2019.			



PRIZEMLJE

Prostorija	P (m ²)
Ulaz sa recepcijom	
H Hol sa recepcijom	11.45
S Stepenište	2.31
L Lift	2.40
Ukupno ulaz	
16.16m ²	
Stan S1	
1 Dnevna soba sa kuh.	33.09
2 Spavaća soba	9.80
3 Kupatilo	3.20
4 Degažman	2.28
5 Spavaća soba	10.37
6 Kupatilo	3.68
7 Spavaća soba	10.18
5 Terasa	1.89
4 Terasa	3.20
5 Terasa	3.29
Ukupno S1	
80.98m ²	

Pneto ETAŽE: 97.14m²
Pbruto ETAŽE: 115.18m²

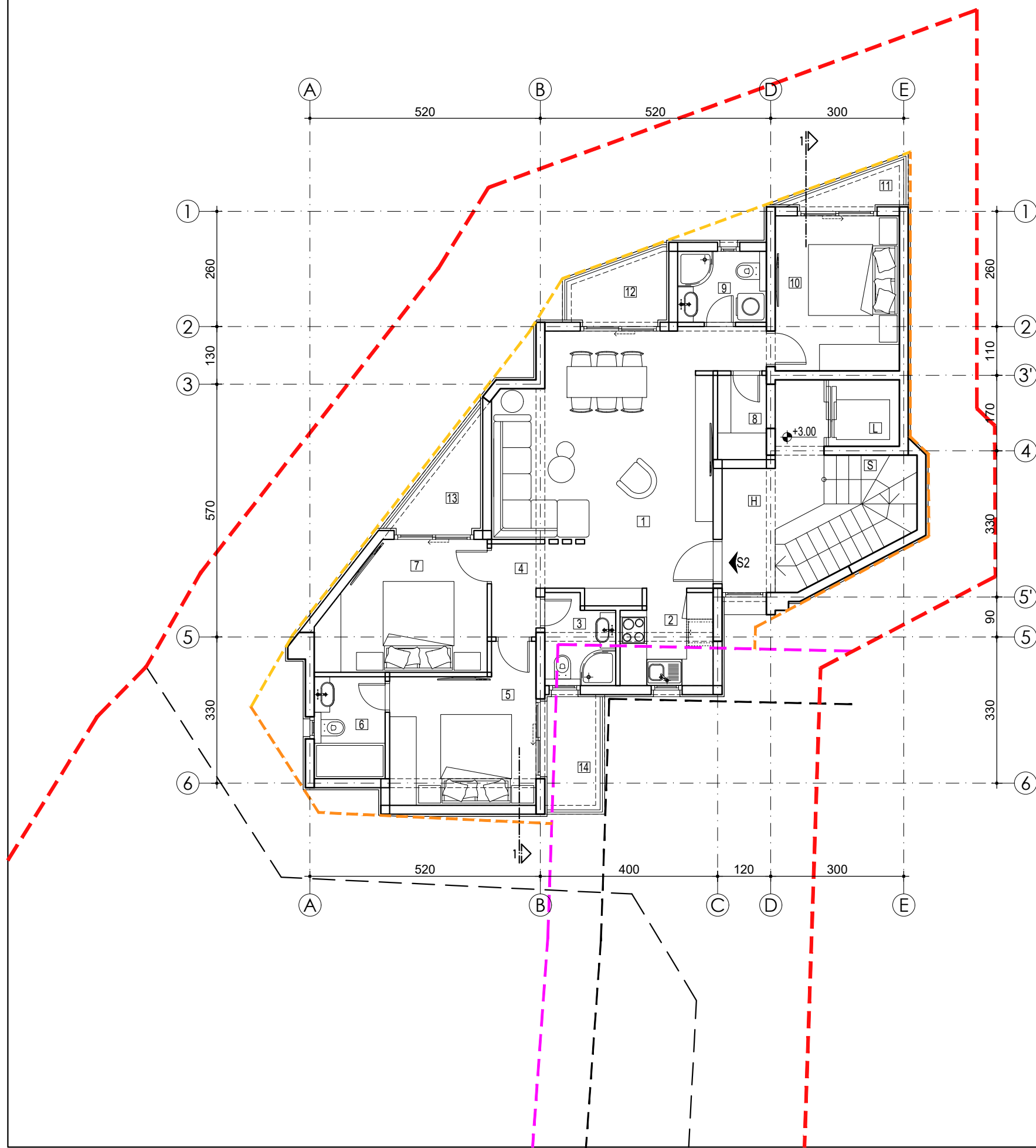
Pneto OBJEKTA: 511.62m²
+ garaža 118.06m²
Pbruto OBJEKTA: 607.78m²
+ garaža 128.71m²

±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Telichko Andrei
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4	Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Enes Nurković, MSc	RAZMJERA: 1:100
Datum izrade i M.P.	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA
	Br. priloga 06
	Br. strane 06
	Datum revizije i M.P.

05.2019.



I SPRAT

Prostorija		P (m ²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m ²
Stan S2		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S2		88.50m ²

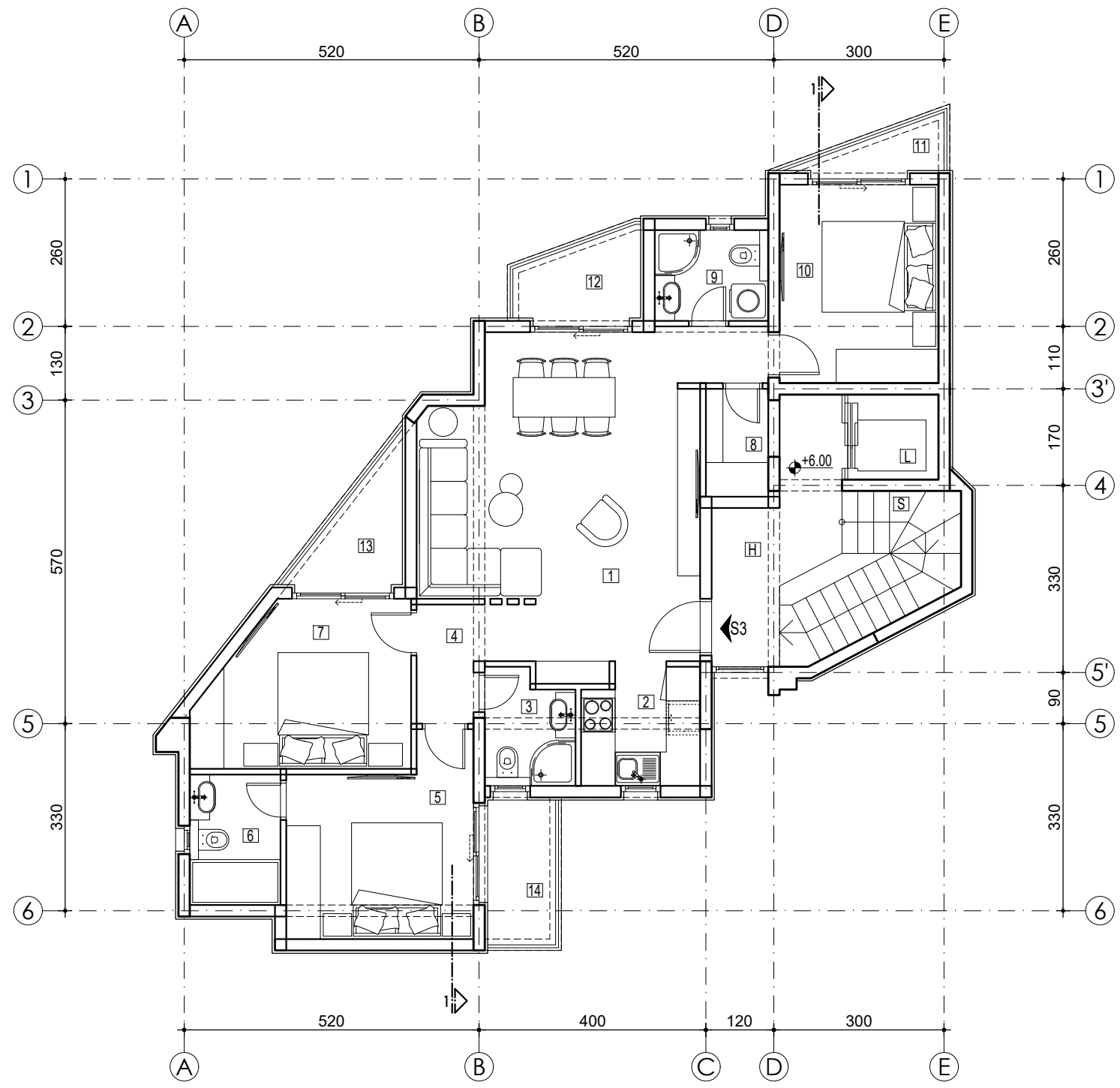
Pneto ETAŽE: 103.62m²
Pbruto ETAŽE: 123.15m²

Pneto OBJEKTA: 511.62m²
+ garaža 118.06m²
Pbruto OBJEKTA: 607.78m²
+ garaža 128.71m²

±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR		
		Telichko Andrei		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA I SPRATA	Br. priloga 07	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
05.2019.				



II SPRAT

Prostorija		P (m²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m²
Stan S3		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S3		88.50m²

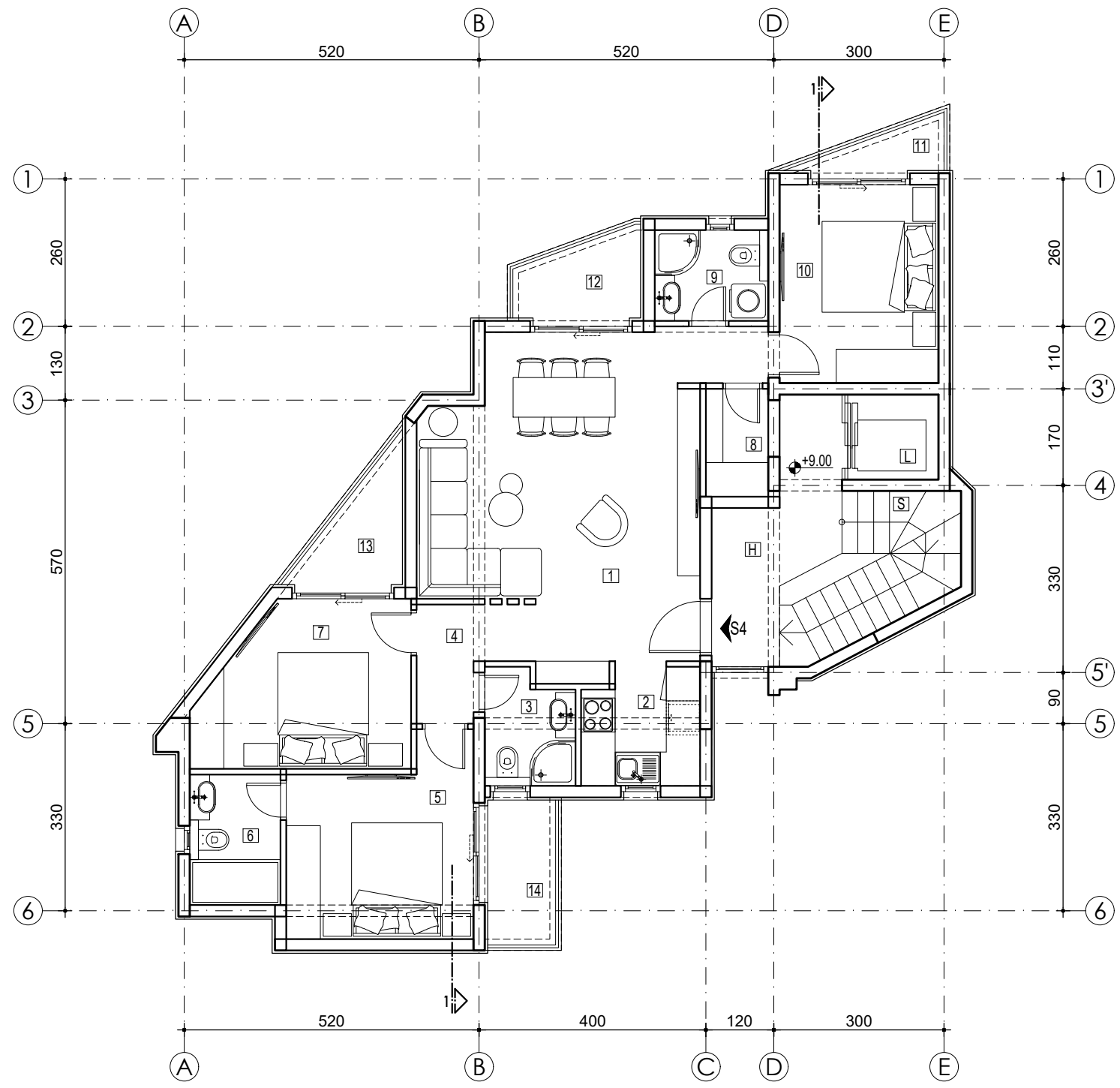
Pneto ETAŽE: 103.62m²
Pbruto ETAŽE: 123.15m²

Pneto OBJEKTA: 511.62m²
+ garaža 118.06m²
Pbruto OBJEKTA: 607.78m²
+ garaža 128.71m²

±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR		
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA II SPRATA	Br. priloga 08	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
05.2019.				



III SPRAT

Prostorija		P (m ²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m ²
Stan S4		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S4		88.50m ²

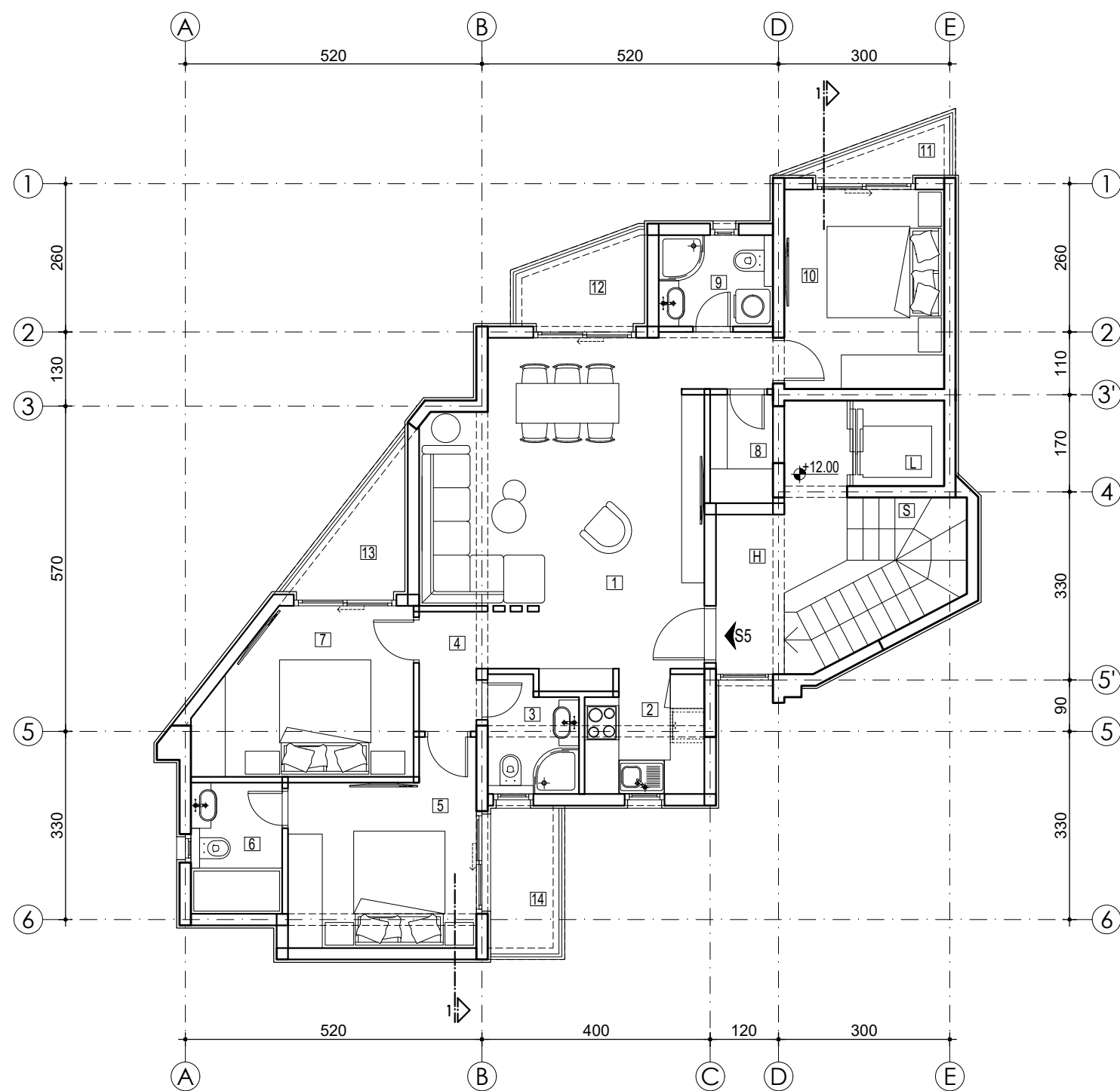
Pneto ETAŽE:	103.62m ²
Pbruto ETAŽE:	123.15m ²

Pneto OBJEKTA:	511.62m ²
+ garaža	118.06m ²
Pbruto OBJEKTA:	607.78m ²
+ garaža	128.71m ²

±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR		
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA III SPRATA	Br. priloga 09	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
05.2019.				



IV SPRAT

Prostorija		P (m²)
Komunikacije		
H	Hodnik	6.91
S	Stepenište	5.82
L	Lift	2.40
Ukupno komunikacije		15.12m²
Stan S5		
1	Dnevna soba sa trp.	26.86
2	Kuhinja	4.26
3	Kupatilo	3.04
4	Degažman	3.20
5	Spavaća soba	10.37
6	Kupatilo	3.68
7	Spavaća soba	10.18
8	Ostava	2.09
9	Kupatilo	3.20
10	Spavaća soba	9.80
11	Terasa	1.89
12	Terasa	3.20
13	Terasa	3.29
14	Terasa	3.44
Ukupno S5		88.50m²

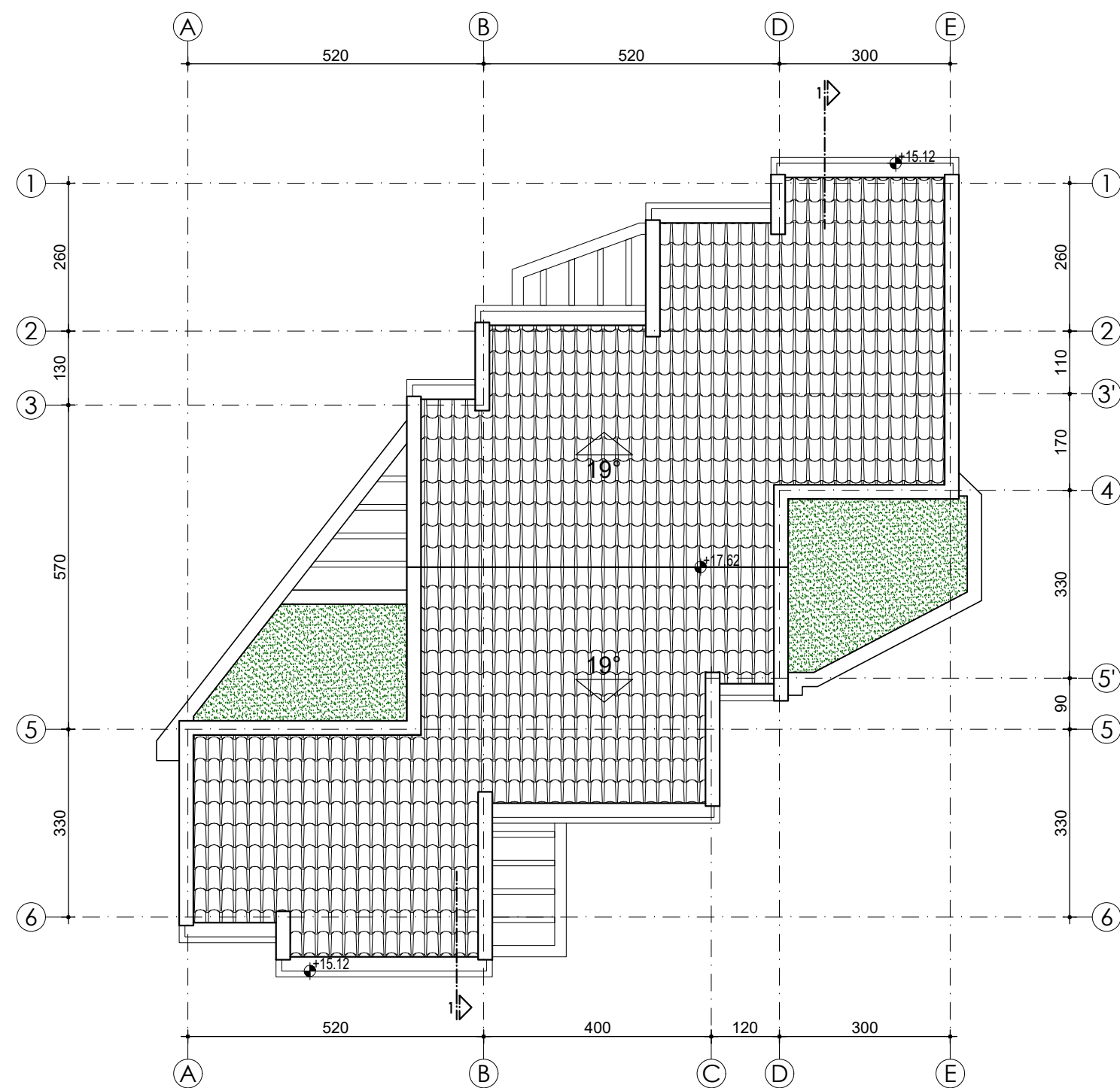
Pneto ETAŽE: 103.62m²
Pbruto ETAŽE: 123.15m²

Pneto OBJEKTA: 511.62m²
+ garaža 118.06m²
Pbruto OBJEKTA: 607.78m²
+ garaža 128.71m²

±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

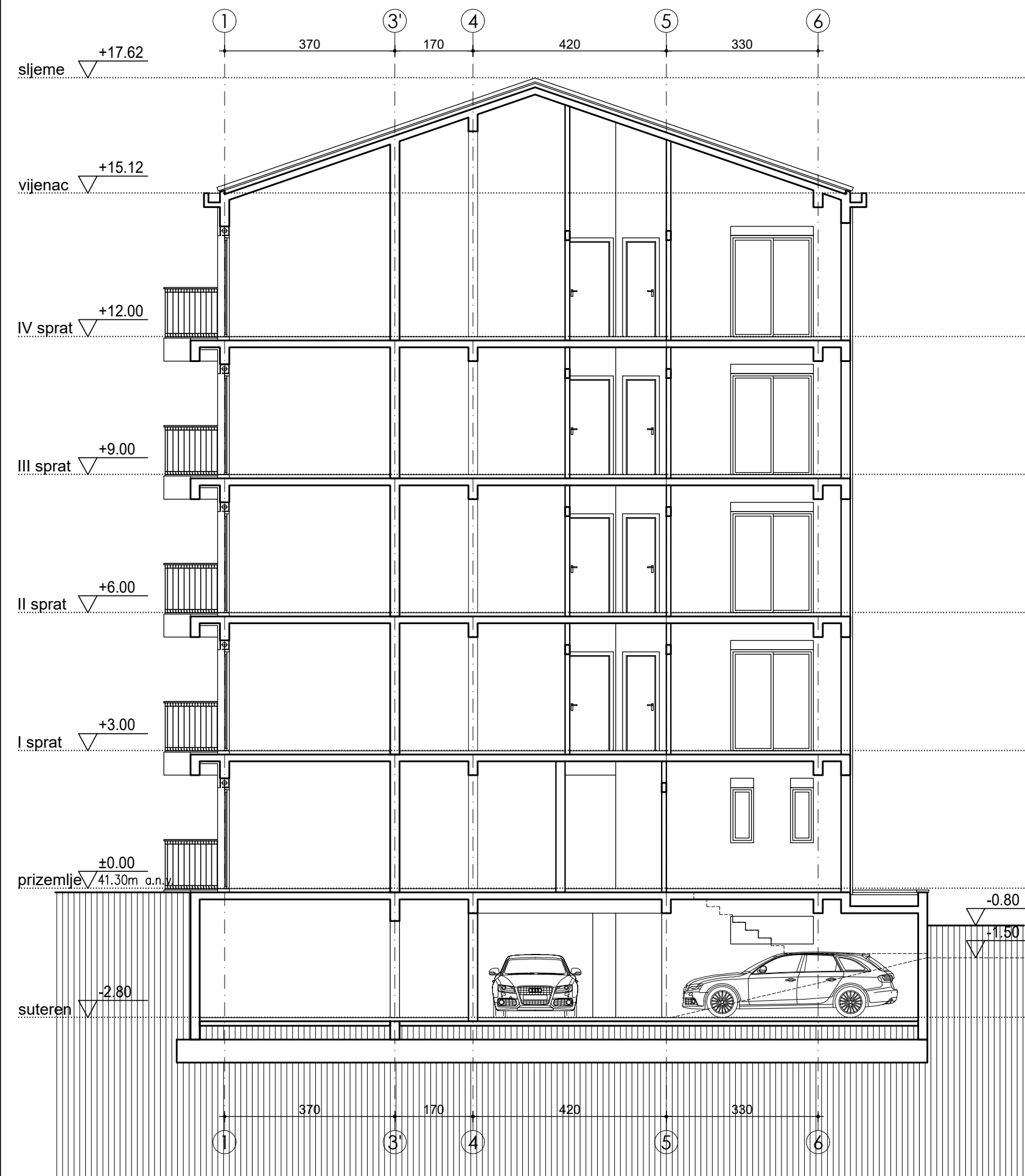
PROJEKTANT		INVESTITOR		
		Telichko Andrei		
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: OSNOVA IV SPRATA	Br. priloga 10	Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.		
05.2019.				



±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: PETA FASADA	Br. priloga 11
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
05.2019.			



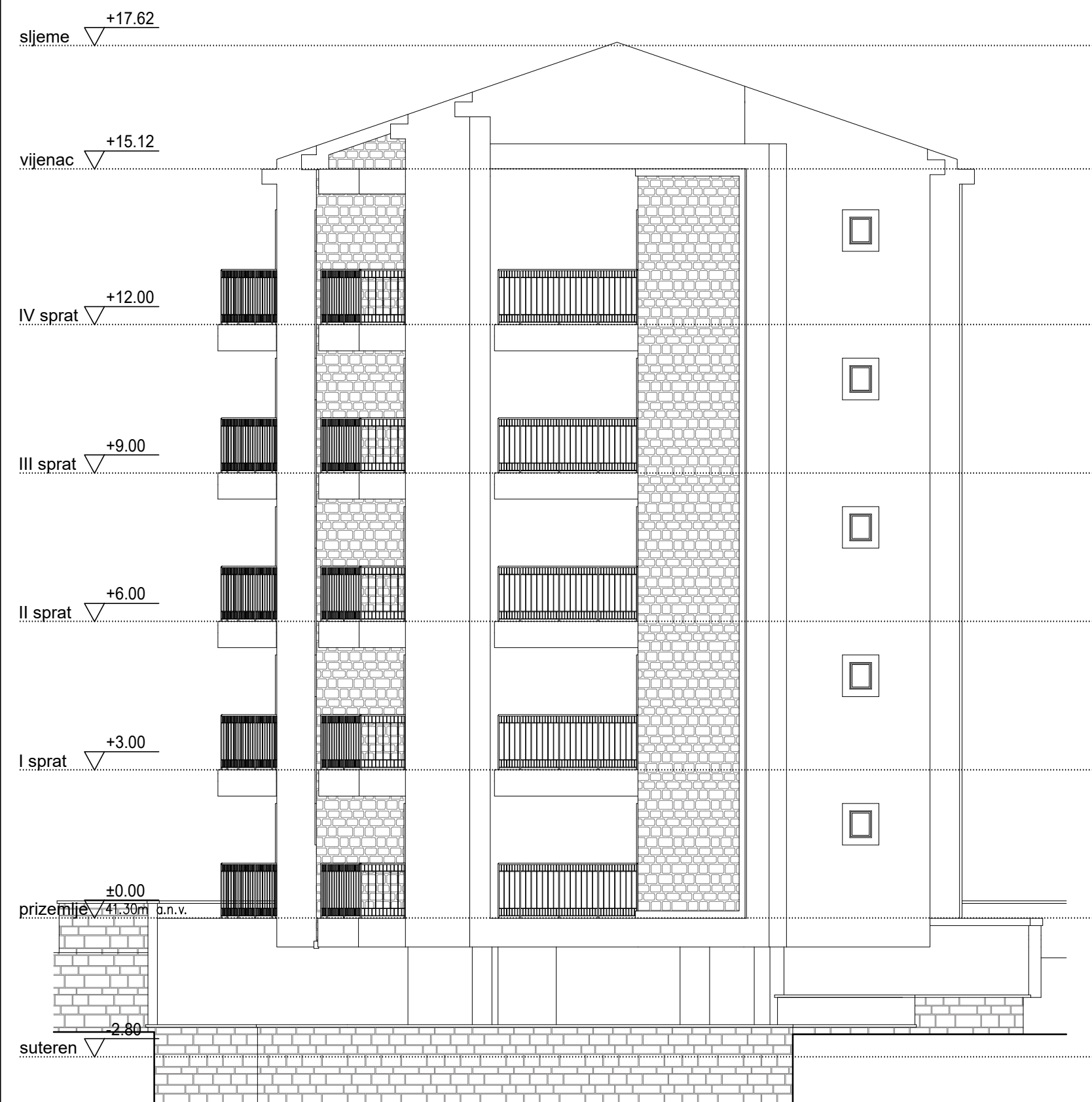
±0.00 41.30m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: PRESJEK 1-1	Br. priloga 12
Datum izrade i M.P. 05.2019.		Datum revizije i M.P.	
		Br. strane	



±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

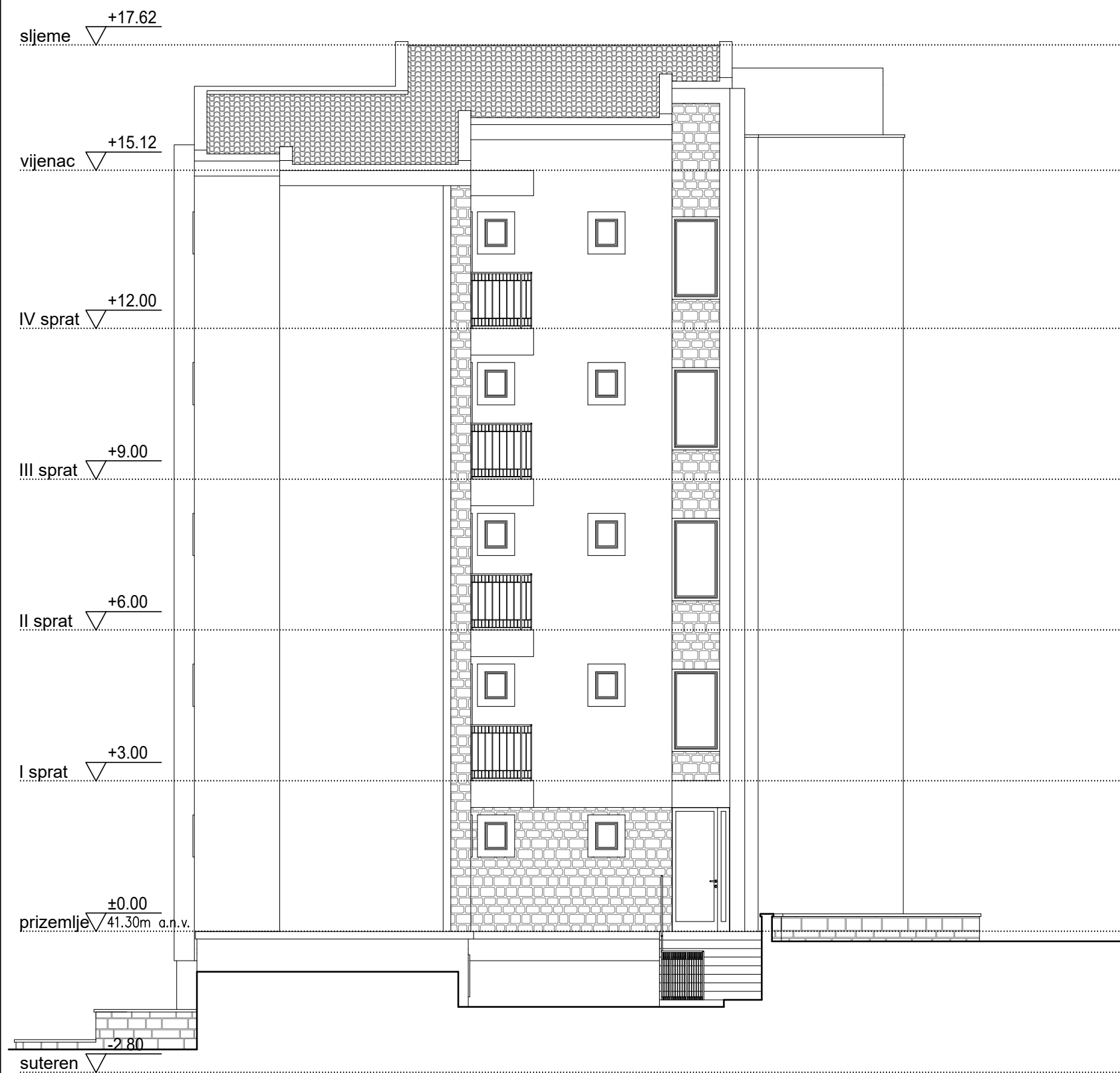
PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: JUGOZAPADNA FASADA	Br. priloga 13
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
05.2019.			



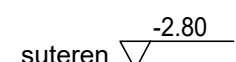
±0.00
41.30m

kota gotovog poda prizemlja
apsolutne nadmorske visine

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: JUGOISTOČNA FASADA	Br. priloga 14
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
05.2019.			



±0.00 41.30m		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Telichko Andrei	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: SJEVEROISTOČNA FASADA	Br. priloga 15
Datum izrade i M.P. 05.2019.		Datum revizije i M.P.	



 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. TRG SUNCA 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		kota gotovog poda prizemlja apsolutne nadmorske visine	
PROJEKTANT		INVESTITOR	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT faza 2 / Su+P+4		Lokacija: dio k.p. 577/1, KO Bečići dio UP 77.5, Blok 77, DUP Bečići, Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Enes Nurković, MSc		Prilog: SJEVEROZAPADNA FASADA	Br. priloga 16 Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
05.2019.			

3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA



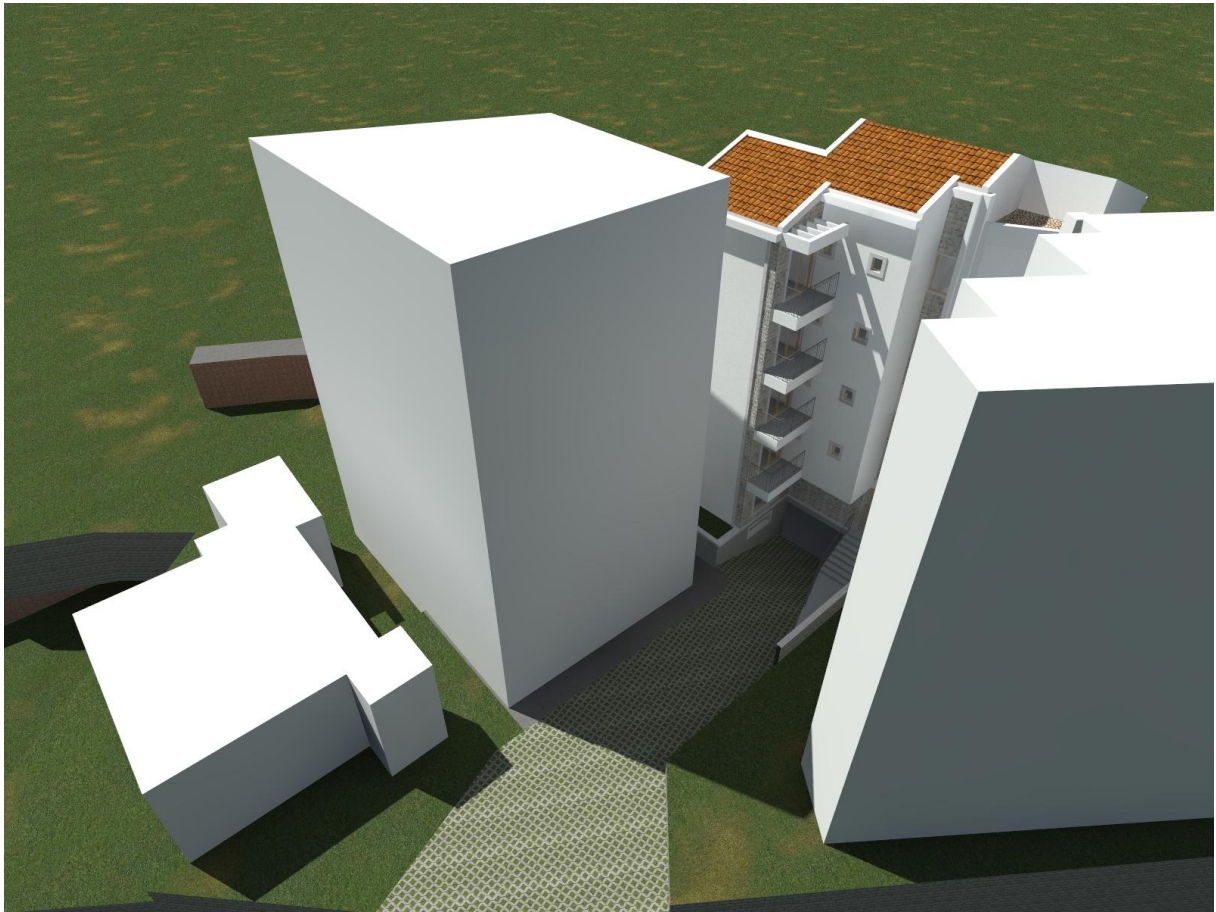








PROSTORNI ODNOS SA POSTOJEĆIM STRUKTURAMA





PROSTORNI ODNOS SA PLANOM MAKSIMALNO PREDVIDJENIM STRUKTURAMA



