

Maja
Dapčević

Digitally signed
by Maja Dapčević
Date: 2019.08.29
17:51:10 +02'00'



IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE_Dio UP5.2,
blok broj 5, koju čine kat. parcele 332/1, 332/3
KO Prijedor I, Opština Budva
avgust 2019.



OBRAZAC 1

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR¹

Kovačević Mitar

OBJEKAT²

Mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem,
poslovna stambena zona)- Pansionski smještaj, apartmanski smještaj,
apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni
prostori za izdavanje

LOKACIJA³

Dio UP5.2, blok broj 5, koju čine kat. parcele 332/1, 332/3 KO
Prijevor I, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

Idejno rješenje

PROJEKTANT⁵

Studio Kota DOO Podgorica

ODGOVORNO LICE⁶

Aleksandar Živaljević dipl. inž. arh.

GLAVNI INŽENJER⁷

Aleksandar Živaljević dipl. inž. arh, br licence UPI 107/7-3838/2

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

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

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

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

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera.

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR¹

Kovačević Mitar

OBJEKAT²

Mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovna stambena zona)- Pansionski smještaj, apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje

LOKACIJA³

Dio UP5.2, blok broj 5, koju čine kat. parcele 332/1, 332/3 KO Prijevor I, Opština Budva

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴

Arhitektonski projekat - idejno rješenje

PROJEKTANT⁵

Studio Kota DOO Podgorica

ODGOVORNO LICE⁶

Aleksandar Živaljević dipl. inž. arh.

GLAVNI INŽENJER⁷

Aleksandar Živaljević dipl. inž. arh, br licence UPI 107/7-3838/2

SARADNICI NA
PROJEKTU⁸

Saška Gašić, spec.sci.arh
Milica Bubanja, BSC ing. politeh
Marija Petričević, spec.sci.arh

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

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

⁴ Arhitektonski projekat, građevinski projekat, elektrotehnički projekat odnosno mašinski projekat (ako je u pitanju naslovna strana dijela tehnički dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehničke dokumentacije

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

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera

⁸ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehnički dokumentacije

SADRŽAJ:

Naslovna strana – Obrazac 1a

Sadržaj dijela tehničke dokumentacije

Opšta dokumentacija

- Ugovor izmedju investitora i projektanta "Studio Kota" doo, Podgorica
- Licenca firme
- Polisa osiguranja
- Licenca odgovornog projektanta
- Rješenje o registraciji
- Rješenje o registraciji za PDV
- Izvod iz centralnog registra
- List nepokretnosti
- Projektni zadatak
- Urbanističko tehnički uslovi

Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

Graficka dokumentacija

- Šira situacija
- Geodetska podloga
- Situacija sa osnovom krova

- Osnova suterena
- Osnova prizemlja
- Osnova prvog sprata
- Osnova drugog sprata
- Osnova trećeg sprata
- Osnova potkrovlja
- Osnova krova
- Presjek A-A
- Presjek B-B
- Presjek C-C
- Presjek D-D
- Prednja fasada
- Ulazna fasada
- Bočna fasada 1
- Bočna fasada 2
- Osnova prilagodljive jedinice za lica smanjene pokretljivosti

- 3D vizuelizacija



OPŠTA DOKUMENTACIJA_

UGOVOR

O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE- IDEJNOG RJEŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA
za mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovna stambena zona)-
Pansionski smještaj, apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje,
urbane vile, poslovni prostori za izdavanje na dijelu UP 5.2, blok broj 5, koju čine dijelovi kat.
parcele 332/1, 332/3 KO Prijevor I, Opština Budva
(Sl.list RCG opštinski propisi br. 29/12, LSL Seoce 1)

LOKACIJA:

Zaključen dana 27.08.2019. između:

1. **Mitra Kovacević**, iz Budve, jmbg 2703981230017, (u daljem tekstu: **NARUČILAC**)
2. **"KOTA studio" d.o.o.**, adresa: Svetozara Markovića 6 Podgorica, Pib 03172384,
Pdv 30/31 - 18436 - 2, koje zastupa arhitekta Maja Dapčević (Msc Arch) (u daljem tekstu:
PROJEKTANT)

(NARUČILAC i PROJEKTANT u daljem tekstu Ugovora zajedno kao „**Ugovorne strane**“)

Uvodne odredbe

Pojam "Idejno rješenje" "Glavni projekat" je sadržinom i značenjem u potpunosti usaglašen sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list Crne Gore", br. 064/17) kao i odgovarajućim pravilnicima, tehnologijama, normativima i standardima koji uređuju ovu oblast, i na osnovu Glavnog projekta praćenog pozitivnim izveštajem o izvršenoj reviziji se može graditi objekat.

Ugovorne strane su se saglasile kako sledi:

Član 1.

1.1 Predmet ovog ugovora je izrada:

- IDEJNOG RJEŠENJA,
- GLAVNOG PROJEKTA,

za projekat 'mješovitog stanovanja' (u daljem tekstu "Usluge"), na dijelu UP 5.2, blok broj 5, koju čine dijelovi kat. parcele 332/1, 332/3 KO Prijevor I, Opština Budva (Sl.list RCG opštinski propisi br. 29/12, LSL Seoce 1).

Član 2.

2.1 PROJEKTANT jeste, potvrđuje i prihvata da ima pravo da, u skladu sa bilo kojim zakonom, pruži ugovorene usluge; da ima iskustvo, stručnost i znanje koji su potrebni za pružanje ugovorenih usluga i izradu Predmeta ugovora na visokom nivou i u traženom kvalitetu; da je svjestan svih postupaka, standarda i propisa koji se mogu primjeniti u pogledu normi i regulativa za planiranje i gradnju koji se primjenjuju na Predmet ugovora i bilo čega što može da utiče na Predmet ugovora i da će se ponašati u skladu sa tim. U izradi Predmeta ugovora PROJEKTANT će u potpunosti poštovati mjerodavne zakone i propise, uključujući, ali ne ograničavajući se na važeći Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonske akte o sadržaju, obimu i načinu vršenja ugovorenih usluga, prateće podzakonske akte i sva druga mjerodavna pravila i propise Crne Gore, kao i mjerodavne standarde prakse i norme.

2.2 PROJEKTANT će u potpunosti biti odgovoran za sve aspekte koji se odnose na Predmet ugovora, kako je to dogovoreno ovim Ugovorom. Bez odstupanja od gore navedenog, PROJEKTANT ima odgovornost da se postara da Predmet ugovora bude u skladu sa zahtjevima Naručioca, da se obavlja i isporučuje u skladu sa određenom dinamikom i da bude na nivou odgovarajućeg kvaliteta i tačnosti.

Član 3.

3.1 Ugovorne strane su saglasne da ugovorena cijena podrazumjeva saradnju i redovne konsultacije u fazi izrade projekata iz člana 1 ovog Ugovora sa ekspertima iz različitih oblasti (konsultant za geotehniku, konsultant za konstrukciju, konsultant za prodaju i sl.)

Član 4.

4.1 Naručilac naručuje, a PROJEKTANT prihvata izradu:

4.1.1 **IDEJNOG RJEŠENJA** čiji su osnov za izradu važeći Urbanističko-tehnički uslovi izdati od nadležne institucije i potpisani Projektni zadatak dostavljen od strane Naručioca.

4.1.1.1 Idejnim rješenjem se obrađuje isključivo pomenuti dio UP 5.2 I KP koje su u vlasništvu Naručioca u skladu sa uslovima i parametrima definisanim u važećem planskom dokumentu Opština Budva (Sl.list RCG opštinski propisi br. 29/12, LSL Seoce 1), a sva projektna dokumentacija se izrađuje prema tehnologijama, standardima i normativima propisanim zakonskim aktima Crne Gore.

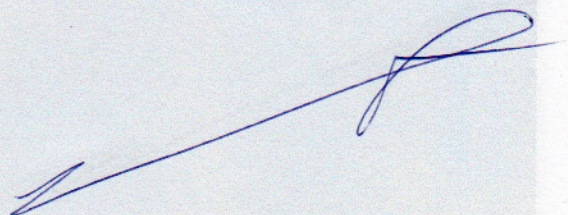
1.1.1.2 Idejnim rješenjem se naročito definiše:

- Arhitektonsko oblikovanje 2d prikazi (osnove, presjeci, fasade)
- Predlog materijalizacije
- 3d Prikazi,

4.1.1.3 Idejno rješenje se predaje u obliku štampane brošure A3 formata u 1 primjerak i 2 kopije na CD/USB.

4.1.2 **GLAVNOG PROJEKTA** sadrži svu dokumentaciju prema važećim propisima i zakonima.

4.1.2.1 Svi gore definisani projekti i elaborati izrađuju se u skladu sa zakonom i pratećim podzakonskim aktima na nivou Glavnog projekta.



Član 5.

5.1 Konačan obračun površina će biti definisan nakon izrade Idejnog rješenja.

5.2 Za eventualnu-promjenu projektovane površine ili značajnije izmjene Projektnog zadatka vršiće se dodatno ugovaranje, po €/m² bruto razvijene površine uvećano za iznos pripadajućeg PDV-a po jediničnim cijenama iz Ponude. Svaka izmjena projektnog zadatka nakon dostavljanja potpisanog Projektnog zadatka će srazmjerno izmjenama produžiti rok izrade projekta.

5.3 PROJEKTANT će izvršiti bez naknade bilo koji nalog za izmjenu koji je potreban usljed greške prouzrokovane nemarom i/ili greškom PROJEKTANTA sve do dobijanja pozitivnog revidentskog izvještaja na Glavni projekat.

5.4 Ukoliko PROJEKTANT odbija da postupi u skladu sa nalogom Naručioca ili revidenta, Naručilac će imati pravo da raskine ovaj Ugovor sa trenutnim dejstvom upućivanjem pismenog obaveštenja PROJEKTANTU, a Naručiocu pripada pravo na nadoknadu štete.

Član 6.

6.1 PROJEKTANT će Idejno rješenje izraditi u roku od 20 radnih dana od dana dostavljanja potpisanog projektnog zadatka, važećih UTU kao i geodetske podloge i dostavljanja dokumentacije definisane u članu 11 ovog Ugovora.

6.2 Idejno rješenje koje odobri Naručilac biće dostavljeno na saglasnost Glavnom gradskom arhitekti u skladu sa zakonom.

6.3 Glavni projekat će biti dostavljen Naručiocu i revidentu u roku od 2 mjeseca od dana dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na Idejno rješenje.

6.4 Ukoliko prilikom revizije Glavnog projekta dođe do vraćanja projektne dokumentacije na ponovnu izradu i dopunu PROJEKTANT će biti u obavezi da u razumnom roku, ali ne dužem od 15 radnih dana otkloni primjedbe.

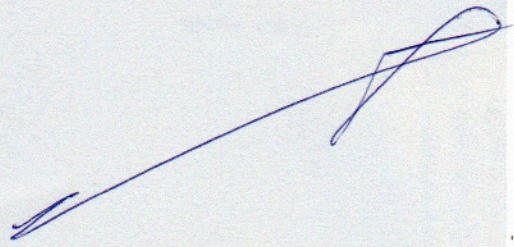
Član 7.

7.1 PROJEKTANT ima pravo na produženje roka završetka ugovorenih obaveza u sledećim slučajevima:

- u slučaju izmjene projektnog zadatka koje moraju biti dostavljene PROJEKTANTU u formi pisanog naloga od strane Naručioca
- u drugim situacijama koje obostrano pismeno usaglase Ugovorne strane
- u slučaju više sile.

Član 8.

8.1 PROJEKTANT će Glavni projekat koji je predmet ovog Ugovora za Naručioca izraditi u 1 (jedan) primjerak ukoričene analogne verzije projektne dokumentacije i 7 (sedam) primjeraka digitalne verzije na CD-u, za potrebe Naručioca u skladu sa važećom zakonskom regulativom.



Član 9.

9.1 Neto jedinične cijene izrade Idejnog rješenja, Glavnog projekta, projekta uređenja terena, bez PDV-a date su u Ponudi br 09/2019-01 i čine sastavni dio ovog ugovora.

9.6 Gore navedene jedinične cijene su konačne i uključuju sve naknade i troškove PROJEKTANTA koji mogu nastati u vezi sa izvršenjem Predmeta ugovora.

9.7 Radi otklanjanja sumnje, ugovorene cena ne uključuje takse neophodne za podnešenje zahtjeva za prijavu za gradnju i ostalih upravnih i administrativnih taksi.

Član 10.

10.1 Naručilac će plaćanje ugovorene cijene poslova iz člana 1 ovog ugovora sa PDV-om PROJEKTANTU isplatiti na žiro račun br 520000000003827404, kod HIPOTEKARNE banke, po sljedećoj dinamici:

- 30% unaprijed za usluge izrade Idejnog rješenja, Glavnog projekta;
- 30 % cijene po pribavljanju saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta,
- 40% po dobijanju pozitivnog izvještaja revidenta na Glavni projekat,

Član 11.

11.1 Naručilac će prije otpočinjanja Posla iz člana 1 ovog ugovora obezbjediti PROJEKTANTU sljedeću dokumentaciju:

- važeće urbanističko tehničke uslove (UTU)
- potpisani detaljan projektni zadatak sa definisanim sadržajima, kapacitetima i strukturom, a u skladu sa UTU
- geodetsku podlogu-ovjerenu analognu i digitalnu podlogu lokacije u ACAD formatu. .

Član 12.

12.1 Ugovorne strane mogu sporazumno raskinuti ovaj ugovor uz srazmjernu nadoknadu troškova i obeštećenje u slučaju da jedna ugovorna strana trpi štetu zbog takvog raskida.

Član 13.

13.1 Naziv, uključujući i autorsko pravo, svih planova, crteža ili drugih dokumenata PROJEKTANTA koje je on izradio skladu sa ovim Ugovorom („Dokumenta“), pripadaju NARUČIOCU i smatraće se da su predati NARUČIOCU od trenutka njihove izrade.

Član 14

14.1 Podaci iz ovog ugovora, tehnička rješenja i projektni zadatak, kao i podaci koje Ugovorne strane razmjenjuju u vezi sa izvršenjem Ugovora predstavljaju poslovnu tajnu.

14.2 PROJEKTANT će u svakom trenutku, i tokom perioda važenja ovog Ugovora i tokom perioda od pet (5) godina po završetku ili raskidu, povjerljivo čuvati sve podatke i da takve podatke neće koristiti nikako osim ako je izričito ovlašćen od strane Naručioca, niti će PROJEKTANT otkriti bilo

koji od povjerljivih podataka trećim licima bez prethodnog pismenog odobrenja Naručioca. Radi izbjegavanja svake sumnje, Arhitekta ima pravo da koristi izrađene projekte u promotivne svrhe

14.3 PROJEKTANT je dalje saglasan da NARUČIOCU odmah ustupi sve povjerljive podatke (uključujući i kopije) koji su u njegovom posjedu i pod njegovom kontrolom po raskidu ovog Ugovora u bilo kom trenutku i iz bilo kog razloga.

Član 15.

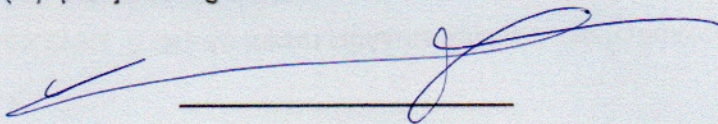
15.1 Nijedna Ugovorna strana neće imati pravo da ustupi ovaj Ugovor bez pristanka druge Ugovorne strane.

Član 16.

16.1 Stranke su saglasne da sve eventualne sporove po ovom Ugovoru prvenstveno pokušaju riješiti sporazumno, a u suprotnom, sporove će rješavati nadležan sud u Podgorici.

Član 17.

17.1 Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (šest) jednakih primjeraka na crnogorskom jeziku. Svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (tri) primjerka Ugovora.



Naručilac



Arhitekta



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1958/2

Podgorica, 03.05.2018. godine

»STUDIO KOTA« D.O.O. Podgorica

Svetozara Markovića 6
PODGORICA

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1958/2

Podgorica, 03.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »STUDIO KOTA« D.O.O. Podgorica, 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 107/7-1958/1 od 03.04.2018.godine, »STUDIO KOTA« D.O.O. Podgorica, 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 br. UPI 107/7 – 966/2 od 02.04.2018.godine, kojim je Dapčević Maji, master (nivo I) u oblasti arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-50820060 /001 od 29.01.2018.godine.

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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



OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavíćević

POLISA - RAČUN POL-00079520

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	STUDIO KOTA D.O.O. PODGORICA	MB	03172384
Adresa	SVETOZARA MARKOVIĆA 6, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	24.09.2018 (24:00) - 24.09.2019 (24:00)	Period obračuna	24.09.2018 - 24.09.2019

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja

PS-ODPRK-IK - Osiguranje odgovornosti projekatanta za sve projekte (članovi Inženjerske komore)

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	STUDIO KOTA D.O.O. PODGORICA	MB	03172384
Adresa	SVETOZARA MARKOVIĆA 6, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje	-27,00
Popust za nemanje šteta u poslednje tri godine	-24,30
Komercijalni popust 10%	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računske ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćenja premija a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćenja (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCG br.47/08))

Dodatna isključenja: Sve štete koje su posledica sajber napada (dopunjavanje klauzule iz tačke 29,(2) alineje 2. člana uslova OU-ODPRK-01 (prema odredbama klauzule "Cyber attack exclusion clause" – na engleskom jeziku)

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su utvrđeni dana 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18).

Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

POLISA: POL-00079520

Datum štampe: 24.09.2018 14:10

Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
Način plaćanja	U cjelosti

Sva prava po ovoj polisi pripadaju osiguraniku.

Ukoliko ugovarač/osiguranik ne plaća premiju u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Pravo na raskid i uslovi za raskid ugovora odnosno odstupanju od ugovora određeni su uslovima osiguranja

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici

Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju prilikom zaključivanja ugovora o osiguranju ukoliko se premija plaća u cjelosti, odnosno prvu ratu ukoliko je ugovoreno plaćanje premije na rate, a ostale rate u ugovorenim rokovima. Za slučaj docnje jedne rate duže od 30 dana, sve rate dospijevaju odjednom i u cjelosti.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.



M.P. Osiguravač:



M.P. Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)

2Poslovnica Podgorica 4, PODGORICA_GRAD, 24.09.2018

POLISA: POL-00079520

Datum štampe: 24.09.2018 14:10

Strana 2 od 2



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 3838/2

Podgorica, 07.11.2018. godine

ALEKSANDAR ŽIVALJEVIĆ

PODGORICA
Momišići S/1

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

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 3838/2
Podgorica, 07.11.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Živaljević Aleksandra, Spec.Sci.Arhitekture iz Podgorice, 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 ŽIVALJEVIĆ ALEKSANDRU, Spec.Sci. ARHITEKTURE, iz Podgorice, 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. UP I 107/7-3838/1 od 26.10.2018.godine, Živaljević Aleksandar, Spec.Sci.Arhitekture, iz Podgorice, 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:

- Diplomu o stečenim postdiplomskim specijalističkim akademskim studijama, izdatu od strane Univerziteta Crne Gore - Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, , br. 55 od 16.09.2010..godine;
- Rješenje br. 01-930/4 od 01.09.2014.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca planera za izradu planskih dokumenata;
- Rješenje br. 01-930/5 od 01.09.2014.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata,projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena ,kao djelova tehničke dokumentacije.
- Rješenje br. 01-930/6 od 01.09.2014.godine,izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore,kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima
- Rješenje br. 01-654/2 od 10.05.2016. godine,izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore,kojim se izdaje licenca odgovornog planera za izradu planskih dokumenata.
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija;
3. da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i
4. da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA
PORESKA UPRAVA
Broj: 30-01-25741-1
Područna jedinica Podgorica
PODGORICA, 30.01.2018. 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 "Sl.list CG", br. 20/11 ... 47/17) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO KOTA" D.O.O.**
PODGORICA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB **03172384**
(Matični broj)

302
(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 30.01.2018. 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.



NAČELNICA

Stanislava Martinović
Stanislava Martinović



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 0820060 / 001

U Podgorici, dana 29.01.2018.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO KOTA" D.O.O. PODGORICA, broj 260092 podnijetoj dana 26.01.2018. u 13:13:08, preko

Ime i prezime: DUŠAN MAGDELINIĆ

JMBG ili br.pasoša: 3008989212992

Adresa: AVDA MEĐEDOVIĆA BR.35 PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO KOTA" D.O.O. PODGORICA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	STUDIO KOTA
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Registarski broj:	50820060
PIB:	03172384
Datum statuta:	25.01.2018.
Datum ugovora:	25.01.2018.
Adresa uprave - sjedište:	SVETOZARA MARKOVIĆA BR.6 PODGORICA
Adresa za prijem službene pošte:	SVETOZARA MARKOVIĆA BR.6 PODGORICA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	SVETOZARA MARKOVIĆA BR.6 PODGORICA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Oblik svojine:	Privatna
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novcani: 1,00 Euro Nenovcani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Domaći
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač: MAJA DAPČEVIĆ
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 2005982255014 CRNA GORA
Adresa: RIMSKI TRG BR.16 PODGORICA CRNA GORA
Udio: 100%

Izvršni direktor: MAJA DAPČEVIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 2005982255014 CRNA GORA
Adresa: RIMSKI TRG BR.16 PODGORICA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Ovlašćeni zastupnik: MAJA DAPČEVIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 2005982255014 CRNA GORA
Adresa: RIMSKI TRG BR.16 PODGORICA CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 26.01.2018. u 13:13:08 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću STUDIO KOTA. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja.

Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11).



Sam. savjetnik I

Marija Mičković

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 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161-26-Administrativna taksa.

CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Podgorica
BROJ: 30/31-18436-2
PODGORICA, 30.1.2018.. 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...50/17) i člana 24. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Poreska uprava, **donosi**

Rješenje o registraciji za PDV

Upisuje se u registar obveznika za PDV:

Naziv **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO KOTA" D.O.O.
PODGORICA**

PODGORICA

PIB **03172384**

302

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Obvezniku se dodjeljuje PDV registracioni broj: **30/31-18436-2.**

Svojstvo obveznika za PDV se stiče: **30.1.2018.. godine.**

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



NAČELNICA
Stanislava Martinović

Stanislava Martinović



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0820060 / 001
PIB: 03172384

Datum registracije: 29.01.2018.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "STUDIO KOTA" D.O.O. PODGORICA

Broj važeće registracije: /001

Skraćeni naziv: STUDIO KOTA

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 25.01.2018.

Datum donošenja Statuta: 25.01.2018.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.6 PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.6 PODGORICA

Adresa sjedišta: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.6 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MAJA DAPČEVIĆ 2005982255014 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100%

Adresa: RIMSKI TRG BR.16 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

MAJA DAPČEVIĆ 2005982255014 CRNA GORA

Adresa: RIMSKI TRG BR.16 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

MAJA DAPČEVIĆ 2005982255014 CRNA GORA

Adresa: RIMSKI TRG BR.16 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 12.11.2018 godine u 10:13h



MP

 **NAČELNICA**

Dušanka Vujisić

Karalica

Korisnik:

Datum i vrijeme štampe: 27.08.2019 08:49

PODRUČNA JEDINICA

Budva

Datum: 27.08.2019 08:49

KO: PRIJEVOR I

LIST NEPOKRETNOSTI 449 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
331/1		8 3/13	21.03.2018	BLIZURAD	Gradjevinska parcela POKLON	2307	0.00
332/1		8 17/07.	21.03.2018	BLIZURAD	Šume 4. klase POKLON	2618	1.31
332/3		8 17/07.	21.03.2018	BLIZURAD	Šume 4. klase POKLON	944	0.47

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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
331/1	0		5	Gradjevinska parcela	16.08.2017	Zabilježba spora TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA PRAVA SVOJINE PREDATE OSN .SUDU U KOTORU P.951/07.OD 9.11.2007.NA DIJELU SV IH SUVLASNIKA.
332/1	0		1	Šume 4. klase	06.03.2009	Predbilježba tužbe pred.osn.sudu Kotor br.p.18/09.od 16.01.2009 od strane Kovačević Gojka,Blaža,Petra,i Ivana.

PROJEKTNI ZADATAK

UZ IDEJNO RJEŠENJE OBJEKTA za mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovna stambena zona)- Pansioni smještaj, apartmansi smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje na dijelu UP5.2,
blok broj 5, koju čine 332/1, 332/3
KO Prijevor I, Opština Budva
(Sl.list RCG opštinski propisi br. 29/12, LSL Seoce 1)

LOKACIJA:

Lokacija se nalazi u zahvatu LSL Seoce 1, na UP5.2, blok broj 5, koju čine dijelovi kat. parcele 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1 KO Prijevor I, Opština Budva.

Urbanistička parcela ima relativno pravilan oblik i orijentisana je u pravcu sjever – jug.

KONTEKST:

Predmetna lokacija se nalazi u zoni zahvata LSL Seoce 1 koju okružuju stambeno-turistički objekti. Predmetna lokacija odvojena je javnom pristupnom saobraćajnicama od okolnih objekata, sa pogledom na Plažu Jaz.

OPIS LOKACIJE:

Parcela u pitanju je orijentacija Sjever– Jug, svojim najvećim dijelom se oslanja na postojeću saobraćajnicu, izuzev bočne granice katastarske parcele, koja se graniči sa susjedom.

Parcela je nepravilnog oblika, I ima većih denivelacija unutar perimetara iste.

Trenutno na parceli postoji oronuli pomoćni objekat.

Kao što je prethodno navedeno, teren je prilično strm, uz veće denivelacije .

**- SMJERNICE IZ UTU-A BR. 06-061-1298/2 OD 05.11.2018. GODINE_
OPŠTINA BUDVA :**

Opšti uslovi _ Mješovito stanovanje

- Primarna – pretežna namjena je : površine za mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovna stambena zona)
- Sekundarna dopunska namjena je – višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima
- Sadržaji: Pansioni smještaj, apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje.
- U skladu sa članom 13, tačka 1 I 2 Pravilnika o načinu izrade I sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata potrebno je uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu.
- PRAVILA REGULACIJE Bočna građevinska linija – Objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost susjeda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele. Objekti mogu da se grade na udaljenosti od 0.75-1m, od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja manjih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija. Objekti mogu da se grade na udaljenosti 1.00m-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja prozora sa visokim parapetima. Udaljenost veća od 2.00m omogućava otvaranje prozora normalnih dimenzija I parapet.
- Regulacija građenja prema zadnjem dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
- Odstojanje od 2m za koju je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima. Odstojanje do 4m za koju je potrebna saglasnost susjeda pruža mogućnost otvaranja otvora standardnih parapeta. Za udaljenje veće od 4m nije potrebna saglasnost susjeda.
- Kota prizemlja – Za objekte sa suterenskim I podrumskim etažama orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,5m iznad konačno nivelisanog I uređenog terena.
- Krovovi mogu biti ravni I preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne baste za okupljanje turista
- Parkiranje obezbijediti u okviru objekta ili na otvorenom parking prostoru u okviru parcele.
- Suteran, podrum I svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma, ili komercijalne ili uslužne djelatnosti, I u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. Zbog nagiba terena moguće je formirati više suterenskih etaža.
- Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog I likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranog objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kojem objekat nastaje, predviđenom namjenom I osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma. U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta poželjna je primjena prirodnih lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata I elemenata mobilijara.

- Obezbijediti nesmetan pristup, kretanje I boravak I rad licima smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima I načinu prilagođavanja objekata za pristup I kretanje lica smanjene pokretljivosti I lica sa invaliditetom SL. List Crne Gore broj 43/13 I 44/15.

PARAMETRI IZ UTU-a:

U pitanju je objekat za **mješovito stanovanje**, sa sadržajima: Pansionski smještaj, apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje.

Parametri iz UTU-a za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5.2:

P parcele	4588,93 m ²
BRGP	2753,36 m ²
P zauzetosti	1835,57 m ²
K zauzetosti	0.4
K izgrađenosti	0,6
Spratnost	P+3+Pk
Namjena	Mješovito stanovanje

Napomena: Imajući u vidu da se izgradnja objekta vrši na dijelu parcele parametri za dio parcele su sl:

P parcele	3473.18 m ²
BRGP	2083.90 m ²
P zauzetosti	1389,27m ²
K zauzetosti	0.4
K izgrađenosti	0,6
Spratnost	P+3+Pk
Namjena	Mješovito stanovanje

URBANISTIČKA POSTAVKA:

Objekat je potrebno postaviti tako da se dobije optimalan komfor I vizura iz svih smještajnih jedinica ka moru.

Osnovna postavka treba da sadrži podzemnu etažu za smještaj bazenske tehnike i ostave sa posebnim pristupom sa saobraćajnice, dok se gornje, nadzemne etaže koriste za smještaj apartmanskih jedinica. Isprojektovati bazen koji je smješten na parceli sa jasnim vizurama ka moru sa potrebnim kapacitetima koji zadovoljavaju potrebe broja smještajnih apartmana.

PROJEKATNI ZADATAK

FUNKCIJA:

Objekat treba imati smještajni karakter. Unutrašnju organizaciju smještajnih jedinica, materijalizaciju i korišćene Sisteme isprojektovati u svemu po standardima, zakonima i pravilnicima za ovo područje.

SAOBRAĆAJ:

Potrebno je obezbijediti adekvatan broj parking mjesta, shodno UTU uslovima : na 1000m² BRGP potrebno 10PM.

Cjelokupan broj parking mjesta potrebno je smjestiti na parceli, a preostali dio partera optimalno koncipirati pejzažnu arhitekturu cjeline.

PARTER:

Lokacija se nalazi u brdovitom dijelu sa pogledom na plažu Jaz, tako da je uređenje terena od krucijalnog značaja.

Posebnu pažnju treba obratiti na pristupne staze ka i oko objekta, kao i otvorene polu-popločane zone za privremeni boravak na otvorenom i oko bazena.

INFRASTRUKTURA:

Svi infrastrukturni priključci i interna mreža će biti odrađeni u skladu sa smjernicama dobijenih od nadležnih službi.

INVESTITOR



URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI_

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-1298/2

Budva, 05.11.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Kovačević Mitra iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i LSL-a Seoce 1 (Službeni list CG-opštinski propisi br. 29/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 5

Urbanistička parcela broj:

5.2 koju čine dijelovi katastarskih parcela **332/1**, 332/2, **332/3** i 333/1 KO Prijedor I

Djelovi katastarskih parcela 332/1 i 332/3 KO Prijedor I ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-19953/2018 za KO Prijedor I, od 09.10.2018. godine, na katastarskim parcelama 332/1 i 332/3 KO Prijedor I nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 332/1 i 332/3 KO Prijedor I upisani su tereti i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Primarna / pretežna namjena:

POVRŠINE ZA MJESOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambena zona)

Sekundarna dopunska namjena: VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA

Sadržaji: pansioni smještaj, apartmansi smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 / 47/12) definisane su vrste i sadržaj primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 i 47/12) u članu 18 definisana je namjena i sadržaj turističke vile a u članu 19 stav dva, tri i četiri definisana je na mjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska linija

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 LSL, Poglavlje 5.3, strana 103)

Bočna građevinska linija

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

Objekti mogu da se grade na udaljenju 0.75-1.00m od susjeda, pod uslovom da se dobije saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja higijenskih prostorija.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 1.00-2.00m od susjeda (uz poželjnu saglasnost susjeda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
Udaljenje veće od 2.50m omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta

Zadnja građevinska linija

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu susjeda predviđena je u obliku dva odstojanja:
Odstojanje do 2.00m, za koje je neophodna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima. Odstojanje do 4.00m, za koje je potrebna saglasnost susjeda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. Za udaljenja veća od 4m nije potrebna saglasnost susjeda.

Kota prizemlja

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

Krovovi

Mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.9, strana 116,117)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 5.2	4.588,93	2.753,36	1.835,57	0.40	0.60	P+3+Pk

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može.

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio LSL poglavlje 5.3. strana 103). 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 64). 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.

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu, 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. Zbog nagiba terena moguće formirati više od jedne suterenske etaže. (tekstualni dio LSL, Poglavlje 5.3. strana 102)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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 Lsl-a poglavlje 5.12. strana 119)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za urbanističke parcele sa turističkom namjenom planom nisu precizirani posebni uslovi za ograđivanje parcele.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Otvorene uredjene površine predstavljaju sve prostore koji su površinski uredjeni kao slobodna parterne površine (popločanje, ozelenjene površine itd), a koje su nastale u okviru bloka ili parcele:

- direktno na zemlji, u vidu dvorišta
- iznad podrumskih prostorija (ispod kojih su smeštene garaže), koje dobijaju adekvatnu namjenu uz adekvatno uređenje i ozelenjavanje
- iznad suterenskog prostora kao „gornje dvorište“, koje se takođe uređuje i ozelenjava
- iznad prizemne etaže ako je veće površine, namjenjene za zajedničke aktivnosti i ako je bogato uređena i ozelenjena
- i eventualno iznad krovnih ravnih površina ako je dostupna većini stanovnika, sa dopunski zabavno-rekreativnim sadržajima.

U otvorene uredjene površine uračunavaju se obavezno prethodna tri slučaja (nad zemljom, iznad podruma i iznad suterena) dok se ostala dva slučaja mogu uračunati ako se za to dobije saglasnost od relevantnih institucija o zaštiti životne sredine na državnom i opštinskom nivou. (strana 117)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja visokih podzida. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema standardima koji su propisani 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

Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po djelatnostima iznose:

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

- stanovanje (na 1000 m²) ----- 15 pm (lokalni uslovi min12 a max 18 pm)
- poslovanje (na 1000 m²) ----- 30 pm (10-40 pm);
- trgovina (na 1000 m²) ----- 60 pm (40-80 pm);
- hoteli (na 1000 m²) ----- 10 pm (5-20 pm);
- restorani (na 1000 m²) ----- 120 pm (40-200 pm); (tekstualni dio LSL, strana 88)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svjetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najsličnija dnevnoj.

Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

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

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

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

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

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

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

22. PRILOZI

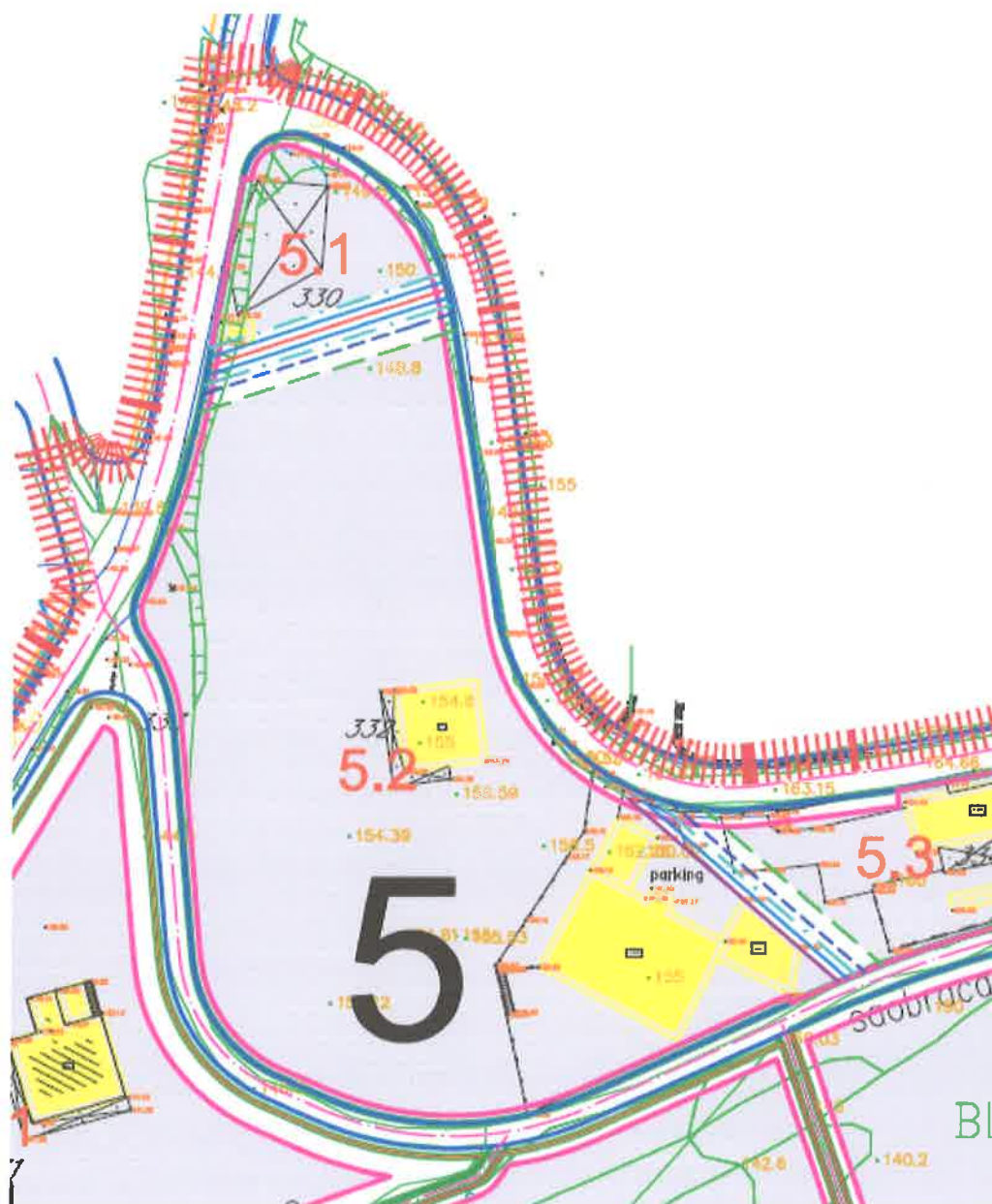
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela LSL-a
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Dostavljeno:

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

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





IZVOD IZ LSL-a Seoce

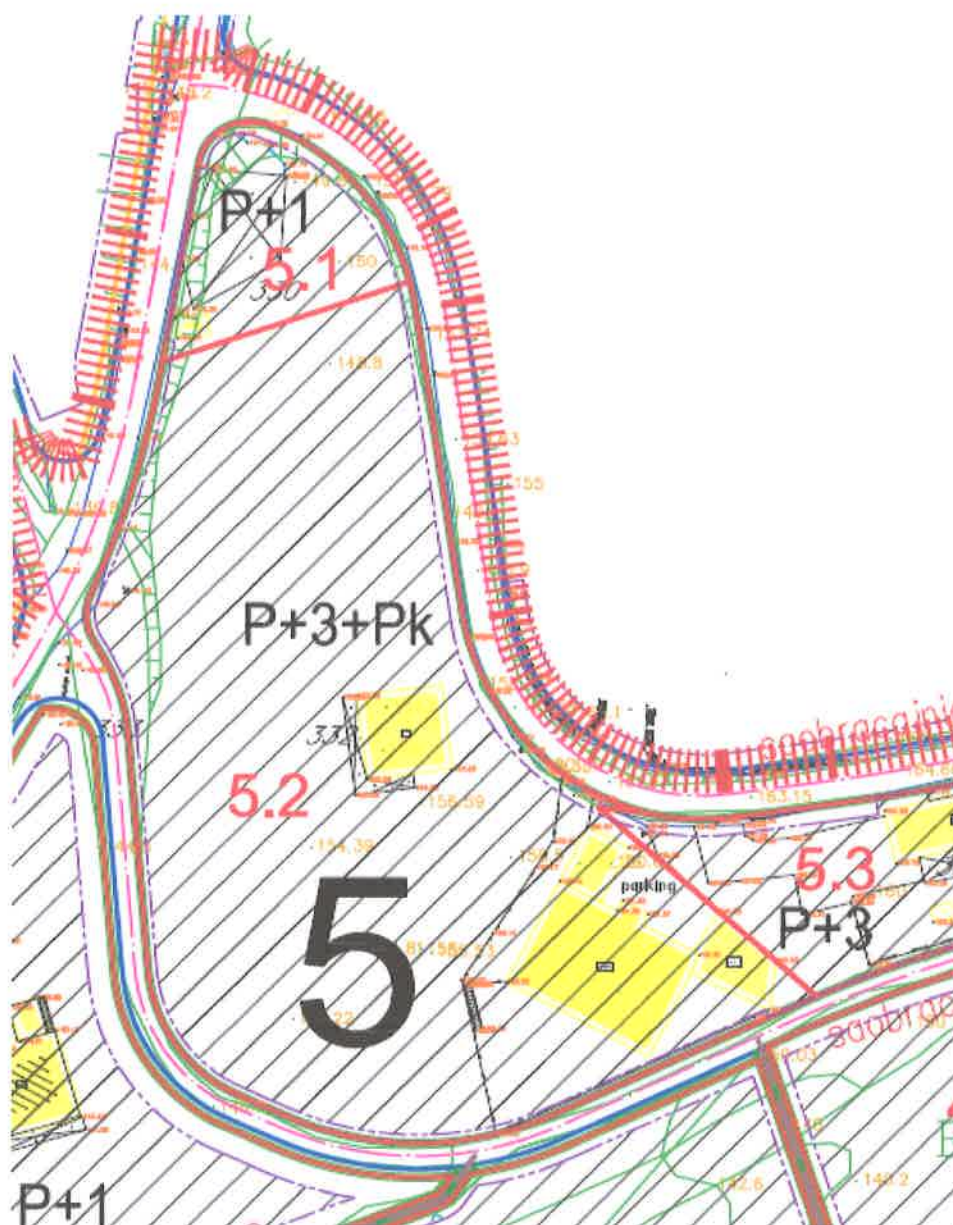
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.



IZVOD IZ LSL-a Seoce

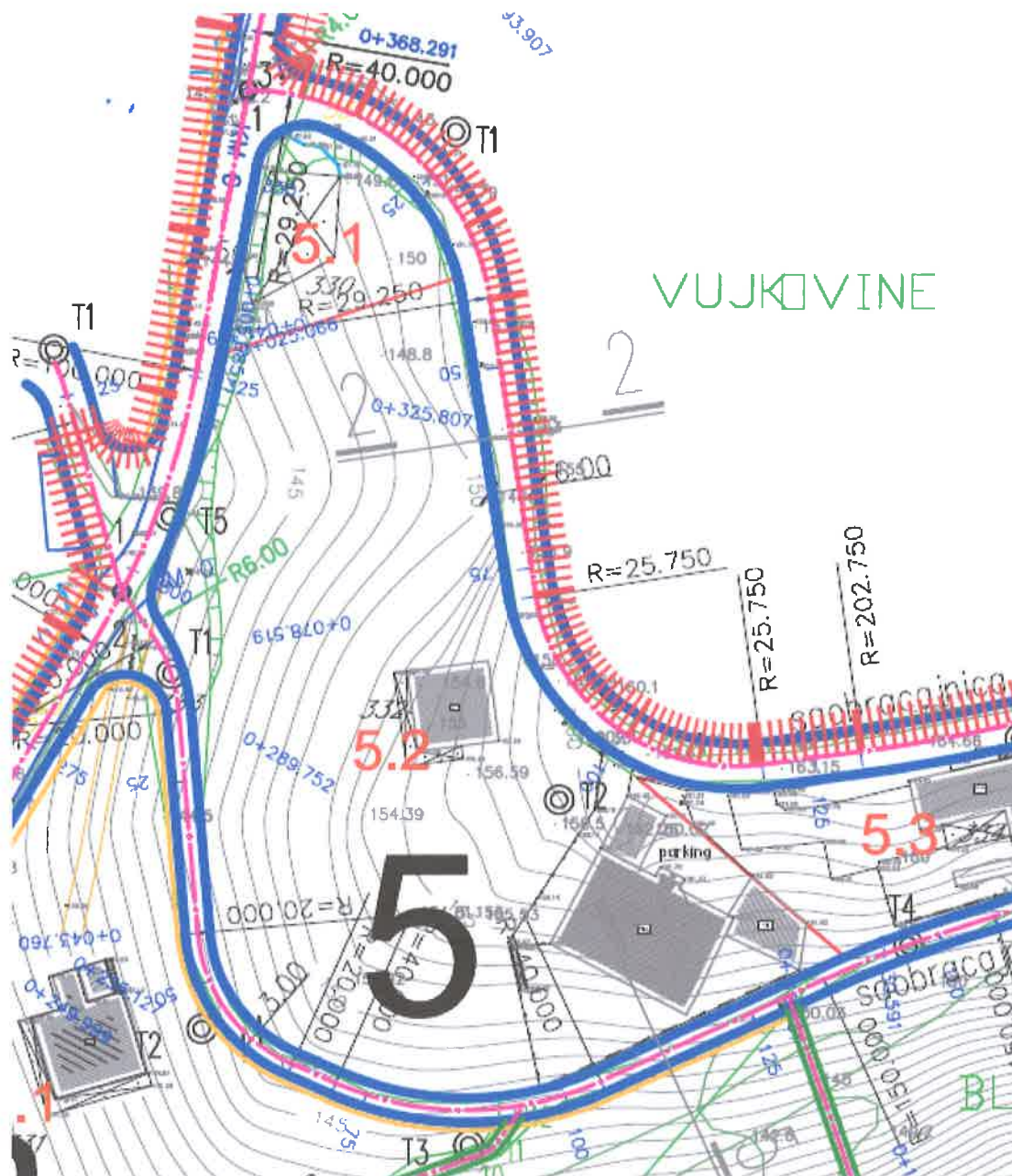
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

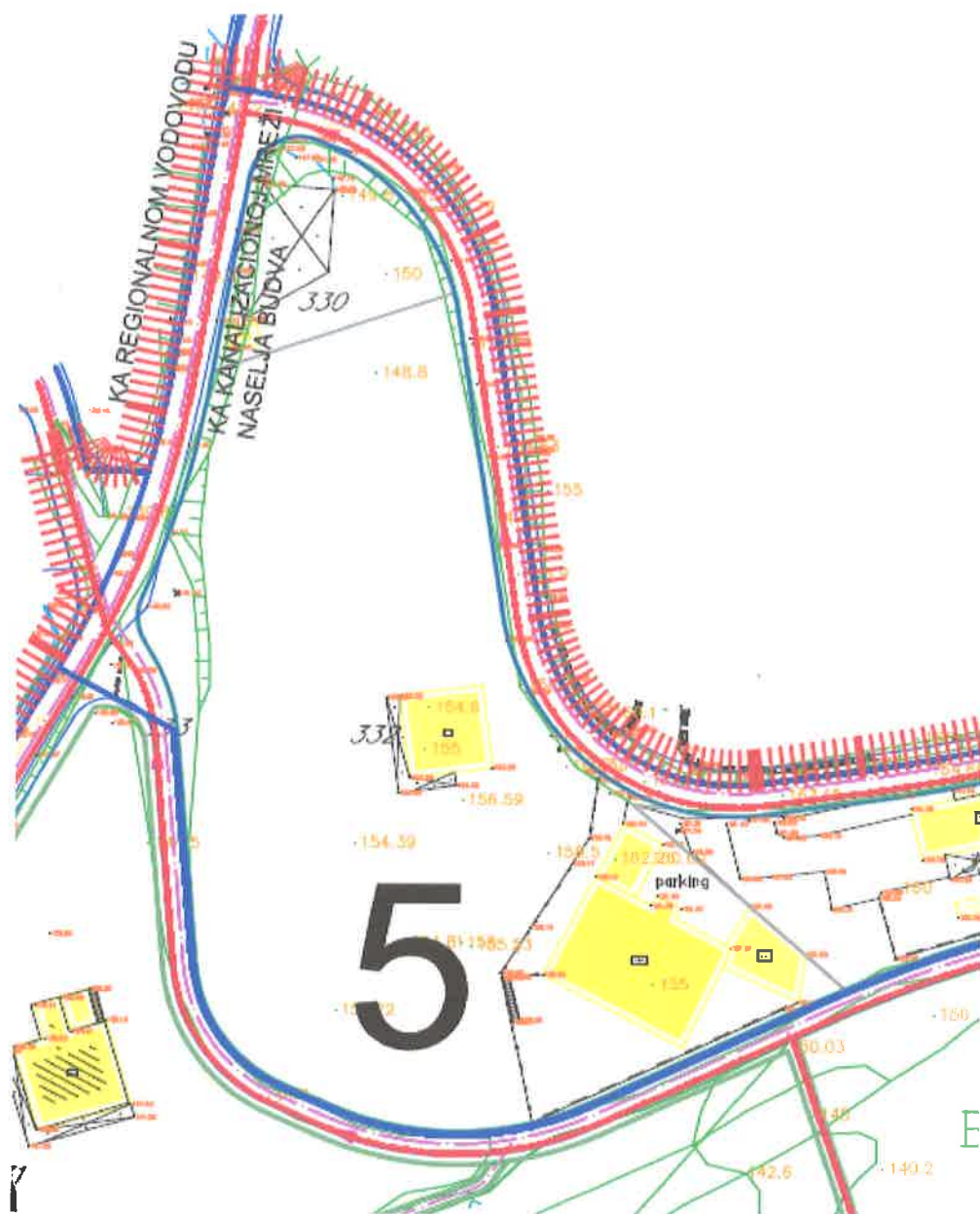
Karta nivelacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.





IZVOD IZ LSL-a Seoce

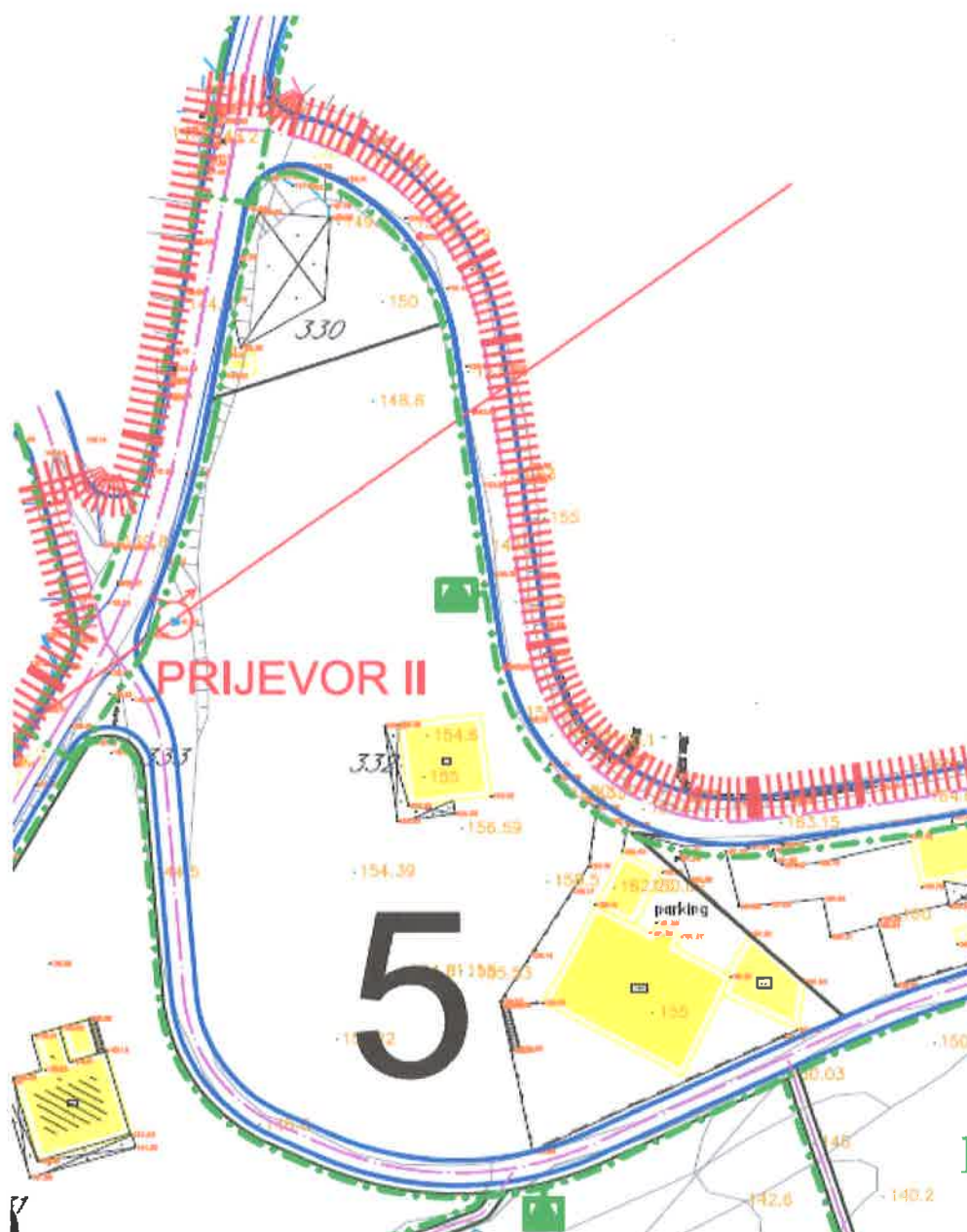
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.



IZVOD IZ LSL-a Seoce

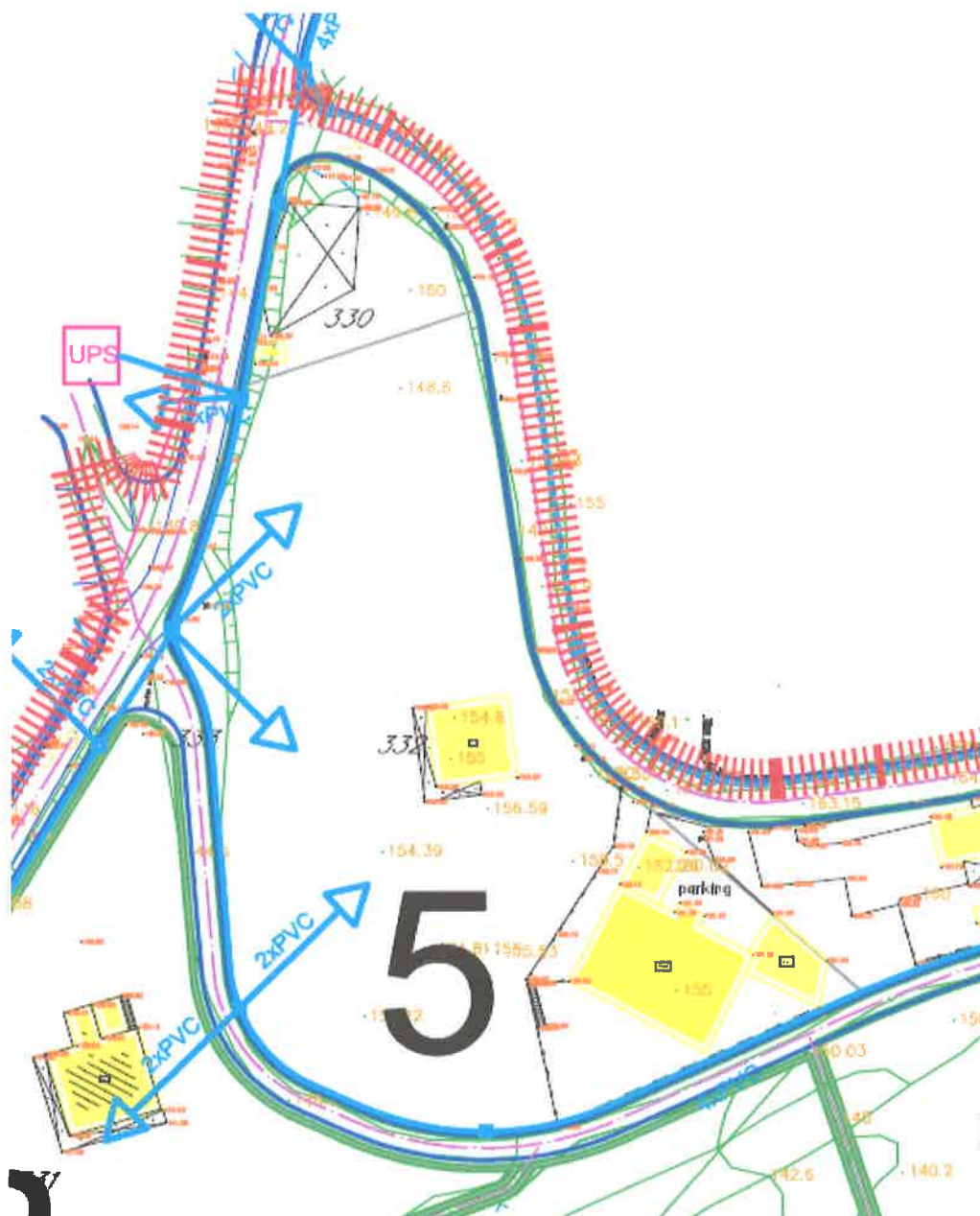
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.



IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 05.11.2018.



Blok 5

- preporučena spratnost od p+1 do p+3+pk

Urbanistički pokazatelji za **blok 5** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sljedeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti
5	6416.80	2652.61	4077.41	0.41	0.64

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgradjenosti	Slobodne neizgrađene površine /m2
5.1	489.01	195.60	293.41	0.40	0.60	293.41
5.2	4588.93	1835.57	2753.36	0.40	0.60	2753.36
5.3	860.68	430.34	696.32	0.50	0.81	430.34
5.4	477.75	191.10	334.32	0.40	0.70	286.65

IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.

Blok 5

BROJ URB. PARCELE	NAMJENA (PRIMARNA/PRETE ŽNA)	FUNKCIJE (SEKUNDARNA/ DOPUNSKA NAMJENA)	SADRŽAJI
5.1	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za izdavanje
5.2	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za izdavanje
5.3	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za
5.4	POVRŠINE ZA MEŠOVITO STANOVANJE (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno- stambena zona)	VIŠEPORDIČNO STANOVANJE SA SMJEŠTAJNIM KAPACITETIMA	16. Pansionski smještaj 17. Apartmanski smještaj 18. Apartmani za iznajmljivanje 19. Kuće za izdavanje 20. Urbane vile 8. Poslovni prostori za izdavanje

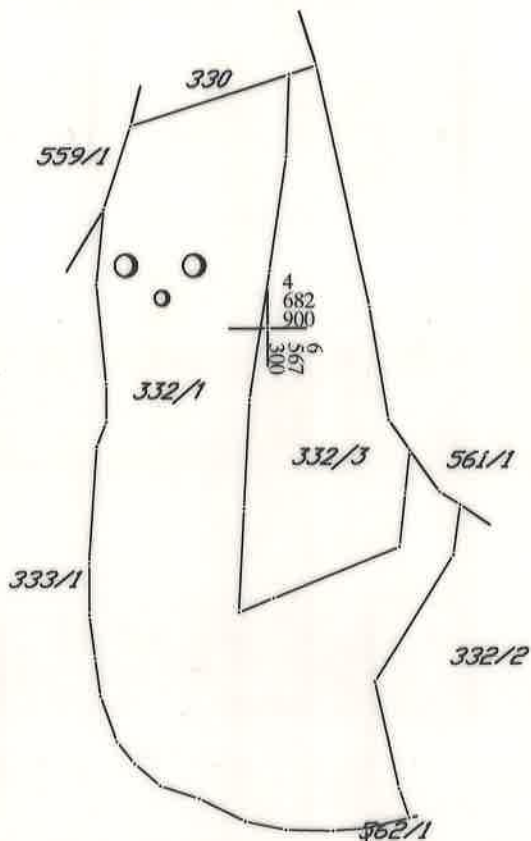
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-4385/18
Datum: 10.10.2018.



Katastarska opština: PRIJEVOR I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcele: 332/1, 332/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Opisano
Službeno lice:

[Signature]



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

36000000318
104-956-19953/2018

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-19953/2018

Datum: 09.10.2018

KO: PRIJEVOR I

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 BOJAN GAJOVIĆ, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 449 - 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
331	1		8 3/13	21/03/2018	BLIZURAD	Gradjevinska parcela POKLON		2307	0.00
332	1		8 17/07.	21/03/2018	BLIZURAD	Šume 4. klase POKLON		2618	1.31
332	3		8 17/07.	21/03/2018	BLIZURAD	Šume 4. klase POKLON		944	0.47
								5869	1.78

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2703981230017	KOVAČEVIĆ MITAR PLAŽA JAZ B.B BUDVA	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
331	1			5	Gradjevinska parcela	16/08/2017 8:57
332	1			1	Šume 4. klase	06/03/2009

Zabilješka spora TUŽBE RADI UTVRĐIVANJA PRAVA SVOJINE PREDATE OSN. SUDU U KOTORU P.951/07.OD 9.11.2007.NA DIJELU SV IH SUVLASNIKA.						
Predbilješka tužbe pred.osn.sudu Kotor br.p.18/09.od 16.01.2009 od strane Kovačević Gojka,Blaža,Petra,i Ivana.						

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



Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za privredu
Broj : 13-131-U- 913/1
Budva, 14. novembar 2018.godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15), člana 18. Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i LSL »Seoce« (Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12), Sekretarijat za privredu d o n o s i :

R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Za izradu tehničke dokumentacije **za odvođenje otpadnih i atmosferskih voda** za izgradnju objekta na UP 5.2, blok 5 koju čine djelovi katastarskih parcela 332/1, 332/2, 332/3 333/1 KO Prijevor, u sklopu LSL-a Seoce, investitora **Kovačević Mitra** iz Budve, utvrđuju se slijedeći uslovi:

1 Obavezan je predtretman potencijalno zauljanih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, **a posebno iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja ;**

2. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, br. 45/08);

3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;

4. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;

5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje D.O.O. »Vodovod i kanlizacija« Budva;

6. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama.

7. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

O b r a z l o ž e n j e :

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva obratio se **Kovačević Mitar** iz Budve sa zahtjevom za izdavanje urbanističko- tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta na UP 5.2, blok 5, koju čine djelovi katastarskih parcela **332/1, 332/2, 332/3 i 333/1** KO Prijevor, u sklopu LSL-a »Seoce«.

Na osnovu članu 74, stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17), Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputio je zahtjev broj 06-061-1298/4 Sekretarijatu za privredu opštine Budva, na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1.Nacrt urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju objekta na UP 5.2 u zahvatu LSL »Seoce.

2.Izvod iz LSL » Seoce«.

Zaštiti voda od zagađenja dat je prioritetni zadataku DUP-ovima i LSL-ima, koji će se sprovesti primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije DUP i LSL pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno-tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Službeni list Crne Gore«, br. 45/08) propisani su kvalitet i sanitarno – tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28, Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Sl. list CG«, br.64/17).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja..

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu

Nataša Maraš



Dostavljeno:

1x Sekret. za urb.i održivi razvoj

1x Komunalnoj policiji

1x Arhivi

1x Predmet



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ
"ВУДОВА И КАНАЛИЗАЦИЈА"
Број: 01-7628/2
Будва, 17.12.2018. год.

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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1298/3 od 05.11.2018. godine, naš broj 01-7628/1 od 07.11.2018. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Kovačević Mitar iz Budve**, izdaju se:

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

Primljeno: 19-12-2018
Org. jed. Broj: 06-061-1298/5
Vrijednost:

Za katastarske parcele broj: dijelovi 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1 KO Prijevor I, urbanistička parcela broj 5.2, blok broj 5, LSL Seoce I, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Mjesto priključka na javni vodovod u saobraćajnici koja prolazi neposredno uz predmetnu parcelu.
- Predvidjeti vodonepropusnu septičku jamu ili bioprečišćivač, dok se ne izgradi potrebna kanalizaciona infrastruktura.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1298/2 od 15.11.2018. godine.

OBRADA,

[Signature]

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

[Signature]

Momir Tomović, dipl.ing.građ. 2



IZVRŠNI DIREKTOR

[Signature]

Jasna Dokić, dipl.ecc.

Podnosioc zahtjeva: Kovačević Mitar

Katastarska parcela: dijelovi 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1, Katastarska opština: Prijevor I

Urbanistička parcela: 5.2, blok broj 5, LSL: Seoce I

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 3.0 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

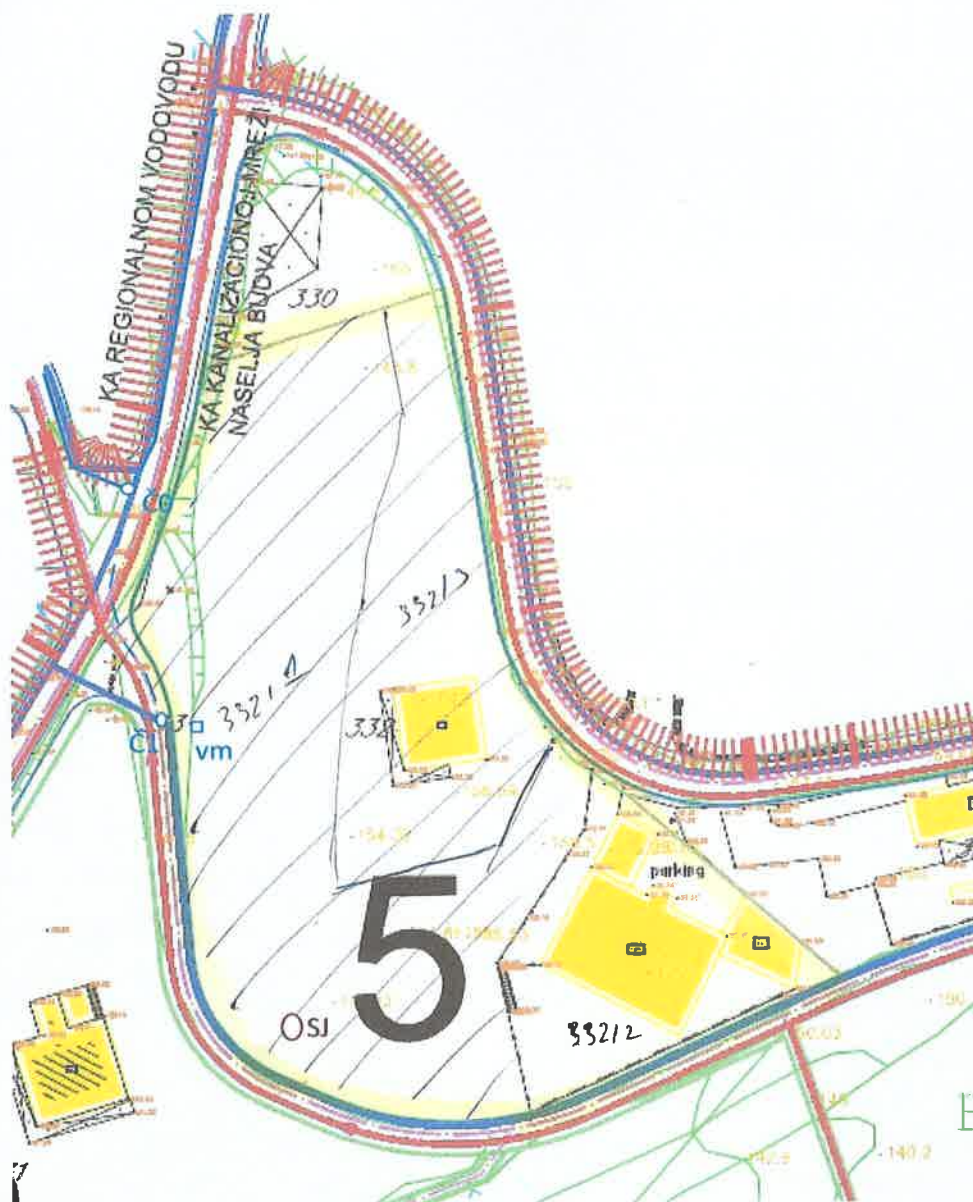
OBRADA,



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



Momir Tomović. dipl.ing.grad



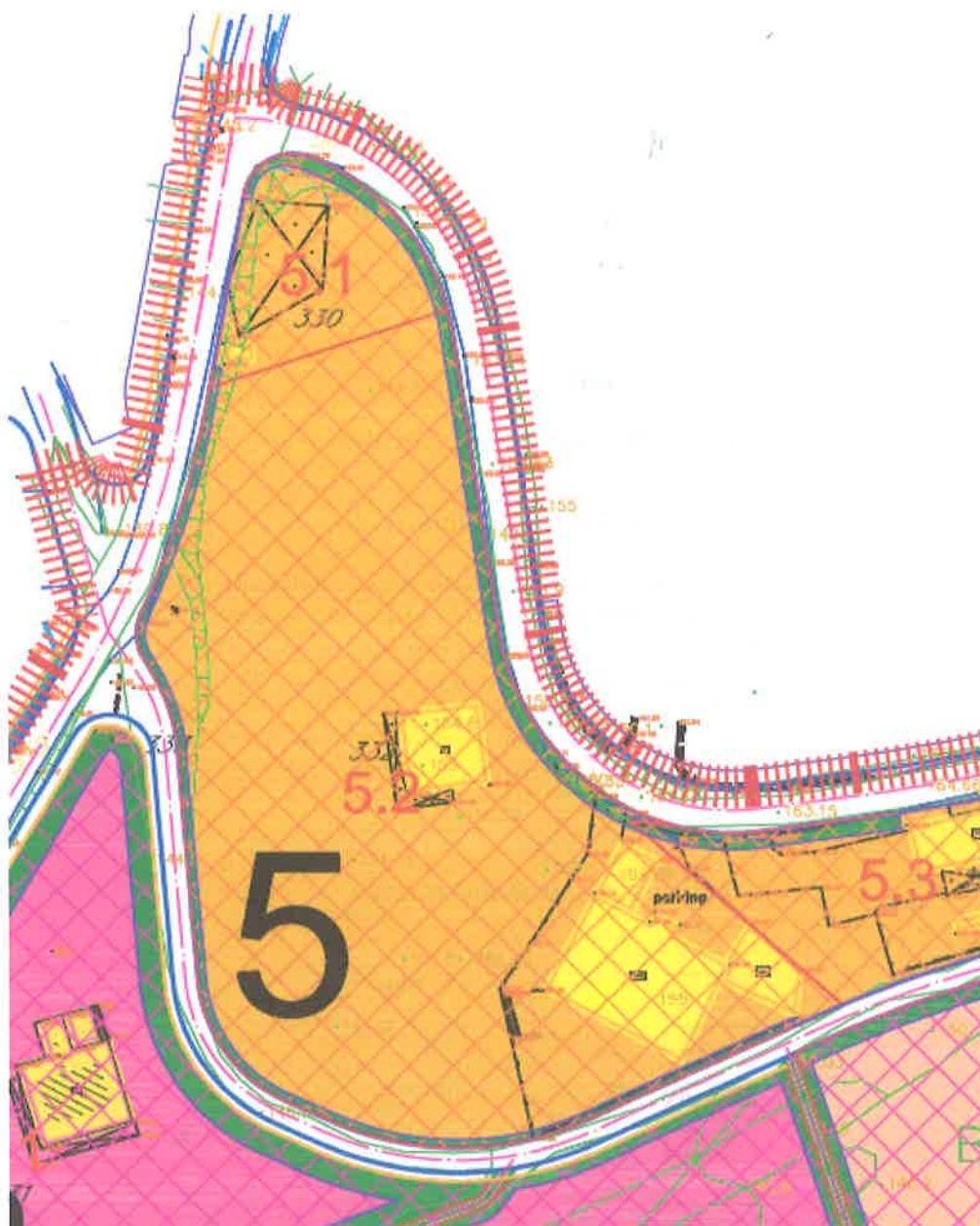
IZVOD IZ LSL-a Seoce

(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)

- _____ Postojeći vodovod PeHD 110
 - - - - - Planirani vodovod
 vm Planirana vodomjerna šahta
 ○ SJ Planirana vodonepropusna septička jama ili septička jama sa bioprečišćivačem

Datum: 10.12.2018. Obradio:





IZVOD IZ LSL-a Seoce
(Službeni list CG-opštinski propisi br.29/12)
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 05.11.2018.

LEGENDA

 GRANICA OBUHVATA PLANA

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI
/MEŠOVITI/ 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

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

-  - jednorodno stanovanje
-  - višerodno stanovanje sa smeštajnim
kapacitetima
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni,
porodični)
-  KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI -
(apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
-  PARKING
-  UREDJENE ZELENE POVRŠINE
-  KOMUNALNE STAZE
-  ORJENTACIONA POZICIJA
PASARELE

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA_

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE OBJEKTA za mješovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovna stambena zona) - Pansionski smještaj, apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje na dijelu UP5.2, blok broj 5, koju čine katastarske parcele 332/1, 332/3
KO Prijedor I, Opština Budva
(Sl.list RCG opštinski propisi br. 29/12, LSL Seoce 1)

KONTEKST:

Predmetna lokacija se nalazi u zahvatu LSL Seoce 1, na UP5.2, blok broj 5, koju čine dijelovi kat. parcele 332/1, 332/2, 332/3 i 333/1 KO Prijedor I, Opština Budva.

Zona zahvata se graniči sa dvije strane sa javnim saobraćajnicama, prema Zapadu I Istoku. Sa Južne strane se nalazi postojeći komšijski objekat, dok sa Sjeverne strane nema bližih postojećih objekata.

OPIS LOKACIJE:

Kompletna urbanistička parcela, samim tim I dvije katastarske parcele koje su predmet projekta, imaju dosta nepravilan oblik, I prostiru se u pravcu Sjever - Jug.

Zona zahvata (dvije KP 332/1 I 332/3) ima dosta nepravilan oblik I veoma strmu konfiguraciju terena. Visinske razlike u okviru ove zone se prostiru od najniže visinske kote na +140.40 mnm do najviše tačke na +160.41 mnm.

PARAMETRI IZ UTU-a:

U pitanju je objekat mješovitog stanovanja, sa sadržajima: Pansionski smještaj, apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, poslovni prostori za izdavanje.

Parametri iz UTU-a za izgradnju objekta na urbanističkoj parceli UP5.2:

P parcele	4588,93 m ²
BRGP	2753,36 m ²
P zauzetosti	1835,57 m ²
K zauzetosti	0.4
K izgrađenosti	0,6
Spratnost	P+3+Pk
Namjena	Mješovito stanovanje

Napomena: Imajući u vidu da se izgradnja objekta vrši na dijelu parcele parametri za dio parcele su sl:

UP5.2 (KP 332/1 I KP 332/3)

P parcele	3473.18 m ²
BRGP	2068.65m ²
P zauzetosti	506.6m ²
K zauzetosti	0.14
K izgrađenosti	0.59
Spratnost	P+3+Pk
Namjena	Mješovito stanovanje

PARAMETRI IZ PROJEKTA

UP 5.2

SUTEREN	
br. naziv prostorije	P (m ²)
1 stepenice i lift	18.5
2 stepenice	16.2
3 hodnik	37.8
4 svlačionica 1	13.6
5 svlačionica 2	13.6
6 hodnik	12.6
7 ostava	25.4
8 kuhinja	60.7
9 vešeraj	64.8
10 tehnička prostorija	64.8
11 magacin za plažni mobilijar	75.2
UKUPNO	403.2

UKUPNO NETO	403.2
UKUPNO BRUTO	579.6

PRIZEMLJE	
br. naziv prostorije	P (m ²)
1 vjetrombran	8.3
2 ulazni hol	33.1
3 recepcija	6.1
4 restoran	82.6
5 ostava	7.5
6 kancelarija	6.7
7 toalet 1	3.9
8 toalet 2	3.9
9 toalet za il	5.1
10 stepenice i lift	21.4
11 stepenice i lift za osoblje	23.5
UKUPNO javni prostori	202.1

soba tip 1	
12 kupatilo	4.6
13 spavaći blok	31.2
14 terasa	5.8
UKUPNO soba tip 1	41.6

soba tip 2 x 5	
15 kupatilo	4.6
16 spavaći blok	26.7
17 terasa	5.4
UKUPNO soba tip 2 X 5	183.5

UKUPNO NETO	427.2
UKUPNO BRUTO	506.6

I SPRAT		
br.	naziv prostorije	P (m ²)
1	stepenice i lift	21.4
2	ostava za sobaricu	4.4
3	hodnik	42.6
UKUPNO komunikacije		68.4

soba tip 1		
4	kupatilo	4.6
5	spavaći blok	31.2
6	terasa	6
UKUPNO soba tip 1		41.8

soba tip 2 x 9		
7	kupatilo	4.6
8	spavaći blok	26.7
9	terasa	6.2
UKUPNO soba tip 2 X 9		337.5

UKUPNO NETO		447.7
UKUPNO BRUTO		502.9

II SPRAT		
br.	naziv prostorije	P (m ²)
1	stepenice i lift	21.4
2	ostava za sobaricu	4.4
3	hodnik	42.6
UKUPNO komunikacije		68.4

soba tip 1		
4	kupatilo	4.6
5	spavaći blok	31.2
5	terasa	6
UKUPNO soba tip 1		41.8

soba tip 2 x 9		
6	kupatilo	4.6
7	spavaći blok	26.7
8	terasa	6.2
UKUPNO soba tip 2 X 9		337.5

UKUPNO NETO		447.7
UKUPNO BRUTO		502.9

III SPRAT		
br.	naziv prostorije	P (m ²)
1	stepenice i lift	21.4
2	ostava za sobaricu	4.4
3	hodnik	42.6
UKUPNO komunikacije		68.4

soba tip 1		
4	kupatilo	4.6
5	spavaći blok	31.2
5	terasa	6
UKUPNO soba tip 1		41.8

soba tip 2 x 9		
6	kupatilo	4.6
7	spavaći blok	26.7
8	terasa	6.2
UKUPNO soba tip 2 X 9		337.5

UKUPNO NETO		447.7
UKUPNO BRUTO		502.9

POTKROVLJE		
br.	naziv prostorije	P (m ²)
1	stepenice i lift	21.4
2	tehnicka prostorija	4.4
3	tehnicka prostorija	14.43
UKUPNO		40.23

UKUPNO NETO		40.23
UKUPNO BRUTO		53.35

UKUPNE POVRŠINE

SUTEREN	
UKUPNO NETO	508.9
UKUPNO BRUTO	579.6

PRIZEMLJE	
UKUPNO NETO	427.2
UKUPNO BRUTO	506.6

I SPRAT	
UKUPNO NETO	447.7
UKUPNO BRUTO	502.9

II SPRAT	
UKUPNO NETO	447.7
UKUPNO BRUTO	502.9

III SPRAT	
UKUPNO NETO	447.7
UKUPNO BRUTO	502.9

KROV	
UKUPNO NETO	40.23
UKUPNO BRUTO	53.35

UKUPNO	
NETO NADZEMNO	1810.53
BRUTO NADZEMNO	2068.65

Postignuti parametri iz projekta:

UP5.2 (KP 332/1 I KP 332/3)

P parcele	3473.18 m2
BRGP	2068.65m2
P zauzetosti	506.6m2
K zauzetosti	0.14
K izgrađenosti	0.59
Spratnost	P+3+Pk
Namjena	Mješovito stanovanje

URBANISTIČKA POSTAVKA:

Objekat je postavljen tako da se dobije optimalan komfor i vizura iz svih smještajnih jedinica ka moru.

Pristupa saobraćajnica objektu priključena je na donju javnu saobraćajnicu kako bi se što manje opteretila, već zagušena saobraćajna cirkulacija. Ovo je mnogo bolja opcija priključenja na saobraćajnu mrežu i zbog nivelacija i uklapanja u postojeći teren.

FUNKCIJA:

Objekat ima smještajni karakter. Unutrašnja organizacija stambenih jedinica, materijalizacija i korišćeni sistemi su isprojektovani u svemu po standardima, zakonima i pravilnicima za ovo područje.

Osnovna postavka sadrži nadzemne etaže u vidu smještajnih jedinica, dok se u prizemlju nalazi recepcija sa barom i recepcijom sa korisnike smještaja. Prizemlje je u svom južnom dijelu ukopan, jer je teren prilično strm.

Objekat je orijentisan na način da se što više iskoristi pogled na more, ali i da se što bolje uklopi u postojeću konfiguraciju terena, tj. da se sa što manje intervencija uklopi i da ne remeti vizure sa donjih okolnih saobraćajnica, velikim potpornim zidovima.

Ispred objekta je planirana terasa koja je u nivou suterena, kako bi se umanjio vizuelni uzicaj podzida sa donje saobraćajnice. Na ovoj terasi je smješten bazen većih dimenzija, za potrebe korisnika smještaja. Bazen koji je smješten na parceli, je postavljen tako da ima čiste vizure ka moru, a dimenzionisan je tako da zadovoljava potrebe broja smještajnih apartmana.

Zbog nepravilne konfiguracije terena i velikih denivelacija, suterenska etaža je iskorišćena kao tehnička etaža za smještaj bazenske tehnike i ostalih instalacija koje su potrebne za funkcionisanje objekta.

Implementirani su svi elementi za pristup, kretanje i boravak invalidnih lica, pa u skladu sa tim sa kote prizemlja do nivoa bazena se nalazi podizna platforma za invalidna lica i lica smanjene pokretljivosti.

SAOBRAĆAJ:

Obezbijeđen je adekvatan broj parking mjesta, shodno UTU uslovima : na 1000m² BRGP potrebno 10PM. Cjelokupan broj parking mjesta smješten je na parceli, a preostali dio partera optimalno je koncipiran za pejzažnu arhitekturu cjeline.

PARTER:

Lokacija se nalazi u brdovitom dijelu Prijedora sa pogledom na plažu Jaz, tako da je uređenje terena od krucijalnog značaja.

Posebna pažnja je usmjerena na pristupne staze ka i oko objekta, kao i otvorene polupopločane zone za privremeni boravak na otvorenom, kao i na boravak na terasi pored bazena.

INFRASTRUKTURA:

Svi infrastrukturni priključci i interna mreža je odrađena u skladu sa smjernicama dobijenih od nadležnih službi.

MATERIJALIZACIJA:

Fasada

Materijalizacija fasade je osmišljena kao kombinacija kamene obloge i keramičkih ploča, završna obrada je visokog kvaliteta, debljine 20mm.

Planirana bravarija će biti od aluminijumskih profila braun boje sa niskoemisionim staklima.

Zaštita od Sunca je već predviđena samim arhitektonskim oblikovanjem, na način da su terase uvučene, tj. natkrivene, i na taj način štite od direktnih sunčevih zraka.

Parter

Predviđeno je popločanje staza i platoa uz objekat granitnom keramikom predviđenom za vanjsku upotrebu uz kombinaciju djelova od betonskih ploča.

Krov / Potkrovlje

Potkrovlje je prisutno samo u vidu pristupa krovnoj etaži i u vidu smještanja dodatnih tehničkih elemenata i instalacija za pravilno funkcionisanje instalacija koje su postavljene na krovu.

Krovne površine su ravne, neprohodne i ozelenjene.

Na krovu je planirano da se pozicioniraju sve vanjske klima jedinice, kao i solarni kolektori za pripremu tople sanitarne vode u objektu i bazenu.

Enterijer

U enterijeru će biti prisutna kombinacija svijetlih tonova kao kombinacija prirodnih i savremenih materijala.

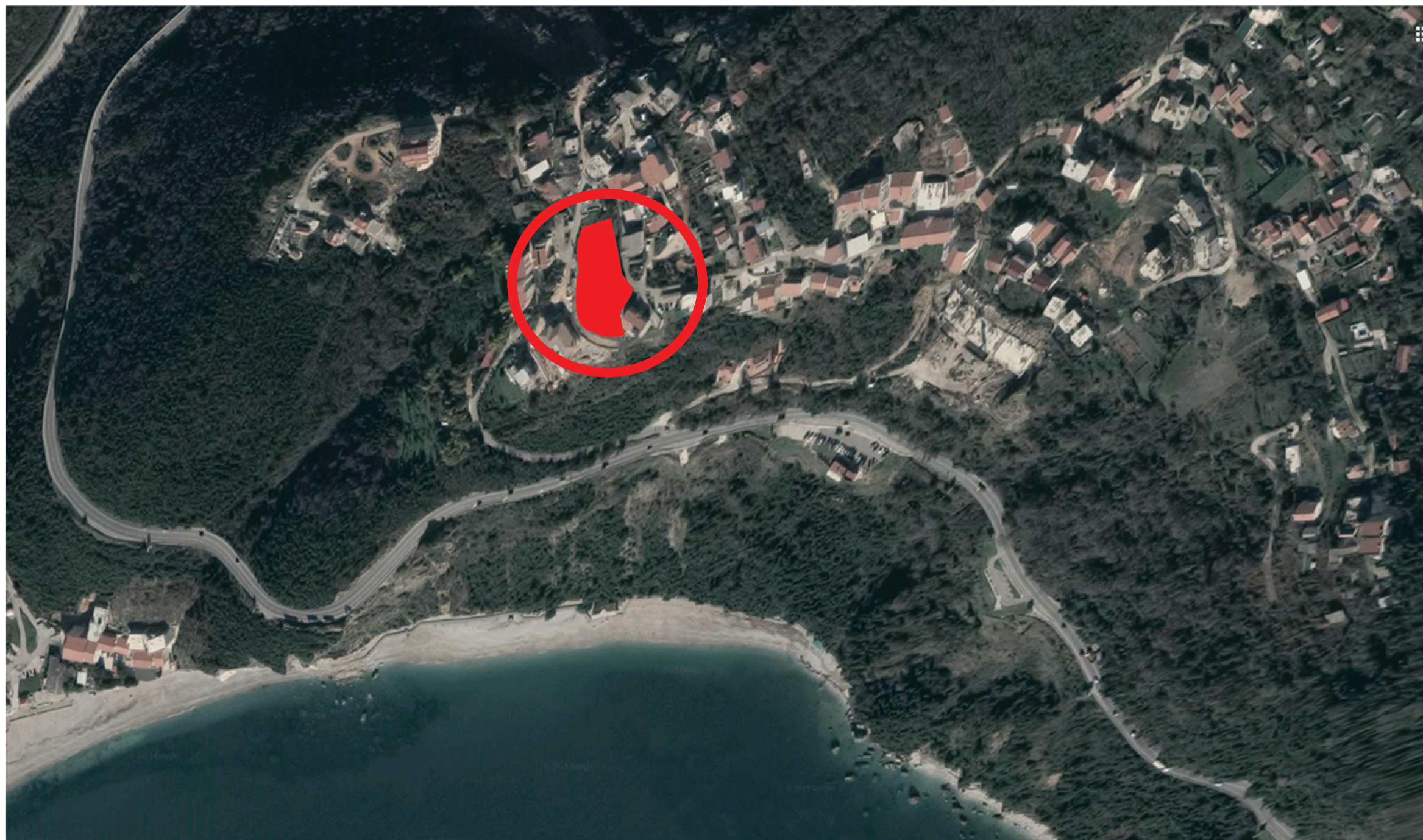
Osvjetljenje

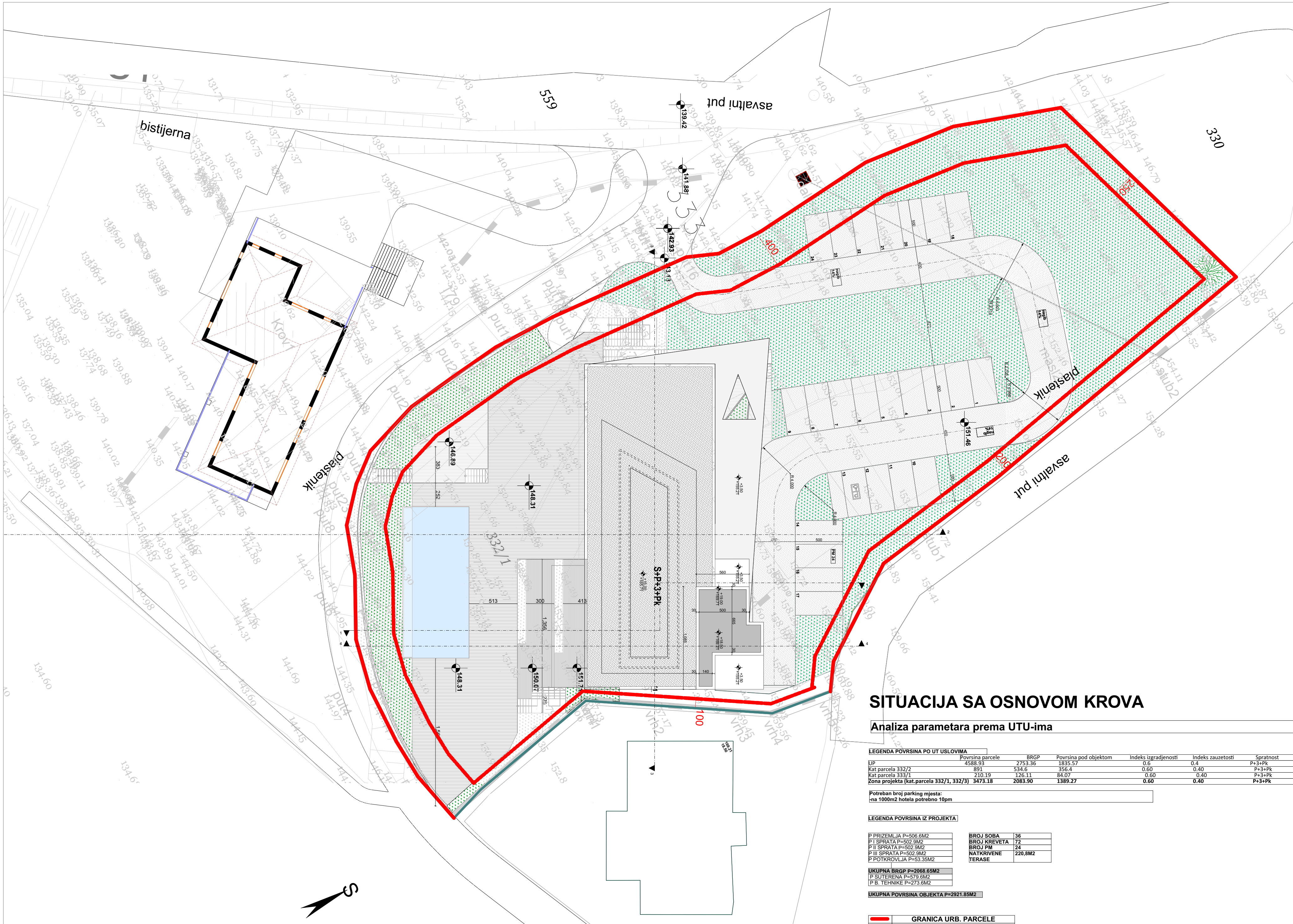
Parterno osvjetljenje će biti riješeno na adekvatan način kako se ne bi ugrozila privatnost korisnika, a da se postigne prijatan noćni ugođaj.

Aleksandar Živaljević, dipl.inž. arh.



GRAFIČKA DOKUMENTACIJA_





SITUACIJA SA OSNOVOM KROVA

Analiza parametara prema UTU-ima

LEGENDA POVRSINA PO UT USLOVIMA						
UP	Povrsina parcele	BRGP	Povrsina pod objektom	Indeks izgradjenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
Kat parcela 332/2	891	534.6	356.4	0.60	0.40	P+3+Pk
Kat parcela 333/1	210.19	126.11	84.07	0.60	0.40	P+3+Pk
Zona projekta (kat.parcela 332/1, 332/3)	3473.18	2083.90	1389.27	0.60	0.40	P+3+Pk

Potreban broj parking mjesta:
-na 1000m2 hotela potrebno 10pm

LEGENDA POVRSINA IZ PROJEKTA

P PRIZEMLJA P=506.6M2	BROJ SOBA	36
P I SPRATA P=502.9M2	BROJ KREVETA	72
P II SPRATA P=502.9M2	BROJ PM	24
P III SPRATA P=502.9M2	NATKRIVENE	220.8M2
P POTKROVLJA P=53.35M2	TERASE	

UKUPNA BRGP P=2068.65M2
P SUTERENA P=579.6M2
P B. TEHNIKE P=273.6M2

UKUPNA POVRSINA OBJEKTA P=2921.85M2

GRANICA URB. PARCELE
GRADEVINSKA LINIJA
GRANICA KAT. PARCELE

OSNOVE_

SUTEREN		
br.	naziv prostorije	P (m²)
1	stepenice i lift	18.5
2	stepenice	16.2
3	hodnik	37.8
4	svlačionica 1	13.6
5	svlačionica 2	13.6
6	hodnik	12.6
7	ostava	25.4
8	kuhinja	60.7
9	vešeraj	64.8
10	tehnička prostorija	64.8
11	magacin za plažni mobilijar	75.2
UKUPNO		403.2

UKUPNO NETO	403.2
UKUPNO BRUTO	579.6

OSNOVA PRIZEMLJA

PRIZEMLJE	
br. naziv prostorije	P (m²)
1 vjetrobran	8.3
2 ulazni hol	33.1
3 recepcija	6.1
4 restoran	82.6
5 ostava	7.5
6 kancelarija	6.7
7 toalet 1	3.9
8 toalet 2	3.9
9 toalet za il	5.1
10 stepenice i lift	21.4
11 stepenice i lift za osoblje	23.5
UKUPNO javni prostori	202.1

soba tip 1	
12 kupatilo	4.6
13 spavaći blok	31.2
14 terasa	5.8
UKUPNO soba tip 1	41.6

soba tip 2 x 5	
15 kupatilo	4.6
16 spavaći blok	26.7
17 terasa	5.4
UKUPNO soba tip 2 X 5	183.5

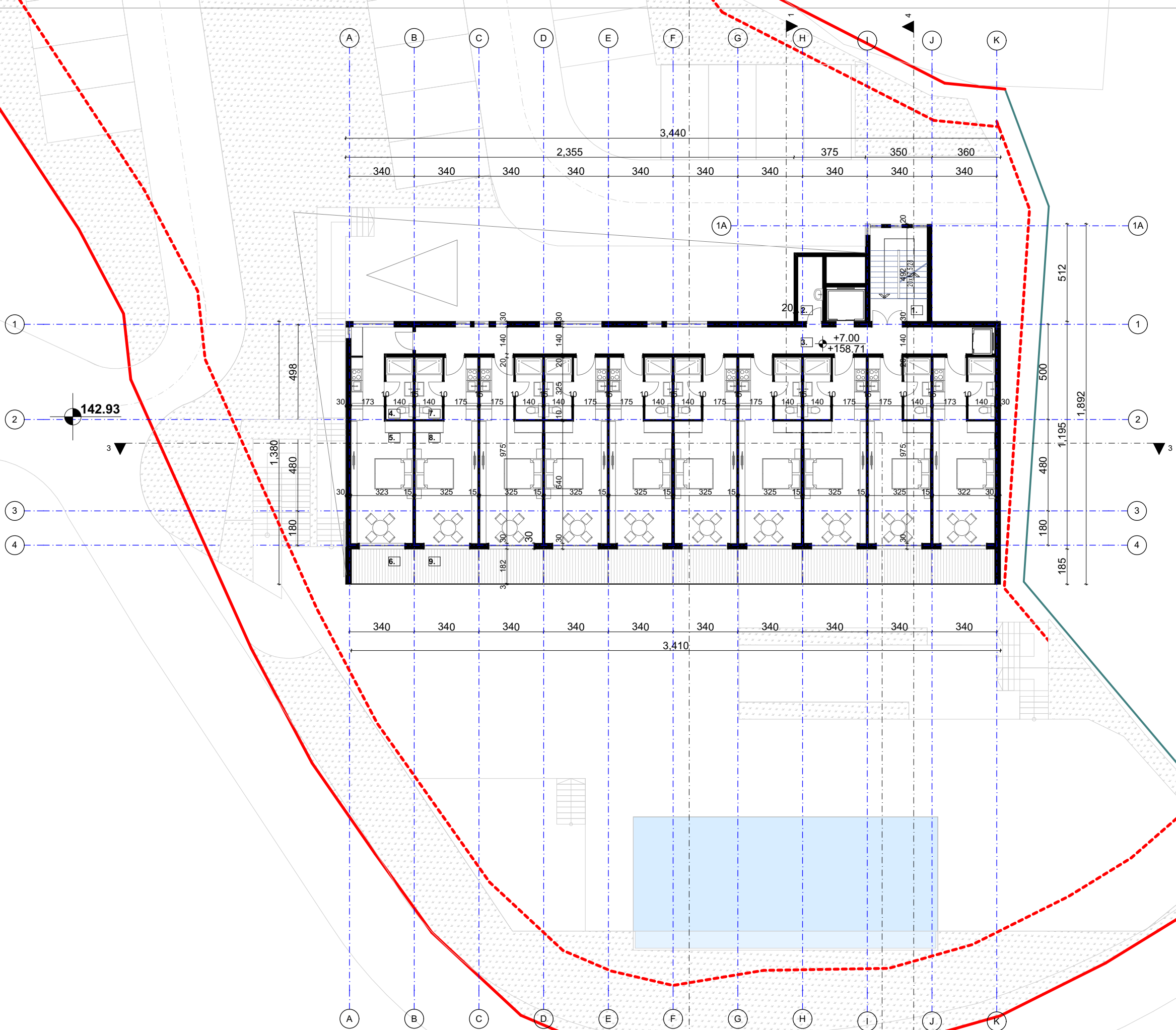
UKUPNO NETO	427.2
UKUPNO BRUTO	506.6

I SPRAT		
br.	naziv prostorije	P (m ²)
1	stepenice i lift	21.4
2	ostava za sobaricu	4.4
3	hodnik	42.6
UKUPNO komunikacije		68.4

soba tip 2 x 9	
7 kupatilo	4.6
8 spavaći blok	26.7
9 terasa	6.2
UKUPNO soba tip 2 X 9	337.5

UKUPNO NETO	447.7
UKUPNO BRUTO	502.9

OSNOVA DRUGOG SPRATA



II SPRAT		
br.	naziv prostorije	P (m²)
1	stepenice i lift	21.4
2	ostava za sobaricu	4.4
3	hodnik	42.6
UKUPNO komunikacije		68.4

soba tip 1		
4	kupatilo	4.6
5	spavaći blok	31.2
5	terasa	6
UKUPNO soba tip 1		41.8

soba tip 2 x 9		
6	kupatilo	4.6
7	spavaći blok	26.7
8	terasa	6.2
UKUPNO soba tip 2 X 9		337.5

UKUPNO NETO		447.7
UKUPNO BRUTO		502.9

OSNOVA TREĆEG SPRATA

III SPRAT		
br.	naziv prostorije	P (m²)
1	stepenice i lift	21.4
2	ostava za sobaricu	4.4
3	hodnik	42.6
UKUPNO komunikacije		68.4

soba tip 1		
4	kupatilo	4.6
5	spavaći blok	31.2
5	terasa	6
UKUPNO soba tip 1		41.8

soba tip 2 x 9		
6	kupatilo	4.6
7	spavaći blok	26.7
8	terasa	6.2
UKUPNO soba tip 2 X 9		337.5

UKUPNO NETO		447.7
UKUPNO BRUTO		502.9

**NEPROHODAN KROV SA SOLARNIM
PANELIMA**

POTKROVLJE		
br.	naziv prostorije	P (m ²)
1	stepenice i lift	21.4
2	tehnicka prostorija	4.4
3	tehnicka prostorija	14.43
UKUPNO		40.23

UKUPNO NETO	40.23
UKUPNO BRUTO	53.35

OSNOVA KROVA

	NEPROHODAN KROV SA SOLARNIM PANELIMA
	GRANICA URB. PARCELE
	GRADEVINSKA LINIJA
	GRANICA KAT. PARCELE

OSNOVA BAZENSKE TEHNIKE	
UKUPNO NETO	248.2
UKUPNO BRUTO	273.6

SUTEREN	
UKUPNO NETO	508.9
UKUPNO BRUTO	579.6

PRIZEMLJE	
UKUPNO NETO	427.2
UKUPNO BRUTO	506.6

I SPRAT	
UKUPNO NETO	447.7
UKUPNO BRUTO	502.9

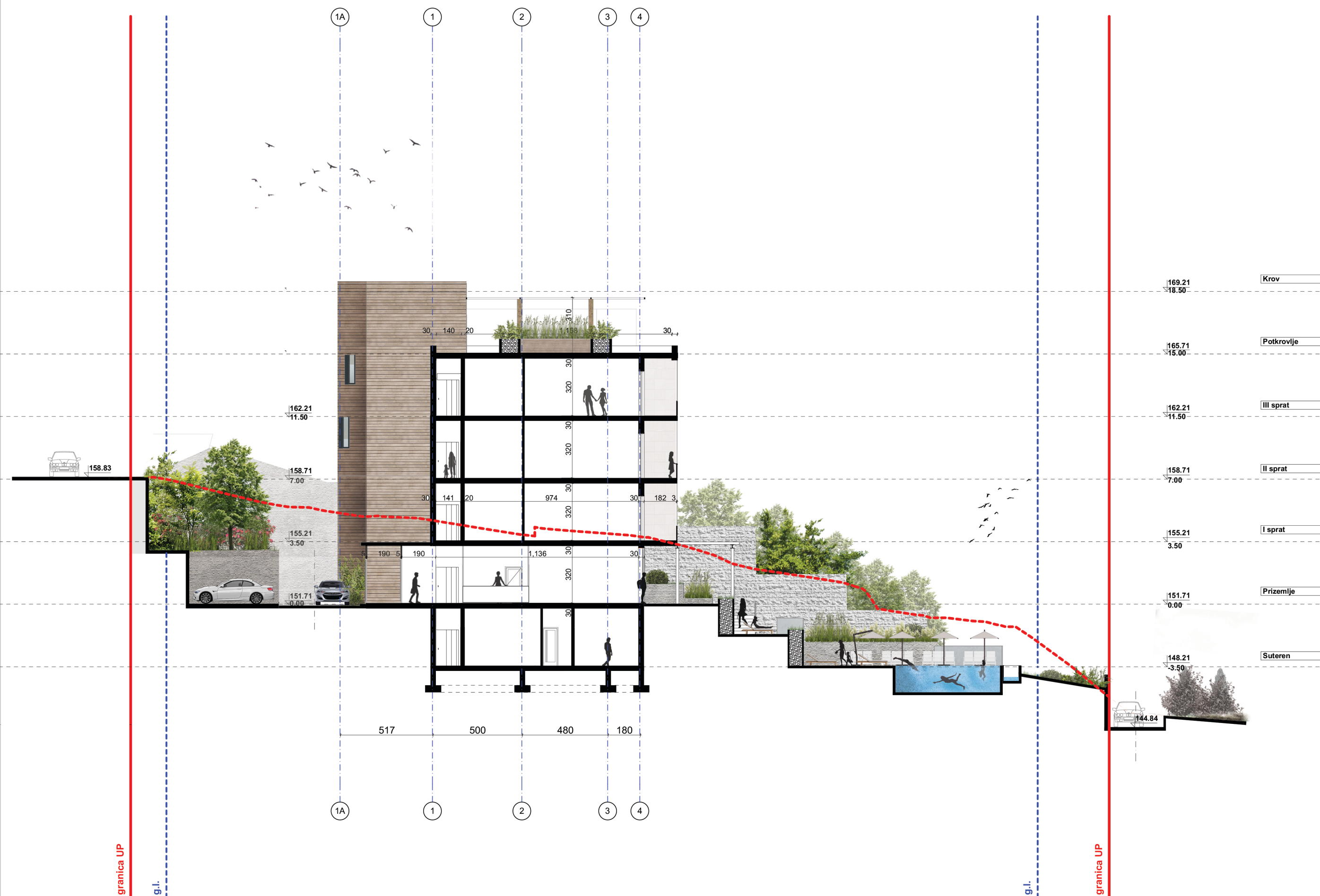
II SPRAT	
UKUPNO NETO	447.7
UKUPNO BRUTO	502.9

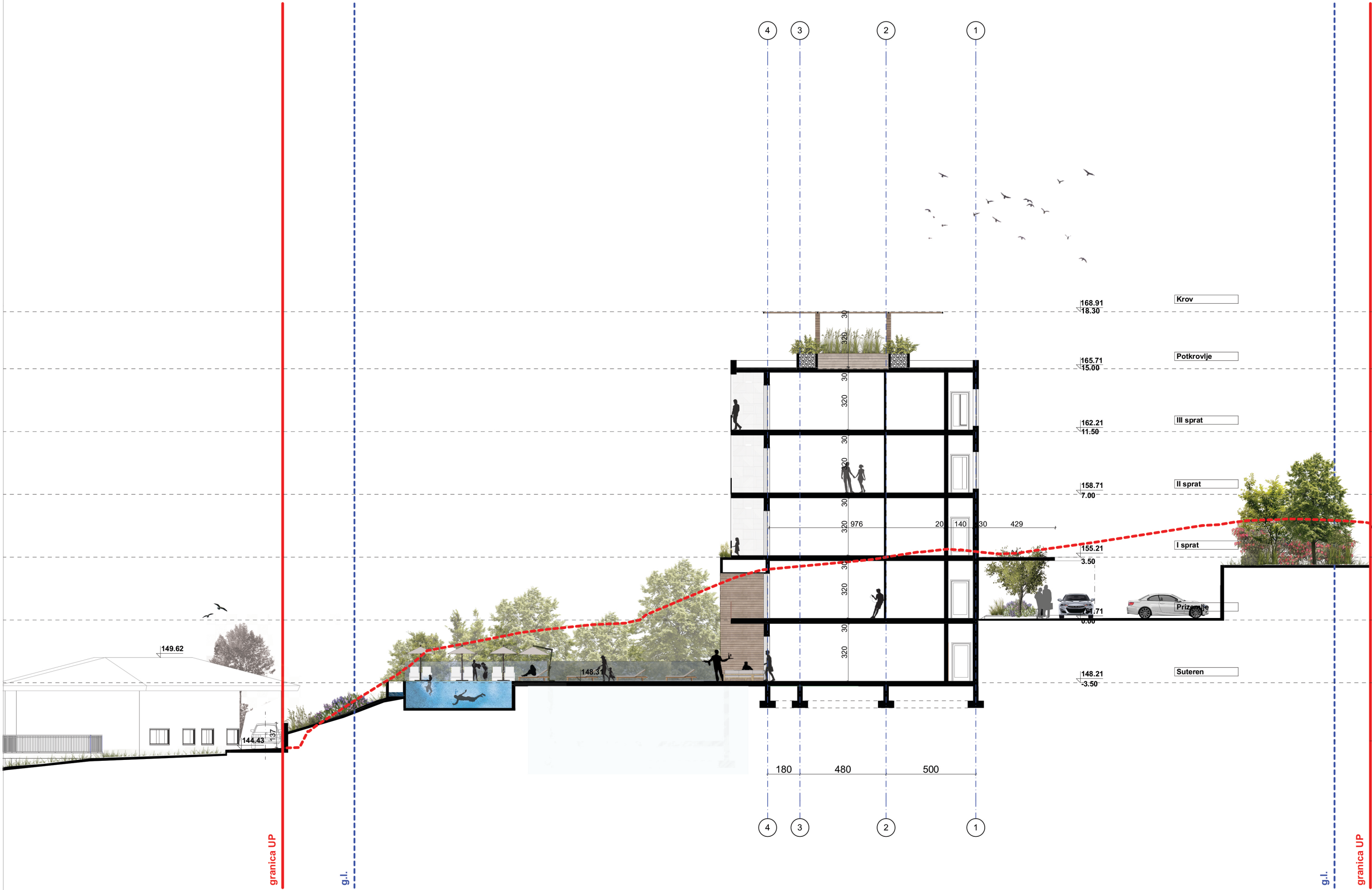
III SPRAT	
UKUPNO NETO	447.7
UKUPNO BRUTO	502.9

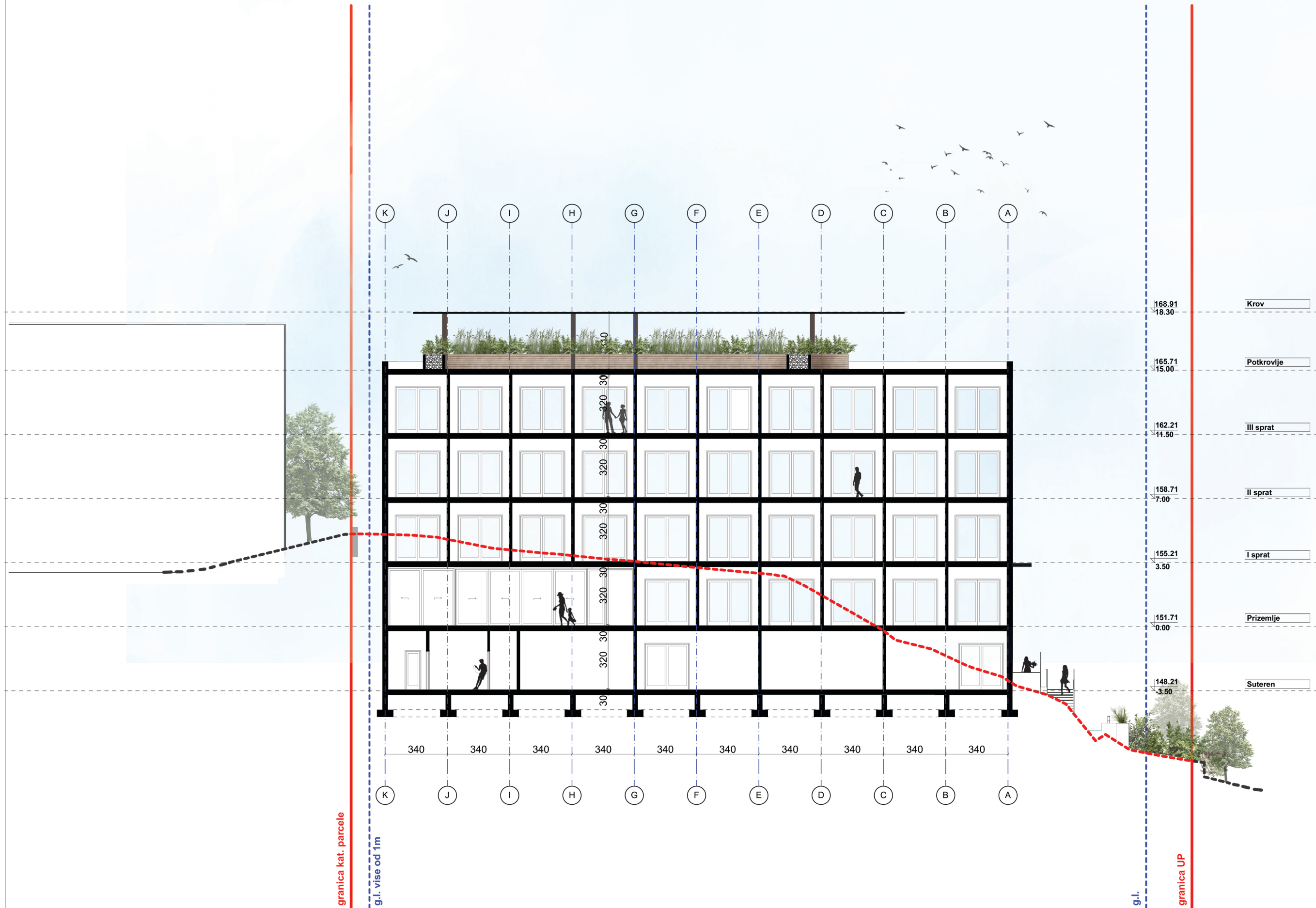
KROV	
UKUPNO NETO	40.23
UKUPNO BRUTO	53.35

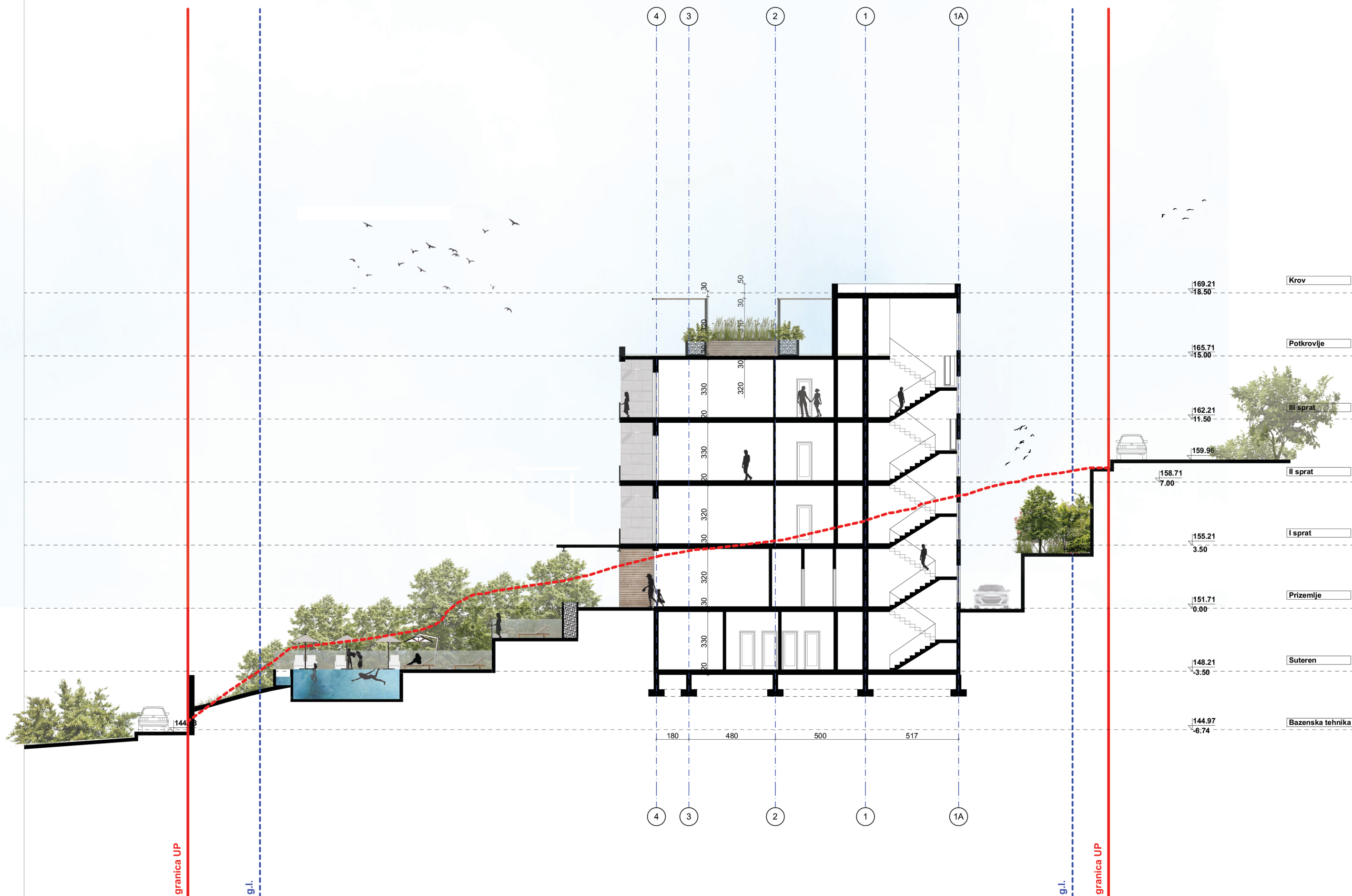
UKUPNO	
NETO NADZEMNO	1810.53
BRUTO NADZEMNO	2068.65

PRESJECI_







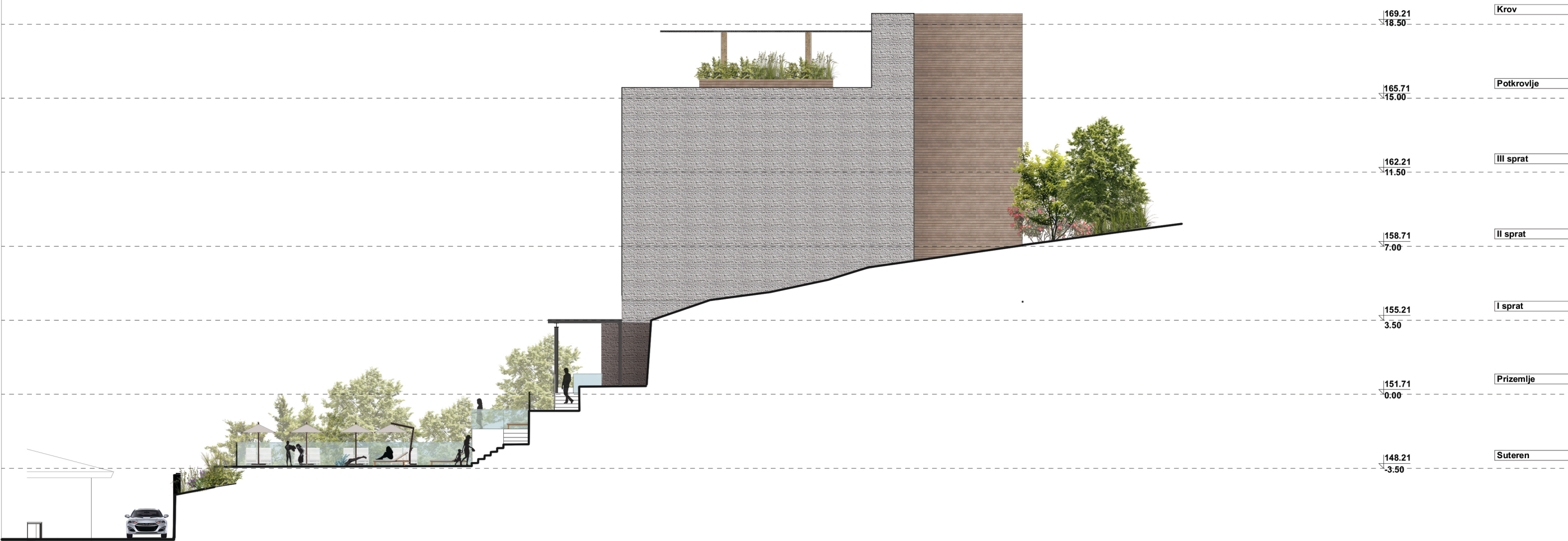


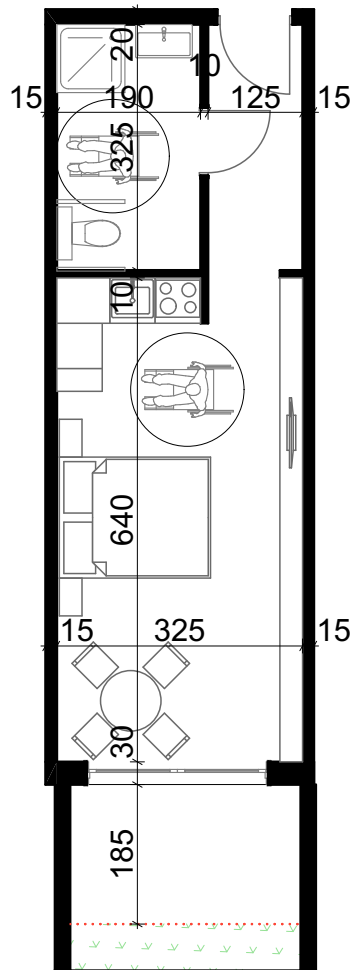
FASADE_





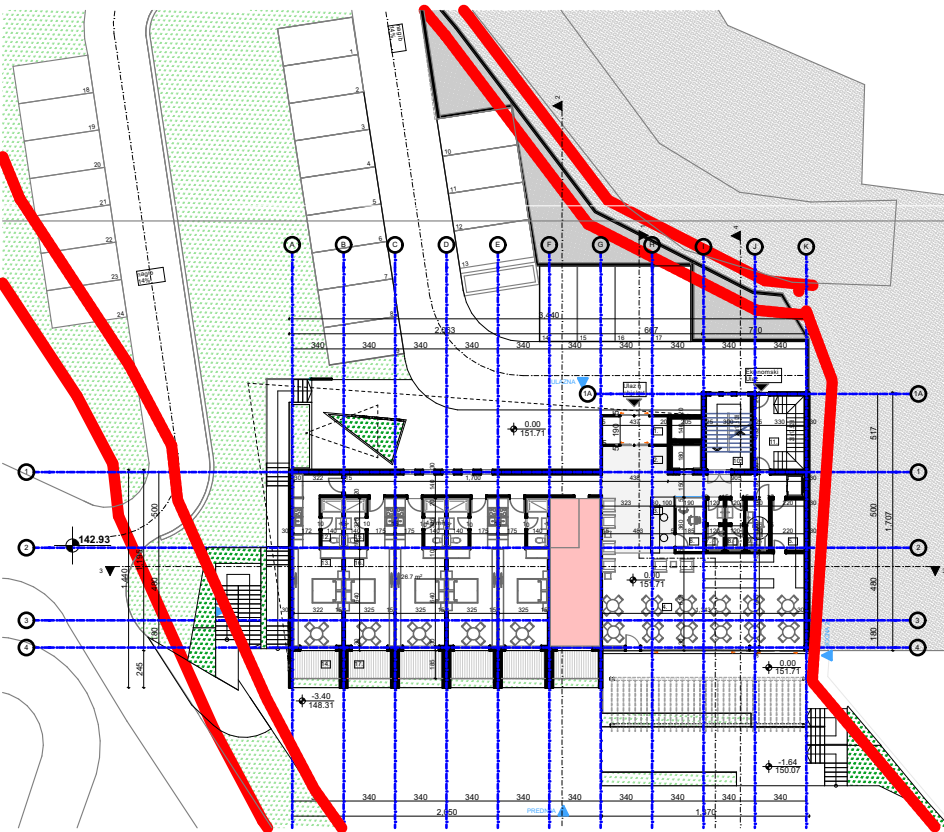






soba za lica smanjene pokretljivosti	
1 kupatilo	6.2
2 spavaći blok	25
3 terasa	5.8
UKUPNO	37

Osnova prizemlja
Pozicija sobe za lica smanjene pokretljivosti



3D VIZUELIZACIJA_







