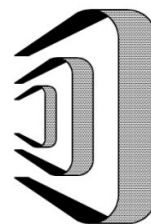


DELEXd.o.o. Budva

Adresa: Dositejeva S/55, 85310 Budva

Tel: 033/451719

e-mail: delex.bu2@gmail.com



Elektronski potpis projektanta

**Anja
Sekulović**

Digitally signed by Anja Sekulović
DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=DELEX
doo, 2.5.4.97=VATME-03018695,
givenName=Anja,
serialNumber=33237, sn=Sekulović,
cn=Anja Sekulović
Date: 2019.09.09 09:01:27 +02'00'

Elektronski potpis revidenta

INVESTITOR

BRAIĆ RADE

OBJEKAT

REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA

LOKACIJA

**dio katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP
42, DUP Podkošljun**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTURA

PROJEKTANT

„DELEX“ D.O.O. Budva

ODGOVORNO LICE

Anja Sekulovic, spec. sci. arh.

GLAVNI INŽENJER

Anja Sekulovic, spec. sci. arh.

SARADNICI NA
PROJEKTU

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA:

– Naslovna strana idejnog rješenja (1 strana)	1
– Sadržaj idejnog rješenja (1 strana).....	2
– Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 strane).....	3-5
– Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije (2 strane).....	6-7
– Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 str.)..	8-10
– Polisa za osiguranje od odgovornosti (1 strana).....	9
– Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta (1 strana).....	10
– Licenca vodećeg projektanta (3 strane).....	11-13
– Izjava arhitektura (1 strana).....	14
– Urbanističko-tehnički uslovi (43 strana).....	15-57
A.1. PROJEKTNİ ZADATAK - naslovna (1 strana).....	48
A.1. PROJEKTNİ ZADATAK (1 strana).....	49
A.2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	50
A.2.1. TEHNIČKI OPIS (3 strane).....	51-53
A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	54
01. Geodetska podloga.....	55
02. Situacija.....	56
03. Osnova temelja.....	57
04. Osnova prizemlja (postojeći dio).....	58
05. Osnova I sprata (postojeći dio).....	59
06. Osnova potkrovlja (postojeći dio).....	60
07. Osnova krova (postojeći dio).....	61
08. Presjek 1-1 (postojeći dio).....	62
09. Presjek 2-2 (postojeći dio).....	63
10. Fasada – istok (postojeći dio).....	64
11. Fasada – sjever (postojeći dio).....	65
12. Fasada – jug (postojeći dio).....	66
13. Fasada – zapad (postojeći dio).....	67
14. Osnova I sprata (intervencija).....	68
15. Osnova potkrovlja (intervencija).....	69
16. Presjek 1-1 (intervencija).....	70
17. Presjek 2-2 (intervencija).....	71
18. Osnova I sprata	72
19. Osnova II sprata	73
20. Osnova potkrovlja.....	74
21. Osnova krova	75
22. Presjek 1-1	76
23. Presjek 2-2	77
24. Fasada – istok	78
25. Fasada – sjever	79
26. Fasada – jug	80
27. Fasada – zapad	81
28. 3D prikazi	82

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen jula 2019. godine, u Budvi, između:

Naručioca: **RADE BRAIĆ** (u daljem tekstu Naručilac) i

Projektanta: **"DELEX" d.o.o. Budva**, Dositejeva S 55, Budva, PIB: 03018695, koje zastupa izvršni direktor Milica Franeta, (u daljem tekstu: Izvršilac)

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora:

1. Izrada idejnog rješenja rekonstrukcije stambenog objekta
2. Izrada glavnog projekta rekonstrukcije stambenog objekta na dijelu katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP 42, DUP Podkošljun u koji su uključeni:
 - glavni projekat arhitekture
 - glavni projekat konstrukcije sa analizom statičke i seizmičke stabilnosti
 - glavni projekat vodovoda i kanalizacije (kućna kanalizacija, razvod do jednog metra van objekta).
 - glavni projekat kućnih elektroinstalacija (unutrašnje instalacije, jaka i slaba struja).

Na osnovu usvojene ponude, ugovarači zaključuju saglasnošću svojih volja, predmetni ugovor, kako slijedi:

Član 1 – PREDMET UGOVORA

Zaključenjem ugovora Naručilac povjerava Projektantu, a Projektant prihvata da izradi projektnu dokumentaciju rekonstrukcije stambenog objekta na dijelu katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP 42, DUP Podkošljun opština Budva

Sadržina predmeta ugovora

1. Izrada idejnog rješenja rekonstrukcije stambenog objekta
2. Izrada glavnog projekta rekonstrukcije stambenog objekta na dijelu katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP 42, DUP Podkošljun u koji su uključeni:
 - glavni projekat arhitekture
 - glavni projekat konstrukcije sa analizom statičke i seizmičke stabilnosti
 - glavni projekat vodovoda i kanalizacije (kućna kanalizacija, razvod do jednog metra van objekta).
 - glavni projekat kućnih elektroinstalacija (unutrašnje instalacije, jaka i slaba struja).

Ukupna BRGP objekta iznosi cca 801,92m²..

Član 2. – UGOVORENA CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Naručilac se obavezuje da Projektantu isplati naknadu za izvršenje usluga bliže opisanih u članu 1. ovog ugovora.

Cijena i način plaćanja utvrdit će se posebnim Aneksom ugovora.

Član 3. – ROKOVI

Projektant je obavezan da usluge izrade projektne dokumentacije završi u roku od 30 radnih dana od dana usaglašavanja idejnog rješenja sa investitorom i dobijene saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

Član 4. – OSTALE OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Projektant je lično odgovoran za svoj rad i obezbjedit će da su projektna dokumentacija i usluge:

- Urađene u skladu sa UTU, Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata, Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.
- Poštuju sve državne regulative i normativi, uključujući i anti- seizmičke normative propisane za ovo podneblje.
- Projektovane da odgovaraju svrsi, tj. ispunjavaju sve zahtjeve neophodne za dobijanje građevinske dozvole.
- Projektant će povjerene poslove obaviti lično i neposredno, ali je ovlašćen da izvršenje pojedinih poslova povjeri i drugim stručnim, ovlašćenim licima.
- Projektant ne preuzima odgovornost za izvršenje ugovorenog posla ukoliko se ugovoreni posao ne može završiti usled zakonskih ili administrativnih smetnji kao i u slučaju eventualnih sudskih sporova vezanih za datu parcelu na kojoj je predviđena gradnja, osim ako su smetnje ili spor posledica projektantske greške ili nemarnosti.

Član 5. – ZAŠTITA AUTORSKIH PRAVA

Dizajn, konceptualno rješenje, Glavni projekat i rješenje detalja u istom, smatraju se isključivom intelektualnom svojinom Projektanta, pa se Naručilac posla potpisom na ovaj Ugovor obavezuje da istu izvede u svemu kako je predviđeno Glavnim projektom.

Svaka promjena će biti uzajamno dogovorena između Ugovornih strana.

Bez odobrenja autora Naručilac ne može da kopira, širi i/ili dijeli izvorne projekte trećim licima bez odobrenja Izvršioca posla.

Projektant po ovom Ugovoru, nije ovlašćen da jednom završenu projektanu dokumentaciju prodaje, prosljeđuje i/ili koristi za izradu projekata trećim licima u granicama dizajna, izgleda i funkcionalnog rasporeda objekata, što bi uticalo na jedinstvenost izgleda konačnog proizvoda po ovom Ugovoru.

Obje Ugovorne strane zadržavaju u cjelosti pravo da Projektanu dokumentaciju, dizajn i konačni izgled proizvoda koriste u marketinške svrhe, ali isključivo za vlastite aktivnosti.

Član 6. – PRESTANAK MEĐUSOBNIH OBAVEZA PO OVOM UGOVORU

Obaveze iz ovog Ugovora prestaju danom okončanja poslova koji su predmet ovog Ugovora ili saglasnim raskidom Ugovora pri čemu će se isplata Izvršiocu posla obračunati srazmjerno stepenu dovršenosti dokumentacije i ostalih preuzetih obaveza po ovom Ugovoru.

Ugovorne strane su saglasne da izmjene i dopune ugovora vrše uz obostranu saglasnost i u pismenoj formi.

Svi naknadni radovi biće precizirani u eventualnim aneksima na ovaj Ugovor.

Član 7. – RJEŠAVANJE SPOROVA

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove i druga pitanja do kojih dođe tokom sprovođenja ugovora rješavaju prijateljski i u duhu dobrih poslovnih običaja.

U slučaju bilo kakvog spora proisteklog iz ovog Ugovora, ugovorne strane usaglašavaju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka, dok svaka ugovorna strana zadržava za svoje potrebe po 2 (dva) primjerka.

NARUČILAC:

RADE BRAIĆ

PROJEKTANT:

„DELEX“ D.O.O. BUDVA





CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 19.11.2014.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11), člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br.60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG", br.20/12), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DELEX" BUDVA** broj 218195 od 19.11.2014.god. podnosioca

Ime i prezime: Milutin Burić
JMBG ili br.pasoša:2004987210551
Adresa:- Podgorica Crna Gora

dana 19.11.2014.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DELEX" BUDVA, UL.DOSITEJEVA S-55 BUDVA** - registarski broj **5-0711579/ 001**

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

Obrazloženje

Odlučujući po prijavi za upis osnivanja **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU DELEX**, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz čl. 83 i 86 Zakonom o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG", br.20/12) za osnivanje **DELEX**, pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik
Milo Paunović

Pravna pouka:

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



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0711579/ 001
03018695

Datum registracije: 19.11.2014

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DELEX" BUDVA

Datum zaključivanja ugovora: 18.11.2014

Datum donošenja Statuta: 18.11.2014

Adresa obavljanja djelatnosti: UL. DOSITEJEVA S-55

Adresa za prijem službene pošte: UL. DOSITEJEVA S-55

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta:

Mjesto: BUDVA

Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

☒ da ☐ ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine

društvena

☒

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

☒ bez oznake projekla kapitala

domaći

strani

mješoviti

Upisani kapital: 1.00€

(Novčani

1.00 , nenovčani

.00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

NIKOLA DELETIĆ-2409987232091

Adresa:

DOSITEJEVA S-55 BUDVA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Nikola Delečić - 2409987232091

Izvršni direktor - neograničeno ()

Pojedinačno- ()

Adresa:

DOSITEJEVA S-55 BUDVA

Izdato 20.11.2014.god.



Načelnik
Milo Paunović



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-232/2

Podgorica, 09.04.2019. godine

»DELEX« D.O.O. Budva

Distejeva S/57
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Natasa Pavićević



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-232/2

Podgorica, 09.04.2019. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-232/1 od 26.03.2019.godine, »DELEX« D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-1177/2 od 07.05.2018.godine, kojim je Sekulović Anji, spec.sci. arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu na neodređeno vrijeme br. 11/1 od 22.03.2019.godine, zaključen između »DELEX« D.O.O. iz Budve i Sekulović Anje, gdje je u članu 4 imenovana zasnovala radni odnos na neodređeno vrijeme;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0711579/002 od 14.02.2019 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 Pavicević




POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI
PODACI O UGOVARAČU OSIGURANJA :

DELEX DOO BUDVA
JMBG/PIB: 03018695
ULICA DOSITEJEVA S-55 - BUDVA

PODACI O OSIGURANIKU :

DELEX DOO BUDVA
JMBG/PIB: 03018695
ULICA DOSITEJEVA S-55 - BUDVA

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **13.05.2019 u 00:00** do **12.05.2020, 23:59**

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)

NAČIN OSIGURANJA: Naknada po ovoj polisi je naplativa ukoliko je plaćena dospelja premija.

Osigurava se:	Suma Osiguranja €	Premija €
Šifra:13110ODP		

1.Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Osiguranje projektantske odgovornosti): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektiranih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50.000€. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokrivanje za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela..	100.000,00€	234,08€
--	-------------	---------

A Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 0,3% od sume osiguranja na polisi (0%)

Uključeno pokrivanje tokom garancije od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€ od sume osiguranja. Godišnji agregat 100.000,00€

BRUTO PREMIJA:	234,08€
POREZ NA PREMIJU:	21,07€
UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU:	255,15€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

1. 13.05.2019 - 255,15

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB, 550-3596-62 SGM, 530-1357-16 NLB, 535-4815-87 PB, 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: R_ODG000241

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br. 47/08)) Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokriva ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivanje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je potrebna takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci mogu koristiti i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanim obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

TRNSKI IGOR

Osiguravač


Milica Trausta
Osiguravač osiguranja

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise, ispravi računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Osim osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču unučeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

DELEX d.o.o. Budva

Adresa: Dositejeva S-55, 85310 Budva

Tel: 033/451-719, e-mail: delex.bu2@gmail.com

PIB: 03018695

PDV: 81/31-04380-6

broj:48/2
Budva, 07.07.2019 . godine

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br.51/08 od 22.08.2008. godine, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13,39/13, 33/14, 64/17), o školskoj spremi i radnom iskustvu lica koje izrađuju tehničku dokumentaciju,
d o n o s i m

RJEŠENJE

O određivanju odgovornog inženjera

Za odgovornog inženjera na izradi Idejnog rješenja za **rekonstrukciju stambenog objekta na dijelu katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP 42, DUP Podkošljun**, za koji je investitor BRAIĆ RADE određuje se Anja Sekulović, spec. sci. arh.

Br. Licence: UPI 107/7-1177/2 od 07.05.2018. godine, izdata od Ministarstva održivog razvoja i turizma.

„Delex“doo Budva,
Direktor:
Milica Franeta



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1177/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

ANJA SEKULOVIĆ

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

Dalmatinska 114
PODGORICA

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1177/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Anje Sekulović, 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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE ANJI SEKULOVIĆ, 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. UPI 107/7-1177/1 od 09.03.2018.godine, Anja Sekulović, Spec.Sci.arhitekture, iz Podgorice, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma postdiplomskih specijalističkih akademskih studija, Arhitektonskog fakulteta, Univerziteta Crne Gore, br.122 od 25.05.2012. godine (ovjerena fotokopija);
- Lista referenci izdata od strane »DEL PROJEKT« d.o.o. Budva;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu.

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci (»Službeni list Crne Gore«, br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlaštenog 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 ovlaštenog 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



OBJEKAT	REKONSTRUKCIJA STAMBENOG OBJEKTA
LOKACIJA	dio katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP 42, DUP Podkošljun, opština Budva
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
GLAVNI INŽENJER	Anja Sekulovic, spec. sci. arh.

da je ovaj projekat izrađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko tehničkim uslovima.

(mjesto i datum)

MP

(potpis odgovornog lica)

CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam
i održivi razvoj

Broj: 06-062-U-2604/5

Budva, 21.08.2019.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, postupajući po zahtjevu Braić Rada iz Budve, u predmetu broj 06-062-U-2604/1 od 11.07.2018.godine, za legalizaciju dijela bespravnog objekta, spratnosti P+P1+Pk koji je izgrađen na dijelu kat. parcele br802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun", na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", broj 64/17, 44/18 i 63/18), i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore" broj 56/14,20/15,40/16 i 37/17), d o n o s i:

R J E Š E N J E

1. **ODOBRAVA SE** Braić Radu legalizacija dijela bespravnog objekta, površine u osnovi 212 m², spratnosti P+P1+Pk, koji je izgrađen na dijelu kat. parcele br 802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun".
2. Legalizacija se dozvoljava u skladu sa Elaboratom snimanja i etažne razrade objekta br.1 izgrađenog dijelu kat. parcele br802/2 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo In" d.o.o. Budva, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-5094/18 od 27.12.2018.godine projektom izvedenog stanja objekta,urađenom od strane "Delex" d.o.o. Budva od 01.06.2019.godine I Izvještajem o reviziji broj R10-6/19 od 10.06.2019. godine koji je urađen od strane "Genesis project" d.o.o. Podgorica.
3. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji stiču se uslovi za upis podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti.
4. Sastavni dio ovog rješenja su i smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta iz DUP-a "Podkošljun".
5. Podnosilac zahtjeva je dužan uskladiti spoljni izgled dijela bespravnog objekta sa smjernicama iz tačke 4 dispozitiva ovog rješenja, u roku od 3 (tri) godine od dana izvršnosti rješenja o legalizaciji.

O b r a z l o ž e n j e

Braić Rade se obratio ovom Sekretarijatu sa zahtjevom broj : 06-062-U2604/1 od 11.07.2018. godine, za legalizaciju dijela bespravnog stambenog objekta, spratnosti P+P1+Pk koji je izgrađen na dijelu kat. parcele br802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun"

Uz zahtjev za legalizaciju dijela bespravnog objekta dostavljena je sledeća dokumentacije :

- Fotokopija građevinske dozvole, rješenja broj 06-061-U-1288/168 od 15.08.1989.godine, kojim se Brajić Radu iz Budve odobrava izgradnja porodične stambene zgrade na građevinskoj parceli označenoj po novom katastru parcela 802/2 i 803/4 KO Budva veličine u osnovi 100,21m² + garaža 23,34m², spratnosti objekta P+1 i fotokopija građevinske dozvole, rješenja broj 06-061-U-1817/219 od 11.12.1990.godine, kojim se Brajić Radu iz Budve odobrava rekonstrukcija (dogradnja potkrovlja) individualnog stambenog objekta na katastarskoj parceli 803/4 KO Budva razvijene građevinske bruto površine 68,28m², spratnosti objekta P+1..
- kopiju lista nepokretnosti –prepis br. 2050 KO Budva, u kome je na kat. parceli br. 802/2 KO Budva, uknjižena porodična stambena zgrada, površine 212 m², spratnosti P+P1+Pk, a u rubrici "Podaci o teretima i ograničenjima" upisana je zabilježba "objekat građen bez odobrenja" i "prekoračenje dozvole za 95m²"

- elaborat originalnih terenskih podataka – snimanje i etažna razrada objekta br.1 izgrađenog na kat. parceli broj 802/2 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo In" d.o.o. Budva, koji je ovjeren pred Upravom za nekretnine P.J. Budva pod brojem 953-104-5094/18 od 06.12.2018.godine.
- elaborat terenskih podataka izvedenog stanja objekta br.1 izgrađenog na kat. parceli broj 802/2 KO Budva, sa prikazom bruto površina objekta, koji je urađen od strane "Geo In" d.o.o. Budva, od 17.01.2018.godine, a prema kome ukupna bruto građevinska površina objekta iznosi **633,77 m²**

Postupajući po predmetnom zahtjevu za legalizaciju ovaj organ je našao da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga :

Uvidom u dostavljeni Elaborat originalnih terenskih podataka- snimanje i etažna razrada objekta na kat. parceli br. 802/2 KO Budva, koji je urađen od strane "Geo In" d.o.o. Budva utvrđeno je da je predmet ovog upravnog postupka legalizacija dijela bespravnog objekta izgrađenog na dijelu kat. parcele br. 802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun" ukupne BRGP 633,77m² (prizemlje 203,25m², i sprat 216,77m² i potkrovlje 213,75m²)

Uvidom u planski dokument u čijem zahvatu se nalazi predmetni objekat, utvrđeno je da dio katastarske parcele 802/2 KO budva čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, na kojoj je planirana izgradnja objekta spratnosti P+2+Pk, maksimalne površine u osnovi 201m² (Iz=0,54), maksimalne BRGP 802m² (Ii=2,27)

Nadalje, u postupku je pribavljena sledeća dokumentacija :

- Rješenje Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-114/2 od 30.07.2019.godine, kojim se utvrđuje visina naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za dio bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli broj 802/2 KO Budva,
- Potvrda Službe za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta broj 11-60/2 od 01.08.2019.godine, kojom se potvrđuje da je Braić Rade u cjelosti izmirio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, shodno rješenju tog organa broj 11-114/2 od 30.07.2019.godine,
- Potvrda J.P. "Regionalni vodovod Crnogorsko primorje" broj: 19-1842/11 od 07.08.2019.godine, da je investitor Braić Rade platio dio naknade od 80 % iz člana 22 Zakona o regionalnom vodosnadbjevanju Crnogorskog primorja, povodom legalizacije dijela bespravnog objekta izgrađenog na kat.parceli 802/2 KO Budva, a po obračunu broj, 290/19 od 22.07.2019.godine,
- Potvrda Uprave lokalnih javnih prihoda broj: 21-213-1795 od 07.08.2019. godine, da je investitor Braić Rade izmirio dio obaveze od 20% u pogledu plaćanja naknade za izgradnju regionalnog vodovodnog sistema, a po obračunu broj 290/19 od 22.07.2019.godine,
- projekat izvedenog stanja bespravnog objekta, koji je izradilo privredno društvo "Delex" d.o.o. Budva od 01.06.2019.godine (dostavljen u elektronskoj formi na CD-u),
- izvještaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta urađen od strane privrednog društva "Genesis project"d.o.o.o Podgorica broj R 10-6/19 od 10.06 2019.godine,
- izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta, potpisanu od strane Kadić Mladena i
- analizu privrednog društva "Ing konstruktor"d.o.o.Tivat koje je ispitivalo statističku stabilnost objekta, da je objekat izgrađen u skladu sa propisima statičke i seizmičke stabilnosti da je objekat stabilan i siguran za upotrebu;

Članom 154 stav 3.,4.,6. i 7. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore" broj 064/2017), propisano je da rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave, te da se rješenje o legalizaciji može izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u

skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl.217 i 218 ovog zakona.

Osnovni urbanistički paramteri su : namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji .

Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spolnog izgleda objekta iz planskog dokumenta , sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja.

Članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) propisano je da je , nakon što organ lokalne uprave utvrdi da je bespravni objekat izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom, dužan da uputi poziv podnosiocu zahtjeva za legalizaciju , da u roku od 120 dana od dana prijema poziva, dostavi dokumentaciju propisanu ovim članom .

Kako je podnosilac zahtjeva, dostavio kompletnu dokumentaciju , te nakon uvida u istu i planski dokument DUP-a "Podkošljun" , u skladu sa članom 158 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " broj 064/2017) , utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za izdavanje rješenja o legalizaciji dijela bespravnog objekata, te je odlučeno kao u dispozitivu rješenja.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti posebna žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

Rukovodilac Sektora za urbanizam
Danijela Marotić

D. Marotić

Samostalni savjetnik I
Milena Antović ,dipl.pravnik

M. Antović



SEKRETAR
Stevo Davidović

Stevo Davidović

Dostavljeno :

- podnosiocu zahtjeva
- Uprava za nekretnine Budva
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje
- u dosije predmeta
- arhivu

Na osnovu smjernica DUP-a "Podkošljun" sastavni dio rješenja o legalizaciji broj 06-062-U-2604/5 od 21.08.2019.godine su :

SMJERNICE

Za usklađivanje spoljnog izgleda dijela bespravnog objekta investitora Braić Rada, izgrađenog na kat. parceli br. 802/2 KO Budva, koja čini urbanističku parcelu br. 42, u okviru bloka 13, zahvatu DUP-a "Podkošljun".

Uslovi za objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene

Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeća+dodata), ukupnom BRGP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou namjene.

Uslovi za tretman postojećih objekata

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, uz ispunjenje svih predviđenih UTU.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (sm3, ss3, ss4)

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Urbanistički pokazatelji za novu izgradnju u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa postojećim susjednim objektima i analizom ekonomske realnosti rekonstrukcije preostalih lokacija sa nižim stepenom izgrađenosti. Na ovaj način se ne remeti započet oblik rekonstrukcije prostora i stvaraju se uslovi za njegovo konačno uobličavanje.

Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP, i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).

- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o .
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Na osnovu preporuka GUP, normativi i standradi za ovu zonu su drugačiji od standarda koji se definišu za komplekse nove izgradnje i dati su na osnovu analize stanja na terenu, Programskog zadatka i parametara GUP za zonu rekonstrukcije i obnove.

Zona za rekonstrukciju i obnovu GUP-om je definisana na prostoru Budvanskog polja iznad magistrale (dio naselja Velji Vinogradi i Lazi), za koju su, kao netipični slučaj substandardne izgradnje, dati posebni uslovi za tretman postojećih i izgradnju novih objekata, u skladu sa parametrima GUP.

Za stanovanje u postojećim objektima u okviru površina pod zelenilom zadržava se zatečeno stanje, bez mogućnosti proširenja ili nadogradnje ovih objekata.

Stanovanje u zoni nove izgradnje

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumjeva mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

Nove lokacije za izgradnju stanovanja veće i velike gustine, sa objektima veće visine i visokim objektima (spratnosti od G+P+4 do G+P+7) su planirane pretežno u neposrednoj blizini nove obilaznice iznad korita rijeke Grđevica, kao i uz frekventne saobraćajnice.

Višestambeni objekti su planirani u tipu otvorenog i poluotvorenog bloka, sa pripadajućim slobodnim i zelenim površinama. Određene su dvije zone u ovom tipu stanovanja.

Uslovi u pogledu planiranih namjena

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podjeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju.

Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim prilogima.

“DELEX” d.o.o.
Dositejeva S/55, 85310 Budva
Tel/fax: +38233 451-719
e-mail: delex.bu2@gmail.com

A.1:

Projektni zadatak

A.1.1. PROJEKTNII ZADATAK

uz idejno rješenje,
za rekonstrukciju stambenog objekta u okviru stambenog naselja
na dijelu katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP 42, DUP Podkošljun

INVESTITOR: BRAIĆ RADE

I. UVOD

Investitor **BRAIĆ RADE** zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega radi se glavni građevinsko - arhitektonski projekat za rekonstrukciju stambenog objekat urbanističko – tehničkim uslovima broj 06-061-2304/3, izdatim dana 15.02.2018. godine, od Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora opštine Budva, kao i sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnju objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17 i 44/18).

II. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu glavnog građevinsko-arhitektonskog projekta za rekonstrukciju stambenog objekat spratnosti P+2+Pk, tačnije dogradnja dijela 2 sprata i novi sprat potkrovlja . Potrebno je sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za idejno rješenje i na osnovu nje pristupiti proceduri dobijanja saglasnosti na idejno rješenje od strane gradskog arhitekta, a onda na osnovu te saglasnosti sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za dobijanje građevinske dozvole za izgradnju objekta.

Tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnju objekata ("Sl. list Crne Gore" br. 64/17 i 44/18), kao i Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije koji je u sklopu ovog zakona.

III. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

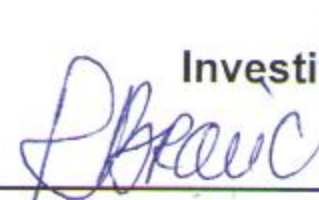
Planirani stambeni objekat je spratnosti **P+2+Pk** i nalazi se na dijelu katastarske parcele **802/2 KO Budva**, odnosno na urbanističkoj parceli **42, blok broj 13 DUP Podkošljun**. Objekat je lociran na ravnom terenu na koti **16.18m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvišoj do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(16.43)**.

Postojeći objekat je samostojeći sa dvovodnim kosim krovom i tri viđenice. Postojeće potkrovlje treba srušiti i ponovo izgraditi u gabarit objekta i iznad taj sprat dograđuje se novo potkrovlje.

Objekat treba predvidjeti kao jednorodni stambeni objekat sa jednom stambenom jedinicom koja će se prožimati kroz tri etaže koje će biti spojene stepeništem, a u skladu sa okruženjem i klimatskim uslovima područja. U okviru prizemlja postoji ulazni dio sa toaletom, veliki dnevni boravak, trpezarija i kuhinja. Na spratu i potkrovlju što se dograđuje treba predvidjeti samo spavaću zonu u kojoj treba po mogućnosti obezbijediti sedam spavaćih soba, sa kupatilom, mini kuhinjom i terasom. Kompletan objekat treba rekonstruirati u skladu sa savremenim tehnologijama energetske efikasnosti.

Arhitekturu objekta prilagoditi današnjem vremenu, savremenim trendovima i lokaciji stvarajući arhitekturu sklada i jednostavnih linija. Materijalizaciju objekta predvidjeti kao demit fasade. Dio fasade materijalizovati sa velikim staklenim otvorima opremljenim sa griljama, kako bi objekat bio u što prisnijoj vezi sa prirodom i u duhu tradicionalne arhitekture.

Investitor:



BRAIĆ RADE

SPI
-Zal
- Pr
44/1
- Pi
018
- Pr
opre
- Za
- Pr
kupa

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-2304/3
Budva, 15.02.2018. godine



Nap
mat
sagl
dost

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BRAJIĆ RADA iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), 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 DUP-a Podkošljun (Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 13

Urbanistička parcela broj: 42 koju čini dio katastarske parcele 802/2 KO Budva

Preostali dio kp 802/2 KO Budva ulazi u trasu DUP-om planirane saobraćajnice

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2050 za KO Budva, od 30.11.2017.godine, na katastarskoj parceli 802/2 upisana je stambena zgrada površine 195m² i dvorište 259m². Na kat.parcell nema upisanih tereta i ograničenja, na objektu je kao teret i ograničenje upisano prekoračenje dozvole u osnovi za 95m² a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat se rekonstruiše u cilju dogradnje i nadogradnje .

U cilju umanjenja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je pribaviti Uvjerenje Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da je na katastarskom planu iz 1966.godine na katastarskoj parcel 802/2 KO Budva postojao objekat ili potvrdu o uplati doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta shodno ugovoru zaključenom sa SiZ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove odnosno potvrdu o uplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno zaključenom ugovoru sa Službom za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7, strana 82)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biroi, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5, strana 76)

Turistički apartmani

U skladu sa tekstualnim dijelom DUP-a, poglavlje 6.1.2. tačka 14 strana 71, pod jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektom smatra se objekat sa određenim brojem stambenih jedinica pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

4. PRAVILA PARCELACIJE

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

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

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.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM3, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 82-84)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom,

odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Građevinska linija (GL)

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

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 1,5 - 2,5m.

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

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 83)
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.9. strana 78)

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m, a min. odstojanje objekta od susednog objekta je 3,0m.

Podzemna građevinska linija PGL

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11. str. 79)

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 dijela objekta.

Podzemne etaže

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

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

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

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse,

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

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

Spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3,00 m;
- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,30 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 str. 69)

Visina vijenca iznosi: SS4, 16,50m (G+P+4), odnosno 21,00m (G+P+5+Pk)

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

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

Nivelacija urb.parcela

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 42	354	802	201	2,27	0,57	P+2+Pk

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7, strana 117)

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno), s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suteranskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta a ukupna planirana spratnost objekta smenjuje za jednu etažu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.4 strana 76, poglavlje 7 strana 115 i poglavlje 6.7.3 strana 84).

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

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

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

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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pažnju posvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i uljepšavanju javnih prostora. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.23 strana 110)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7.5, strana 84)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine.

Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8. 2. 4 strana 176)

12. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. 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, trava. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.20 strana 107)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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.

15. 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.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije 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 normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, za ostale namjene prostora u objektu koristiti normative:

Namjena

STAN
APARTMANI
HOTELI U GRADU
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI
TRGOVINSKI SADRŽAJI
OSTALI SADRŽAJI

Potreban broj PM, odnosno GM

1,1 PM/stanu
1,1 PM/apartmanu
1 PM/2 ležaja
1 PM/75 m2 bruto površine
1 PM/4 stolice
1 PM/75 m2 bruto površine
prema analizi planera – projektanta

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

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11 strana 78, 79)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene 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.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće 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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje

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

Idejno rješenje, idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 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 DUP-a / LSL-a / UP-a,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik : Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Dostavljeno:

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

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-22441/2017

Datum: 30.11.2017

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu SL-OPŠTINA BUDVA, SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, 467-104-2071/17, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2050 - 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
802	2		9 9		REMIĆI	Dvorište KUPOVINA		259	0.00
802	2	1	9 9		REMIĆI	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		195	0.00
								454	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
0308962232013	BRAJIĆ DUŠANA RADE PODKOŠLJUN BB.BUDVA BUDVA Budva		Korišćenje 1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
802	2	1	Porodična stambena zgrada GRAĐENJE	0	P2 195	Svojina BRAJIĆ DUŠANA RADE PODKOŠLJUN BB BUDVA BUDVA Budva 1 / 1 0308962232013

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
802	2	1		1	Porodična stambena zgrada	26/09/2006 0:0	Prekoračenje dozvole U OSNOVI ZA 95 M2.



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



Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-2071/17
Datum: 24.11.2017.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 802/2

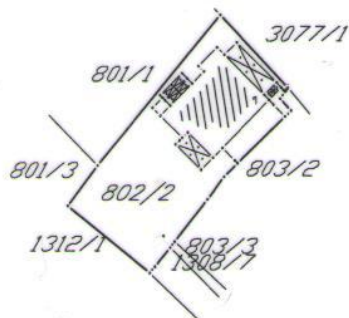
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
500
6
570
400

4
683
500
6
570
500



4
683
400
6
570
400

4
683
400
6
570
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice:

Punčić

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 13

Blok	POSTOJEĆE					SPRATNOST	Indeks	
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	UKUPNA BRP SVIH OBJEKATA (m ²)	UKUPNA BRP SVIH OBJEKATA (m ²)		za zauzetost	izgrađenost
13	1	457	179	368	P+P+1+Pk		0,39	0,81
13	2	364	93	278	P+1+Pk		0,26	0,77
13	3	317	96	287	P+1+Pk		0,30	0,91
13	4	284	93	373	P+3		0,33	1,32
13	5	211	113	453	P+3		0,54	2,14
13	6	617	395	1679	P+2+Pk,P+3,P+3+Pk		0,64	2,72
13	7	183	77	309	P+3		0,42	1,68
13	8	538	240	958	P+2+Pk		0,45	1,78
13	9	433	328	1486	P+3,P+4		0,76	3,43
13	10	604	83	250	P+1+Pk		0,14	0,41
13	11	619	272	993	P+3		0,44	1,61
13	12	244	0	0			0,00	0,00
13	13	95	45	136	P+2		0,47	1,42
13	14	580	309	1234	P+3		0,55	2,20
13	15	764	363	1971	P+3+Pk,P+4+Pk		0,47	2,58
13	16	571	202	807	P+3		0,35	1,41
13	17	456	264	1054	P+3		0,58	2,31
13	18	182	96	383	P+3		0,52	2,10
13	19	514	293	1173	P+2+Pk		0,57	2,28
13	20	403	222	823	P+1+Pk,P+2+Pk		0,55	2,04
13	21	172	111	333	P+2		0,65	1,94
13	22	245	108	325	P+1+Pk		0,44	1,32
13	23	145	54	108	P+Pk		0,37	0,74
13	24	161	106	422	P+2+Pk		0,66	2,63
13	25	960	498	1960	P+3		0,52	2,07
13	26	668	398	1495	P+1+Pk,2*P+2+Pk		0,60	2,24
13	27	704	304	1519	P+4		0,43	2,16
13	28	228	129	518	P+2+Pk		0,57	2,27
13	29	500	308	1231	P+3		0,61	2,46
13	30	1490	428	1712	P+3		0,29	1,15
13	31	552	175	700	P+3		0,32	1,27
13	32	267	130	244	P+1		0,49	0,92
13	33	281	140	254	P+1		0,50	0,90
13	34	364	168	672	P+3		0,46	1,85
13	35	430	306	2141	Su+P+4+Pk		0,71	4,98
13	36	480	288	929	2*P,P+2+Pk		0,60	1,94
13	37	520	163	651	P+2+Pk		0,31	1,25
13	38	342	127	254	P+1		0,37	0,74
13	39	381	141	281	P+1		0,37	0,74
13	40	287	174	696	P+3		0,61	2,43
13	41	411	132	396	P+1+Pk		0,32	0,96
13	42	354	109	327	P+1+Pk		0,31	0,92
13	43	404	257	875	P+3		0,63	2,16

PLANIRANO							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dozvoljene vrste gradnje (00 - bez gradnje, 01 - planiran nov objekt, NDG - nadgradnja)
SS2	179	716	P+2+Pk	0,39	1,57	1	NDG
SS2	127	509	P+2+Pk	0,35	1,40	1	DOG,NDG
SS2	138	552	P+2+Pk	0,44	1,74	1	DOG,NDG
SS2	93	373	P+3	0,33	1,32	1	00
TH	113	453	P+3	0,54	2,14	1	00
TH	395	1679	P+2+Pk,P+3,P+3+Pk	0,64	2,72	1	00
SS2	77	309	P+3	0,42	1,68	1	00
SS2	240	958	P+3	0,45	1,78	1	00
SS4	328	1486	P+3,P+4	0,76	3,43	1	00
SS2	221	1105	G+P+3+Pk	0,37	1,83	0	IZG
SS2	272	993	P+3	0,44	1,61	1	00
SS2	106	422	P+2+Pk	0,43	1,73	0	IZG
SS2	45	136	P+2	0,47	1,42	1	00
SS4	309	1234	P+3	0,55	2,20	1	00
SS4	363	1971	P+3+Pk,P+4+Pk	0,47	2,58	1	00
SS4	202	807	P+3	0,35	1,41	1	00
SS4	264	1054	P+3	0,58	2,31	1	00
SS4	96	383	P+3	0,52	2,10	1	00
SS4	293	1173	P+2+Pk	0,57	2,28	1	00
SS4	222	889	2*P+2+Pk	0,55	2,21	1	NDG
SS4	111	333	P+2	0,65	1,94	1	00
SS4	108	433	P+2+Pk	0,44	1,77	1	NDG
SS4	54	162	P+1+Pk	0,37	1,12	1	NDG
SS4	106	422	P+2+Pk	0,66	2,63	1	00
SS4	498	1990	P+3	0,52	2,07	1	00
SS4	398	1495	P+1+Pk,2*P+2+Pk	0,60	2,24	1	00
SS4	304	1519	P+4	0,43	2,16	1	00
SS4	129	518	P+2+Pk	0,57	2,27	1	00
SS4	308	1231	P+3	0,61	2,46	1	00
SS4	428	2140	P+3+Pk	0,29	1,44	1	00
SS4	175	700	P+3	0,32	1,27	1	00
SS4	152	609	P+2+Pk	0,57	2,28	1	DOG,NDG
SS4	164	657	P+2+Pk	0,59	2,34	1	DOG,NDG
SS4	168	672	P+3	0,46	1,85	1	00
SS4	306	2141	Su+P+4+Pk	0,71	4,98	1	00
SS4	288	929	2*P,G+P+2+Pk	0,60	1,94	1	NDG
SS4	163	651	P+2+Pk	0,31	1,25	1	00
SS4	185	740	G+P+2+Pk	0,54	2,16	1	DOG,NDG
SS4	141	422	P+2	0,37	1,11	1	NDG
SS4	174	696	P+3	0,61	2,43	1	00
SS4	132	396	P+1+Pk	0,32	0,96	1	00
SS4	201	802	P+2+Pk	0,57	2,27	1	DOG,NDG
SS4	257	875	P,P+3	0,63	2,16	1	00

15.02.2018

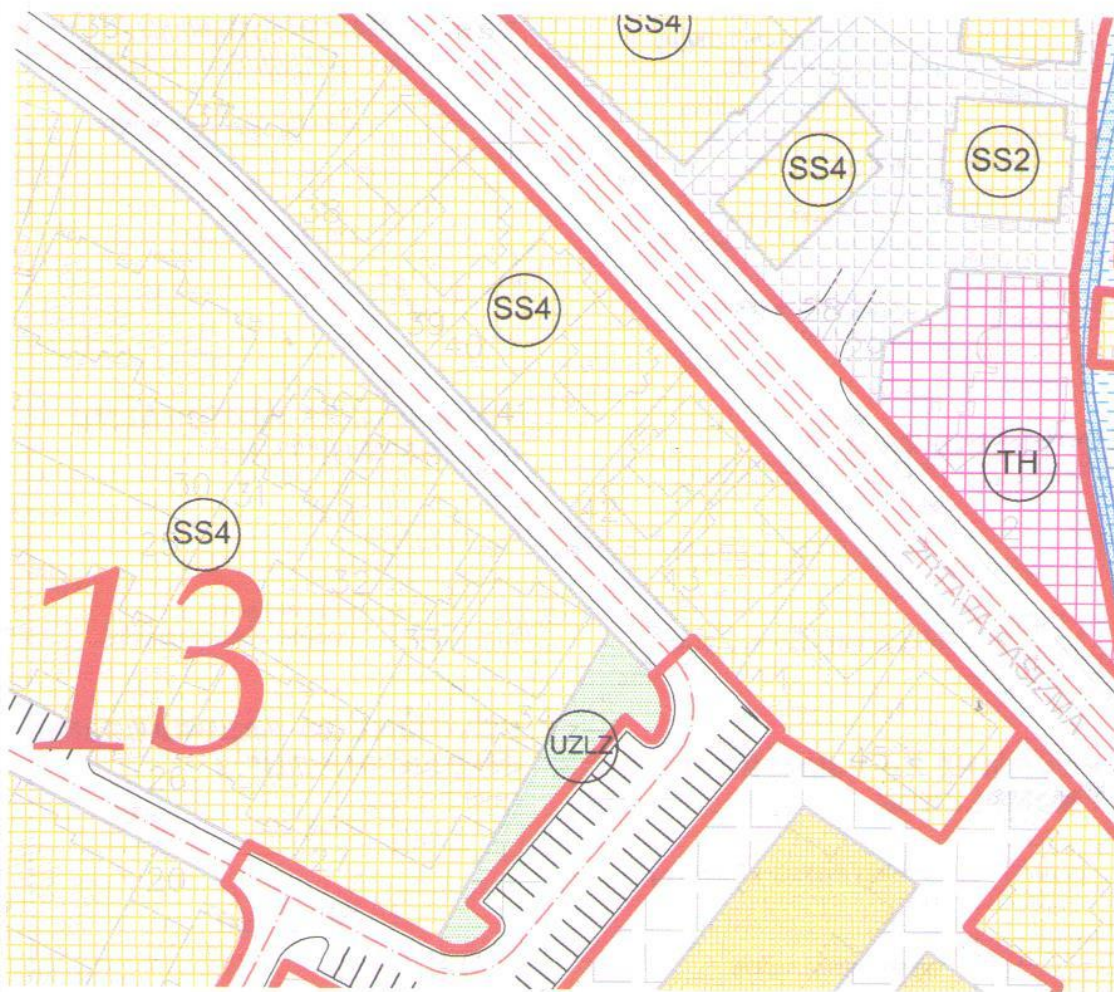
DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 13

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 13

Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	UKUPNA BRG SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST	Indeks izgrađenosti	
						Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti
13	1	457	179	308 P+1+Pk		0,39	0,81
13	2	364	93	278 P+1+Pk		0,26	0,77
13	3	317	96	287 P+1+Pk		0,30	0,91
13	4	284	93	373 P+3		0,33	1,32
13	5	211	113	453 P+3		0,54	2,14
13	6	617	395	1678 P+2+Pk, P+3+P+Pk		0,64	2,72
13	7	163	77	308 P+3		0,42	1,68
13	8	538	240	1486 P+2+Pk		0,45	1,78
13	9	433	328	1486 P+3, P+4		0,76	3,43
13	10	604	83	250 P+1+Pk		0,14	0,41
13	11	619	272	993 P+3		0,44	1,61
13	12	244	0	0		0,00	0,00
13	13	95	45	136 P+2		0,47	1,42
13	14	560	309	1234 P+3		0,55	2,20
13	15	764	363	1971 P+3+Pk, P+4+Pk		0,47	2,58
13	16	571	202	807 P+3		0,35	1,41
13	17	456	264	1054 P+3		0,58	2,31
13	18	182	66	383 P+3		0,52	2,10
13	19	514	283	1173 P+2+Pk		0,57	2,28
13	20	403	222	823 P+1+Pk, P+2+Pk		0,55	2,04
13	21	172	111	333 P+2		0,65	1,94
13	22	245	108	325 P+1+Pk		0,44	1,32
13	23	145	54	108 P+Pk		0,37	0,74
13	24	161	106	422 P+2+Pk		0,66	2,63
13	25	960	498	1890 P+3		0,52	2,07
13	26	666	398	1495 P+1+Pk, 2*P+2+Pk		0,60	2,24
13	27	704	304	1519 P+4		0,43	2,16
13	28	228	129	518 P+2+Pk		0,57	2,27
13	29	500	308	1231 P+3		0,61	2,46
13	30	1490	428	1712 P+3		0,29	1,15
13	31	552	175	700 P+3		0,32	1,27
13	32	267	130	244 P+1		0,49	0,92
13	33	281	140	254 P+1		0,50	0,90
13	34	364	168	672 P+3		0,46	1,85
13	35	430	308	2141 S+P+P+Pk		0,71	4,98
13	36	480	288	929 2*P+P+2+Pk		0,60	1,94
13	37	520	163	651 P+2+Pk		0,31	1,25
13	38	342	127	254 P+1		0,37	0,74
13	39	381	141	281 P+1		0,37	0,74
13	40	287	174	696 P+3		0,61	2,43
13	41	411	132	386 P+1+Pk		0,32	0,98
13	42	354	109	327 P+1+Pk		0,31	0,92
13	43	404	257	875 P+P+3		0,63	2,16
13	44	415	120	602 P+4		0,28	1,45
13	45	401	144	287 P+1		0,36	0,72
13	46	369	0	0		0,00	0,00
13	47	386	0	0		0,00	0,00
13	Z-1	274	0	0		0,00	0,00

BLOK 13
UKUPNO: 20607 8778 33878 0,43 1,65

ŠIFRA PRETIZNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRSINA POD OBUKTNIMA	MAKSIMALNA UKUPNA BRG SVIH OBJEKATA	(m ²)	SPRATNOST	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dovoljene vrste gradnje	100 - bez gradnje, 12G - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRG stanovanja (apartmana)	MAKSIMALNO BRG komercijalnih i poslovnih djelatnosti	(m ²)	BRG turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRG radne djelatnosti - obrazovanje (m ²)	BRG radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRG manastirski kompleks (m ²)	BRG vjerski objekti - crkva (m ²)	BRG komunalni servisi (m ²)	BRG groblja (m ²)	Površina pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Netograd. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovn)	NETO gustoća stanovanja (st/ha)	
SS2	179	716	P+2+Pk		0,39	1,57	1	DOG	NDG	537	179	179	139	5	17	278	8,1	374									
SS2	127	509	P+2+Pk		0,35	1,40	1	DOG	NDG	382	127	127	118	3	12	236	9,7	334									
SS2	138	552	P+2+Pk		0,44	1,74	1	DOG	NDG	414	138	138	89	4	13	178	6,8	418									
SS2	93	373	P+3		0,33	1,32	1	00		290	93	93	49	3	9	160	10,7	314									
TH	113	453	P+3		0,54	2,14	1	00		0	453	453	111	11	11	98	0	0									
TH	1678	1678	P+2+Pk, P+3, P+3+Pk		0,64	2,72	1	00		0	1678	1678	1679	42	42	222	0	0									
SS2	77	309	P+3		0,42	1,68	1	00		231	77	77	53	2	7	108	7,2	402									
SS2	240	958	P+3		0,45	1,78	1	00		719	240	240	149	7	23	288	6,5	425									
SS4	328	1486	P+3 P+4		0,76	3,43	1	00		1158	328	328	126	8	28	251	4,3	528									
SS2	221	1105	G+P+3+Pk		0,37	1,83	0	12G		884	221	221	192	8	28	383	6,8	465									
SS2	272	993	P+3		0,44	1,61	1	00		721	272	272	173	7	23	347	7,6	371									
SS2	106	422	P+2+Pk		0,43	1,73	0	12G		317	106	106	60	3	10	138	6,9	413									
SS2	45	136	P+2		0,47	1,42	1	00		91	45	45	25	1	3	50	8,7	302									
SS4	309	1234	P+3		0,55	2,20	1	00		928	309	309	126	8	28	251	4,3	528									
SS4	363	1971	P+3+Pk, P+4+Pk		0,47	2,58	1	00		1608	363	363	201	15	51	402	3,9	669									
SS4	202	807	P+3		0,35	1,41	1	00		605	202	202	185	5	19	369	9,6	337									
SS4	264	1054	P+3		0,58	2,31	1	00		791	264	264	96	7	25	193	3,8	552									
SS4	96	383	P+3		0,52	2,10	1	00		287	96	96	43	3	9	87	4,7	501									
SS4	293	1173	P+2+Pk		0,57	2,28	1	00		879	293	293	110	8	28	221	3,9	545									
SS4	222	889	2*P+2+Pk		0,55	2,21	1	NDG		697	222	222	90	6	21	180	4,3	527									
SS4	111	333	P+2		0,65	1,94	1	00		222	111	111	30	2	7	61	4,3	411									
SS4	108	433	P+2+Pk		0,44	1,77	1	NDG		325	108	108	68	3	10	137	6,6	421									
SS4	54	162	P+1+Pk		0,37	1,12	1	NDG		108	54	54	46	1	3	91	13,2	237									
SS4	106	422	P+2+Pk		0,66	2,63	1	00		317	106	106	27	3	10	55	2,7	828									
SS4	498	1890	P+3		0,52	2,07	1	00		1493	498	498	231	14	47	463	4,9	484									
SS4	398	1495	P+1+Pk, 2*P+2+Pk		0,60	2,24	1	00		1087	398	398	135	10	35	270	3,9	523									
SS4	304	1519	P+4		0,43	2,16	1	00		1216	304	304	200	11	39	400	5,2	550									
SS4	129	518	P+2+Pk		0,57	2,27	1	00		388	129	129	48	4	12	99	4,0	541									
SS4	308	1231	P+3		0,61	2,48	1	00		923	308	308	98	8	28	193	3,3	567									
SS4	428	2140	P+3+Pk		0,29	1,44	1	00		1712	428	428	531	18	54	1062	9,7	368									
SS4	175	700	P+3		0,32	1,27	1	00		525	175	175	189	5	17	377	11,3	302									
SS4	152	609	P+2+Pk		0,57	2,28	1	DOG	NDG	467	152	152	57	4	15	114	3,9	545									
SS4	164	657	P+2+Pk		0,59	2,34	1	DOG	NDG	493	164	164	58	4	16	116	3,7	559									
SS4	168	672	P+3		0,46	1,85	1	00		504	168	168	98	5	18	198	6,1	441									
SS4	308	2141	S+P+P+P+Pk		0,71	4,98	1	00		1835	308	308	120	3	9	241	13,4	235									
SS4	268	929	2*P, G+P+2+Pk		0,60	1,94	1	NDG		641	268	268	120	4	16	357	11,5	299									
SS4	163	651	P+2+Pk		0,31	1,25	1	00		488	163	163	179	5	18	157	4,5	516									
SS4	185	740	G+P+2+Pk		0,54	2,16	1	DOG	NDG	555	185	185	120	3	9	241	13,4	235									
SS4	141	422	P+2		0,37	1,11	1	NDG		281	141	141	120	3	9	241	13,4	235									
SS4	174	696	P+3		0,61	2,43	1	00		522	174	174	140	2	8	279	16,6	204									
SS4	132	386	P+1+Pk		0,32	0,96	1	00		264	132	132	77	5	19	153	4,0	541									
SS4	201	802	P+2+Pk		0,57	2,27	1	DOG	NDG	602	201	201	147	4	15	259	9,6	369									
SS4	257	875	P+P+3		0,63	2,16	1	00		418	257	257	74	6	20	148	3,8	467									
SS4	120	602	P+4		0,28	1,45	1	00		482	120	120	113	5	17	226	6,8	415									
SS4	174	697	G+P+3		0,44	1,74	0	12G		523	174	174	108	4	15	217	7,4	394									
SS2	152	609	P+2+Pk		0,41	1,85	0	12G		457	152	152	117	4	14	234	8,1	375									
SS2	151	608	P+2+Pk		0,39	1,57	0	12G		454	151	151	274														
UZ12	0	0			0,00	0,00		00		0	0	0	274														



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠEJUN, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

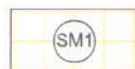
Samostalni savjetnik: arh. Tamara Golis dipl.ing.

M.P.

Budva 15.02.2018.godine



POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA



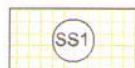
stanovanje manje gustine
(jednoporodično stanovanje)



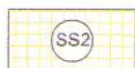
stanovanje manje gustine
(višeoporodično stanovanje
u gradskim vilama)



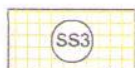
stanovanje manje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(višeoporodično stanovanje-niski objekti)



stanovanje srednje gustine
(niski i srednje visoki objekti)



stanovanje srednje gustine
(srednje visoki ili objekti veće visine
ili visoki objekti)



stanovanje srednje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(srednje visoki objekti)



stanovanje srednje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(objekti veće visine)



stanovanje veće gustine
(objekti veće visine i visoki objekti)



stanovanje velike gustine
(visoki objekti)

POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD



socijalna zaštita - predškolska ustanova



obrazovanje - osnovna škola

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

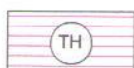


kompleks manastira Podostrog



vjerski objekat - crkva

POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA



površine za hotele i apart hotele

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE



mješovita namjena
(zona visokih objekata)



mješovita namjena
(zona srednje visokih objekata)

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO



gradske šume



uređene slobodne površine



linearno zelenilo



površine za sport i rekreaciju
u okviru zelenila

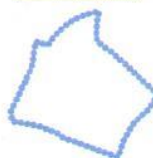


maslinjaci

ZASTIĆENA PODRUČJA KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

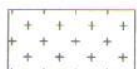


područje spomenika kulture



zona pod zaštitom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU



groblje

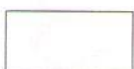


komunalni servisi -
vodovod, elektrodistribucija

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU



garaža



kolske površine

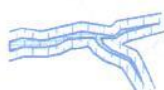


pješačke površine

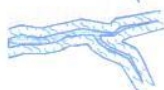


parking

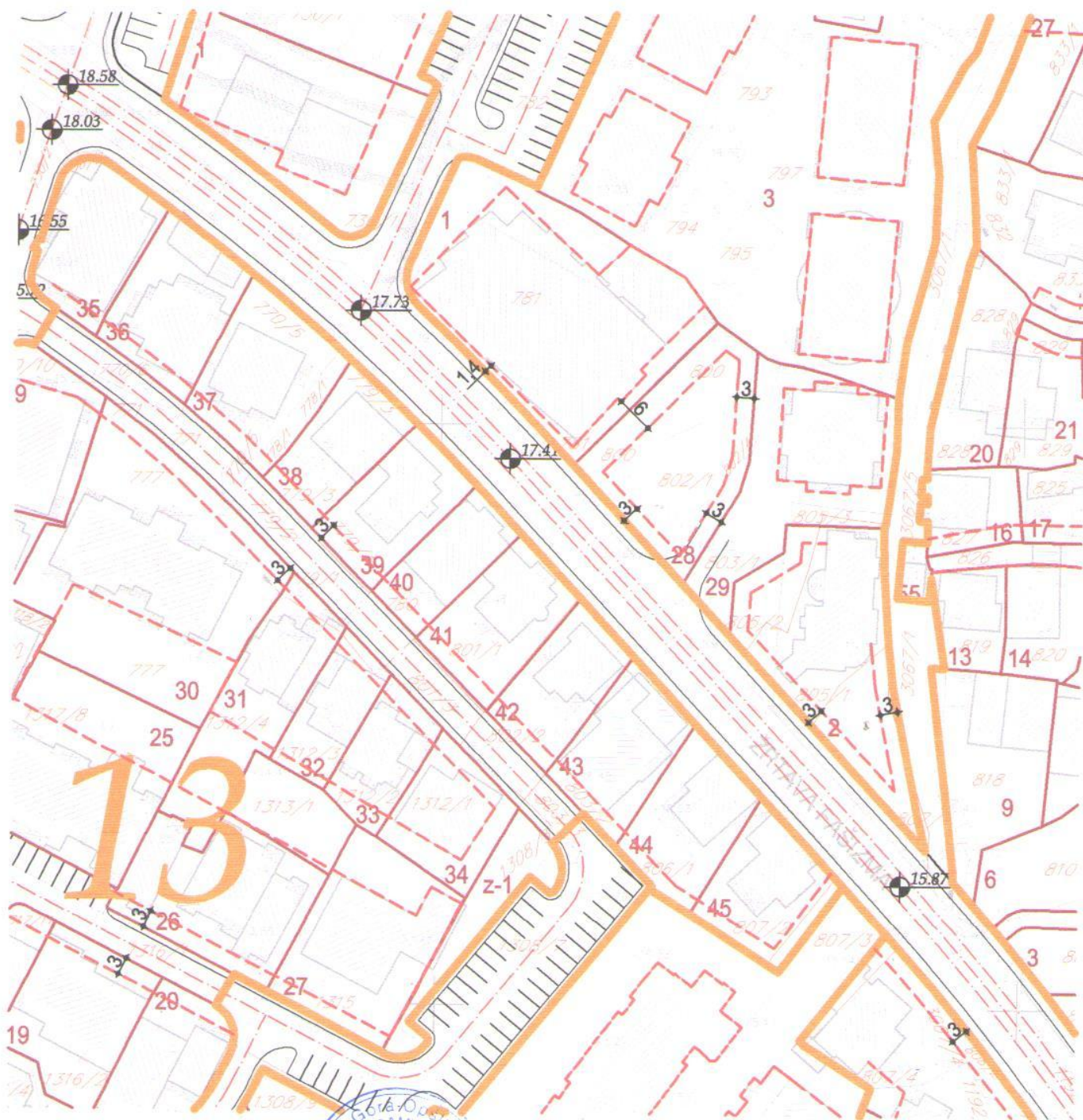
VODNE POVRŠINE



regulisani vodotokovi



neregulisani vodotokovi

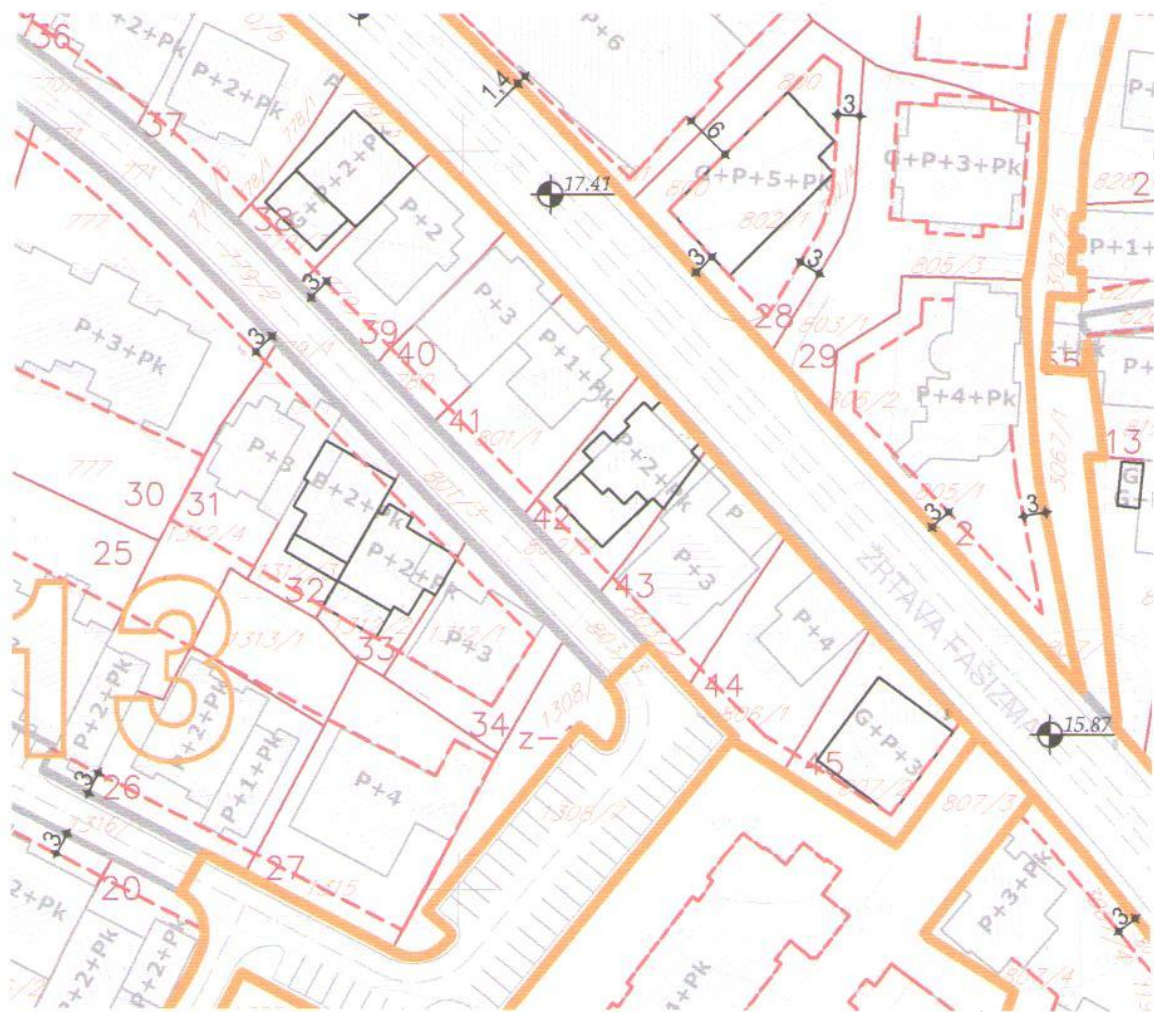


IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLIJUN, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva 15.02.2018.godine



IZVOD IZ DUP-a **PODKOŠLIJUN**, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva 15.02.2018.godine

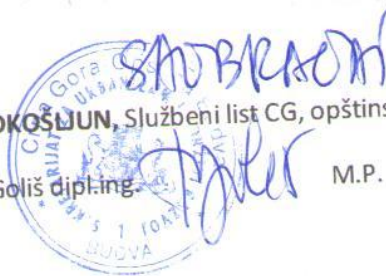


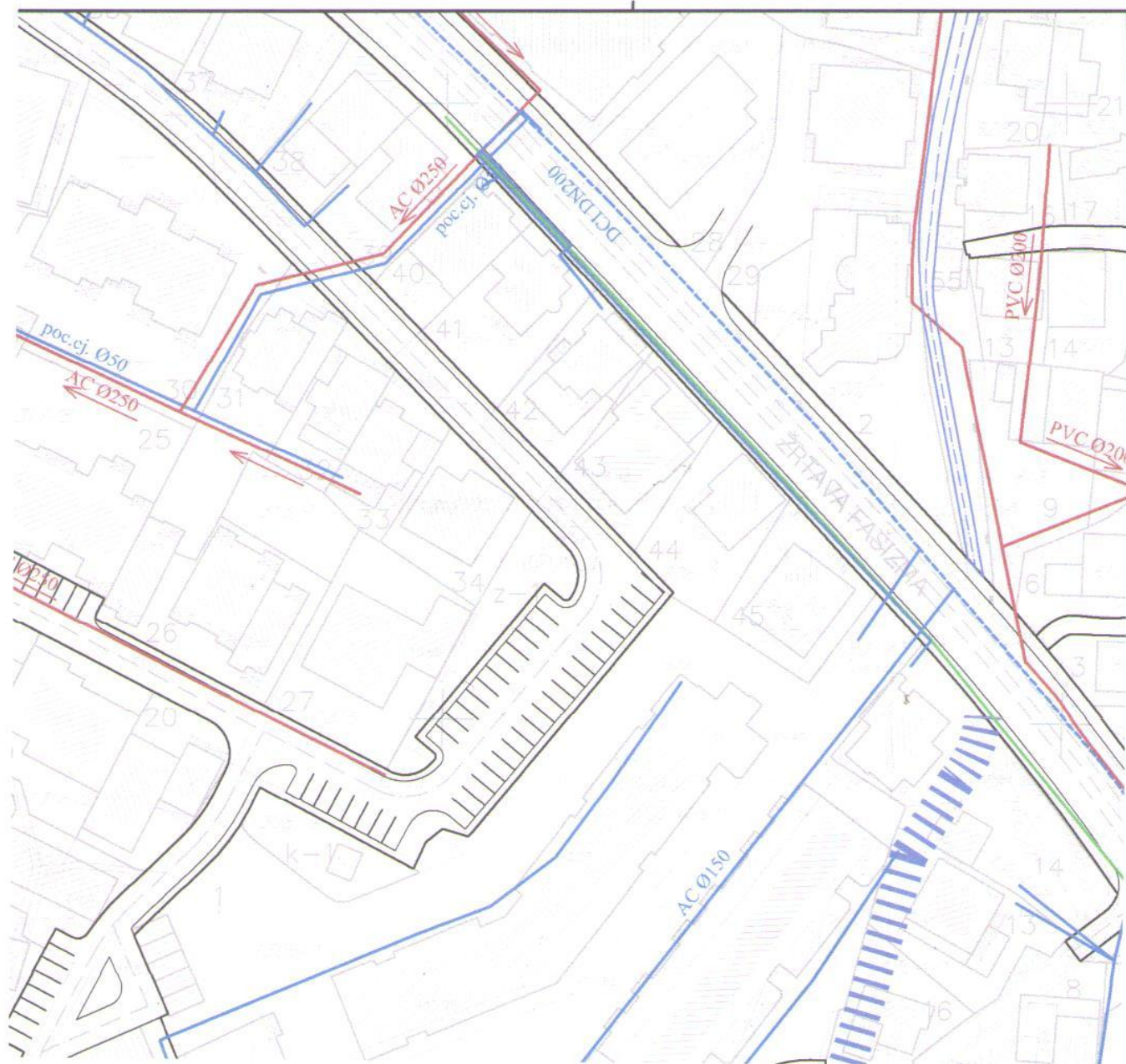
IZVOD IZ DUP-a **PODKOSLJUN**, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva 15.02.2018.godine





IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva 15.02.2018.godine



LEGENDA:



granica plana



regionalni vodovod



postojeći vodovod



novi vodovod



fekalna kanalizacija



atmosferska kanalizacija



regulisana rijeka



regulisani potok - otvoreno korito



regulisani potok -
djelimično zatvoreno korito

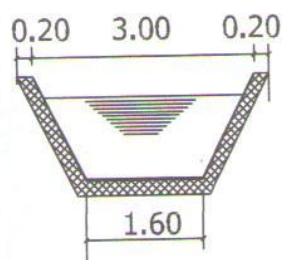


planirana crpna stanica

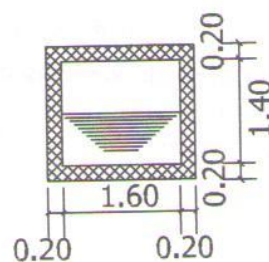


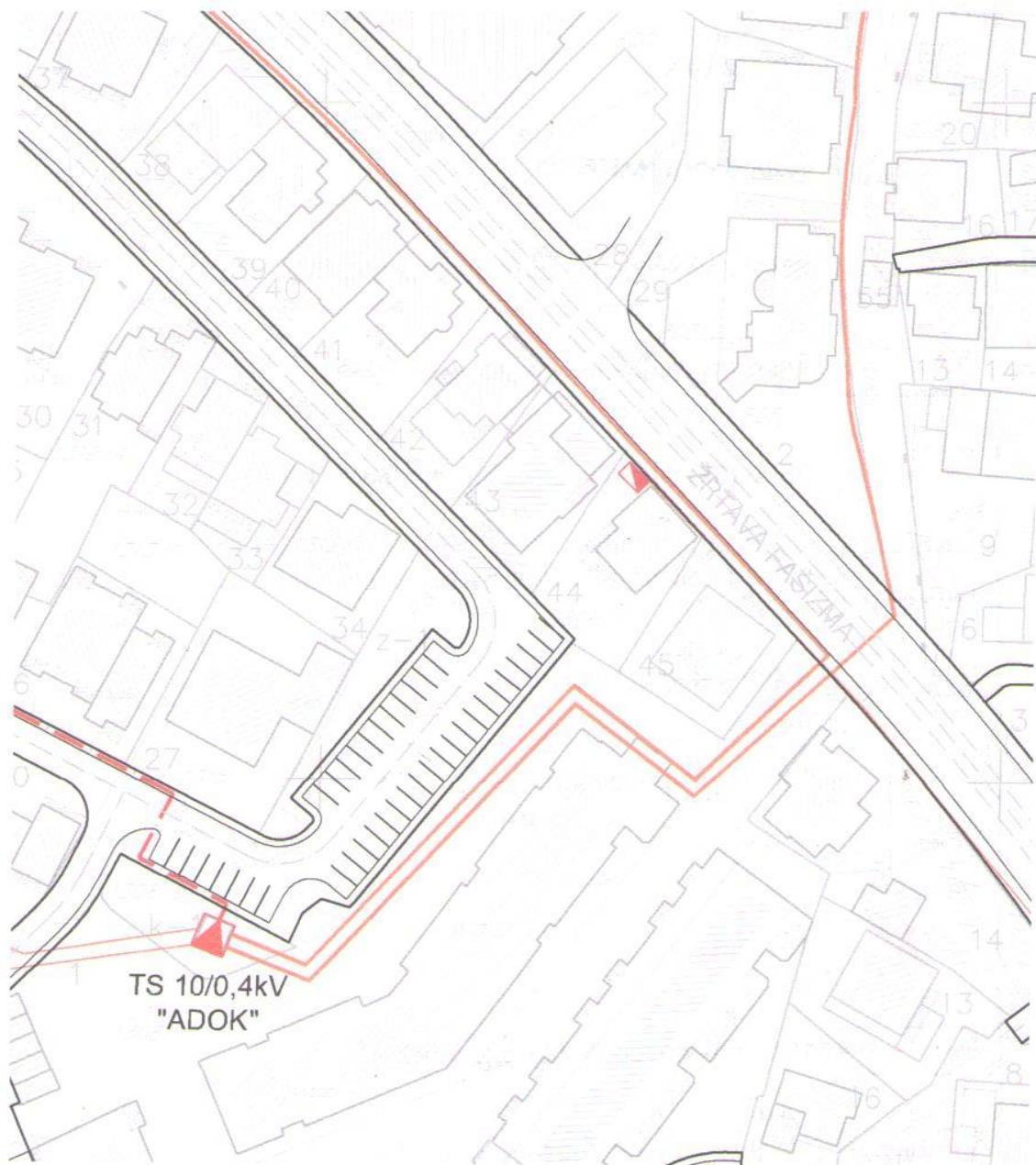
požarni hidrant

OTVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN



ZARVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN





IZVOD IZ DUP-a PODKOŠULJUN, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva 15.02.2018.godine

ELIŠA MREDA I OBRATI



granica plana

POSTOJEĆE



TS 10/0.4 kV



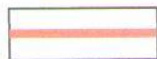
slobodnostojeći KRO



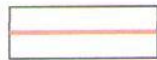
35kV dalekovod (vazдушna mreža)- UKIDA SE



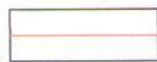
35kV (6x) dalekovod (kablovska mreža)



35kV (3x) dalekovod (kablovska mreža)



10kV dalekovod (kablovska mreža)



0.4kV vod (kablovska mreža)



0.4kV vod (vazdušni)

PLANIRANO



TS 10/0.4 kV



10kV dalekovod (kablovska mreža)



35kV dalekovod (kablovska mreža)

NAPOMENA:

Sve trafo stanice sa oznakom "MK (broj)" su 2x 630 kVA



komunikacije

IZVOD IZ DUP-a **PODKOŠLJUN**, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva 15.02.2018.godine



LEGENDA:

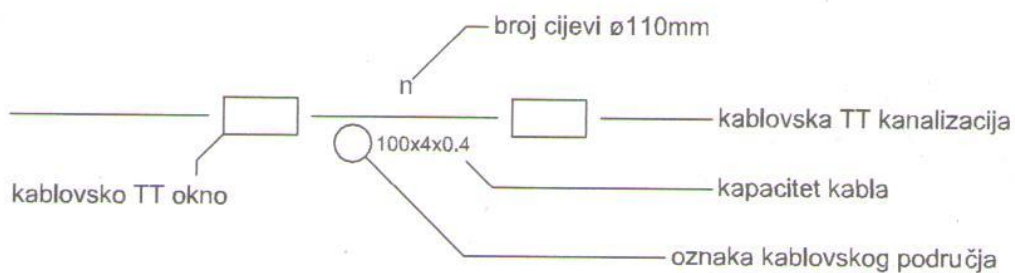
 granica plana

POSTOJEĆE

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište
(izdvojeni komunikacioni stepen)

PLANIRANO

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište
(izdvojeni komunikacioni stepen)



6.3.7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

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

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

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

Građevinska linija garaže (GLG) kao građevinska linija podzemne etaže određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU.

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim 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.

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

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

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

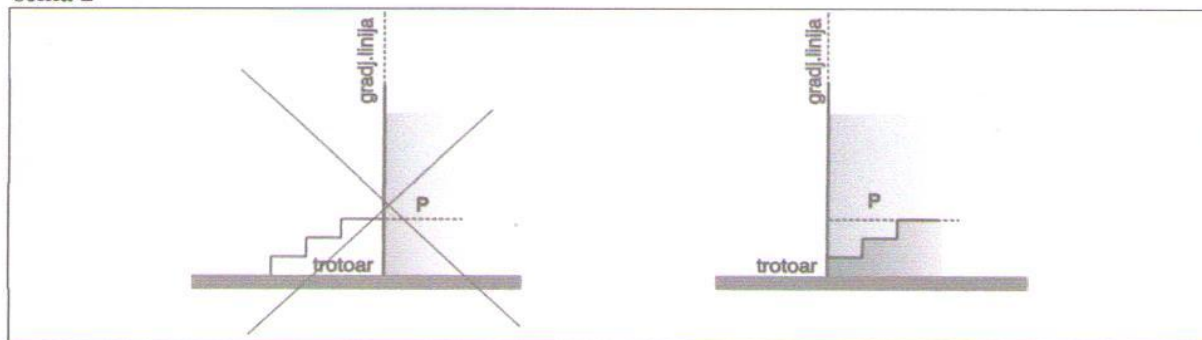
Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

6.3.8. Rekonstrukcija prizemlja postojećih objekata

Rekonstrukciju i prenamjenu prizemlja postojećih objekata izvesti u skladu sa sljedećim uslovima:

- Ulaze u planirane sadržaje u prizemlju riješiti na pravcima glavnih pješačkih tokova i tako da budu u što bližem kontaktu sa pješakom.
- Adaptacija ovakvih prostora mora biti izvedena na takav način da ničim ne naruši konstruktivne, oblikovne i stilske karakteristike postojećeg objekta. Svi novi elementi vidni na fasadi moraju se bojom, materijalom i formom uklopiti u zatečeni izgled.
- Aktiviranje prizemlja koja nisu u nivou terena u slučajevima, kada se ne može direktno prići sa trotoara, može se izvesti i stepeništem koje mora da se nalazi unutar objekta (šema 2).

šema 2



- Položaj i oblik stepeništa kojim se ulazi u poslovni prostor mora biti takav da ne ugrožava kretanje pješaka na trotoaru i mora se nalaziti na građevinskoj liniji prizemlja postojećeg objekta.
- Ukoliko su intervencije koje treba preduzeti takvog obima da zadiru u konstruktivni sklop objekta potrebno je izvršiti kompletnu rekonstrukciju objekta.

6.3.9. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

6.3.10. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu.

6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 100 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

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

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.), **kao ni prenamjena prostora za parkiranje.**

6.3.12. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, već nivelaciono definisane prostore.

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

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

6.4. USLOVI POD KOJIMA SE OBJEKTI ZADRŽAVAJU ILI RUŠE

Ovim uslovima se utvrđuju principi pod kojima se kroz plansko rješenje zadržavaju ili ruše pojedini izgrađeni objekti.

Izgrađeni objekti koji se ruše u cilju zaštite javnog interesa su svi objekti koji se nalaze u površinama za javne korišćenje (javne saobraćajne i javne površine pod zelenilom, koridori infrastrukture, komunalni sistemi - trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda, vodno zemljište) i na kojima nije dozvoljeno građenje objekata, osim onih predviđenih planom.

Izgrađeni objekti se zadržavaju i prihvataju kao postojeći¹⁶ pod uslovom da:

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

6.5. USLOVI ZA TRETMAN OBJEKATA PREDVIĐENIH ZA RUŠENJE

Na svim objektima koji se nalaze na koridorima planiranih regulacija saobraćajnica i drugim površinama namijenjenim za javno korišćenje i koji ne ispunjavaju uslove iz tačke 6.4., dozvoljeno je izvođenje radova za obezbjeđenje neophodnih uslova za život, ukoliko ne postoji drugi zakonski osnov za rušenje (bespravna izgradnja), a do privođenja zemljišta namjeni, odnosno do izgradnje saobraćajnica, infrastrukturnih i komunalnih sistema i dr.

Na objektima koji su predviđeni za rušenje:

- nije dozvoljena rekonstrukcija, nadogradnja, dogradnja niti adaptacija.
- nije dozvoljena promjena postojećeg vertikalnog i horizontalnog gabarita objekta.

Pod radovima za obezbjeđenje neophodnih uslova za život se podrazumijevaju:

- a) izgradnja sanitarnih prostorija veličine do 5 m² (u okviru postojećih gabarita objekta), septičke jame i cisterne za vodu,
- b) popravljavanje i zamjena krovnog pokrivača i statičko obezbjeđenje krovne konstrukcije,

6.6. USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, uz ispunjenje svih predviđenih UTU.

6.6.1. Uslovi za objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene i uslovi za pojedinačne objekte koji se nalaze u planiranim površinama pod zelenilom i slobodnim površinama

Za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene i za pojedinačne objekte koji se nalaze u planiranim površinama pod zelenilom i slobodnim površinama dozvoljeno je samo tekuće održavanje i sanacija, na sljedeći način:

a) stambeni, odnosno stambeno-poslovni objekti

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

b) objekti druge namjene (objekti za rad i javni, komunalni, saobraćajni objekti)

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- prenamjena i funkcionalna promjena objekta koja je vezana uz prenamjenu prostora, ali

¹⁶ vidjeti poglavlje 6.1.2. OBRAZLOŽENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU, tačka 15.

pod uslovom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje životne sredine i svojim korišćenjem ne utiče na standard življenja u okolnim objektima;

- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
- dogradnja i zamjena objekata i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih saobraćajnih površina;
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

6.6.2. Uslovi za objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene

Za postojeće objekte koji **nijesu prekoračili** planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou namjene dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeća+dodata), ukupnom BRGP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou namjene.

Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvršiti do nivoa predviđenog urbanističkim pokazateljima za namjenu u okviru koje se urbanistička parcela nalazi (indeksi zauzetosti i izgrađenosti, spratnost, BRGP) prema sljedećoj tabeli:

NAMJENA (tip izgradnje)	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena spratnost
SM1	0,30	1,00	G+P+1+Pk
SM2	0,40	1,20	G+P+2
SM3	0,40	1,60	G+P+2+Pk
SS1	0,40	1,60	G+P+2+Pk
SS2	0,45	1,80	G+P+3
SS3	0,40	2,00	G+P+3+Pk
SS4	0,50	2,50	G+P+4
SV1	0,50	3,00	G+P+4+Pk
SV2	0,55	3,30	G+P+5

kao i poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i objekata), uz ispunjenje svih ostalih UTU datih za tu namjenu.

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnne etaže može biti najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju (dogradnja, nadgradnja) obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je izgradnja liftova.

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

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman, odnosno poslovni prostor obezbijedi parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele, a na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.

- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Maksimalna visina nazidka potkrovlja je 1,5 m (računajući od poda potkrovnog etaže do preloma krovne kosine).
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru potkrovlja i nije dozvoljena izgradnja potkrovlja u više nivoa.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

Dozvoljeno je i tekuće održavanje i sanacija, kao i:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

6.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU NOVIH OBJEKATA U ZONI REKONSTRUKCIJE I OBNOVE (SM3, SS3, SS4)

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Urbanistički pokazatelji za novu izgradnju u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa postojećim susjednim objektima i analizom ekonomske realnosti rekonstrukcije preostalih lokacija sa nižim stepenom izgrađenosti. Na ovaj način se ne remeti započet oblik rekonstrukcije prostora i stvaraju se uslovi za njegovo konačno uobličavanje.

Na osnovu preovlađujuće izgrađenosti bloka, definisana su tri tipa namjene:

- stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa niskim objektima (SM3), spratnosti do G+P+2+Pk, u blokovima br. 4 i 8;
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima (SS3), spratnosti do G+P+3, u blokovima br. 8, 12, 17 i 21;
- stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (SS4), pretežne spratnosti od G+P+3 do G+P+4, u blokovima br. 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 19, 20, 25 i 28;

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

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.7.1. Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom iznosi 80 m²,
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m,
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnih slova "L" i "U" ili slično,
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.

6.7.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
 - slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m
 - jednostrano uzidani objekti – 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,0 m.
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
 1. u zoni sa niskim objektima (SM3)
 - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje – G+P+2+Pk, odnosno četiri korisne etaže,
 2. u zoni sa srednje visokim objektima (SS3)
 - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje – G+P+3+Pk, odnosno pet korisnih etaža.
 3. u zoni sa objektima veće visine (SS4)
 - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4 – odnosno pet korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 1. u zoni sa niskim objektima (SM3)
 - 12,00 m (G+P+2+Pk = 12,00 m); mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 2. u zoni sa srednje visokim objektima (SS3)
 - 15,00 m (G+P+3+Pk = 15,00 m), mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 3. u zoni sa objektima veće visine (SS4)
 - 16,50 m (G+P+4 = 16,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uredenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, 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 do 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.7.3. Izgradnja na parceli

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), računavaju se u ukupnu BRGP, i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m².
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.7.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.7.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

Obezbijediti pravilnu orijentaciju grobnih mjesta, u skladu sa tradicijom i religioznim običajima.

Tabela 18: Osnovni elementi za dimenzionisanje površina za sahranjivanje

vrste grobnica	dimenzija (m)	površina (m ²)
grobnice - dvojne	2.50 x 2.75	oko 12,0
grobovi u nizu	2.20 x 1,0 i 2,30 x 1,10	oko 5,0
grobovi za urne		oko 1,2

6.20. USLOVI ZA IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbijediti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele.

Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m.

Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

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, trava.

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

Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta,
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života,

prilagodavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata.

Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina.

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

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

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla:
 - 1.2. **za svaki planirani objekat** visokogradnje i niskogradnje,
 - 1.3. **za svaki postojeći objekat** kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom**,
2. **za svaki planirani objekat** visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije,
3. **za svaki postojeći objekat** kod koga se pristupa **rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom**, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01),
5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora DUP-a nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje pretežno projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, a kaskade predvidjeti u iznimnim slučajevima,
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,
9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbjede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbjede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjednih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope,

- paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. iskopom, naročito na terenima u nagibu, ne smije se narušiti topografija i stabilnost terena na okolnim urbanističkim parcelama i površinama namijenjenim za izgradnju saobraćajnica,
 16. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
 17. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
 18. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
 19. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
 20. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičke jame sa biološkim prečišćavanjem, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama, bunara kao septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
 21. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta,

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.

6.22. USLOVI U ODNOSU NA ZAŠTITU PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Na području plana ne postoje zaštićeni spomenici prirode. Neprohodan ili vrlo teško prohodan teren u sjeveroistočnom i istočnom dijelu područja plana onemogućili su uvid u eventualno postojanje zaštićenih, rijetkih i ugroženih vrsta flore.

U dostupnim dijelovima područja plana, uočeno je prisustvo pojedinih zaštićenih vrsta (slijepi miševi, kornjače, neke vrste ptica) za koje bi trebalo utvrditi eventualna staništa i ispitati koje sve zaštićene vrste postoje na ovom području.

Potrebno je izvršiti istraživanja područja DUP-a kako bi se utvrdilo prisustvo zaštićenih vrsta, njihova staništa, brojnost jedinki i drugi podaci od značaja za biodiverzitet.

Na području DUP-a nalazi se nekoliko maslinjaka i jedan broj pojedinačnih primjeraka ili malih grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Uslovima zaštite maslina i maslinjaka su dati u tački 8.2.4. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

Nesporno je da preostali dijelovi nekadašnjih hrastovih šuma, zatim borove kulture na padinama brda Košljun predstavljaju realnu prirodnu vrijednost kako Budve, tako i naselja na području plana. Ovim planom predviđeno je njihov prelazak u kategoriju gradskih šuma sa uređenjem predviđenim u tački 8.2.4. Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

6.23. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Podkošljun, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - dozidivanje, nadzidivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

2. Uljepšavanje dvorišnih fasada

U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obradene.

3. Sprečavanje kiča

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

4. Upotreba korektivnog zelenila

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

5. Upotreba materijala i boja

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

6. Uljepšavanje javnih prostora

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze).

6.24. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

6.25. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

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

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

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

kao i u okviru kompleksa osnovne škole, predškolske ustanove, sabornog hrama, groblja, manastira Podostrog i garaže u bloku 41.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Mjesta (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 (niše) za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici.

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

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

“DELEX” d.o.o.
Dositejeva S/55, 85310 Budva
Tel/fax: +38233 451-719
e-mail: delex.bu2@gmail.com

A.2:

Tekstualna dokumentacija

A.2.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje,
za rekonstrukciju stambenog objekta u okviru stambenog naselja
na dijelu katastarske parcele 802/2 KO Budva, blok broj 13, UP 42, DUP Podkošljun

INVESTITOR: BRAIĆ RADE

UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje je urađeno na osnovu UTU-a i projektnog zadatka investitora. Površina urbanističke parcele je **354m²**, prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent zauzetosti je **0.57**, a koeficijent izgrađenosti je **2.27**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom je **201.00m²**, odnosno **BRGP** je **802.00m²**. Planirana spratnost objekta je **P+2+Pk**.

LOKACIJA OBJEKTA

Stambeni postojeći objekat lociran je na dijelu katastarske parcele **802/2 KO Budva**, odnosno na urbanističkoj parceli **42, blok broj 13 DUP Podkošljun**. Spratnost objekta je **P+1+Pk**. **BRGP** objekta je **552.39 m²**. Objekat je lociran na ravnom terenu na koti **16.18m/nv**. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(16.43)**. Postojeći objekat je samostojeći sa dvovodnim kosim krovom i tri viđenice. Prilaz objektu je obezbijeđen sa južne strane. Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta izvedeni objekat je stambene namjene. Ovaj objekat projektovan je kao jedna stambena jedinica, funkcionalno povezana po vertikali. Objekat je spratnosti P+1+Pk i na svakom nivou su prostorije stambene namjene.

Postojeće potkrovlje kompletno se ruši i na postojeću ploču u gabarit objekta gradi se novi sprat iznad koga se dograđuje i novo potkrovlje. Takođe na prvom spratu se vrši rekonstrukcija za novu funkcionalnu podjelu spavaćih soba sa kuhinja i kupatila.

Objekat je projektovan kao samostojeći objekat sa dvovodnim kosim krovom i vodilo se računa da se vizuelno uklopi u ambijentalnu cjelinu.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE - DISPOZICIJA PROSTORA

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta i postojeći dio i dogradnja su stambene namjene. Ovaj objekat projektovan je kao jedna stambena jedinica, funkcionalno povezana po vertikali. Objekat je spratnosti P+2+Pk i na svakom nivou su prostorije stambene namjene.

Prizemlju objekta se direktno pristupa sa dvorišne strane i sa tog nivoa se unutrašnjim stepeništem penje na spratove objekta. U prizemlju je smješten hodnik sa stepeništem iz kojeg se direktno pristupa dvijema spavaćim sobama, kupatilu koje je zajedničko za obje sobe i jedna spavaća soba sa sopstvenim kupatilom, kao i u dnevnu zonu koju čine: dnevni boravak, trpezarija i kuhinja i zatvorena terasa. Prizemlju pripada i vešernica u koju se ulazi sa spoljašnjeg zasebnog ulaza. Hodnik je direktno povezan sa otvorenim trijemom koji je u vezi sa okolnim sadržajima parcele, dvorištem i vizuelno je povezan sa prirodom. Neto površina prizemne etaže iznosi **165.25m²**, a bruto površina **203.25m²**.

Na spratovima je smještena spavaća zona objekta do koje se dolazi preko stepeništa gdje se nalazi 7 soba sa sopstvenim kupatilima i terasama, a 6 sobe imaju i mini kuhinje. Neto 1 sprata je **180.33m²**, a bruto površina je **216.77m²**, a neto 2 sprata je **171.70m²**, a bruto površina je **204.43m²**.

Na potkrovlju se nalazi još 7 soba sa sopstvenim kupatilima, 6 soba ima i mini kuhinje, a 2 sobe imaju terase. Neto potkrovlja je **143.44m²**, a bruto površina je **177.47m²**.

U sklopu parcele je obezbijeđeno parking mjesto, a ostatak parcele će biti zelene površine obogaćene raznim vrstama žbunastog i visokog rastinja, kao i cvijećem. Na 2 spratu i potkrovlju predviđene su i žardinjere kako bi se obezbijedilo osenčenje terasa.

PRIZEMLJE		
1	Terasa	15.10 m ²
2	Spavaća soba	13.58 m ²
3	Spavaća soba	13.11 m ²
4	Spavaća soba	14.47 m ²
5	Kupatilo	2.26 m ²
6	Hodnik	2.02 m ²
7	Hodnik	13.12 m ²
8	Kupatilo	2.95 m ²
9	Hodnik	7.99 m ²
10	Kupatilo	3.74 m ²
11	Terasa	6.35 m ²
12	Dnevna soba	22.80 m ²
13	Kuhinja	6.80 m ²
14	Terasa	33.20 m ²
15	Ostava	7.76 m ²
Ukupno NETO		165.25 m²
Ukupno BRUTO		203.25 m²

I SPRAT		
1	Terasa	8.39 m ²
2	Terasa	7.63 m ²
3	Terasa	7.78 m ²
4	Spavaća soba	14.29 m ²
5	Spavaća soba	13.73 m ²
6	Spavaća soba	16.84 m ²
7	Hodnik	16.10 m ²
8	Kupatilo	3.16 m ²
9	Kupatilo	2.49 m ²
10	Kupatilo	2.12 m ²
11	Kuhinja	3.10 m ²
12	Kuhinja	2.80 m ²
13	Spavaća soba	9.77 m ²
14	Spavaća soba	8.08 m ²
15	Terasa	6.70 m ²
16	Spavaća soba	8.48 m ²
17	Spavaća soba	13.54 m ²
18	Kuhinja	11.88 m ²
19	Kupatilo	2.75 m ²
20	Kupatilo	1.97 m ²
21	Kupatilo	2.06 m ²
22	Spavaća soba	13.12 m ²
23	Spavaća soba	3.55 m ²

II SPRAT		
1	Terasa	4.85 m ²
2	Terasa	5.21 m ²
3	Terasa	5.26 m ²
4	Spavaća soba	14.38 m ²
5	Spavaća soba	13.73 m ²
6	Spavaća soba	17.45 m ²
7	Kupatilo	2.49 m ²
8	Kuhinja	3.11 m ²
9	Hodnik	16.68 m ²
10	Kupatilo	3.30 m ²
11	Kupatilo	2.10 m ²
12	Kupatilo	2.12 m ²
13	Kuhinja	2.75 m ²
14	Terasa	6.84 m ²
15	Spavaća soba	9.89 m ²
16	Spavaća soba	10.46 m ²
17	Terasa	3.62 m ²
18	Kuhinja	3.94 m ²
19	Kupatilo	2.28 m ²
20	Kuhinja	6.82 m ²
21	Spavaća soba	9.74 m ²
22	Kupatilo	2.69 m ²

POTKROVLJE		
1	Spavaća soba	8.39 m ²
2	Kupatilo	7.63 m ²
3	Kuhinja	7.78 m ²
4	Spavaća soba	14.29 m ²
5	Kupatilo	13.73 m ²
6	Spavaća soba	16.84 m ²
7	Kupatilo	16.10 m ²
8	Hodnik	3.16 m ²
9	Spavaća soba	2.49 m ²
10	Kuhinja	2.12 m ²
11	Kupatilo	3.10 m ²
12	Terasa	2.80 m ²
13	Kuhinja	9.77 m ²
14	Kupatilo	8.08 m ²
15	Spavaća soba	8.08 m ²
16	Kuhinja	8.08 m ²
17	Spavaća soba	8.08 m ²
18	Kupatilo	8.08 m ²
19	Terasa	8.08 m ²
20	Kupatilo	8.08 m ²
21	Spavaća soba	8.08 m ²

23	Terasa	2.76 m ²
24	Spavaća soba	13.58 m ²
25	Kupatilo	2.11 m ²
26	Terasa	3.54 m ²
Ukupno NETO		171.70 m²
Ukupno BRUTO		204.43 m²

Ukupno NETO	143.44 m²
Ukupno BRUTO	177.47 m²

REKAPITULACIJA (postojeći objekat)		NETO	BRUTO
1	PRIZEMLJE	165.25 m ²	203.25 m ²
2.	I SPRAT	179.72 m ²	216.77 m ²
3	POTKROVLJE	104.95 m ²	132.37 m ²
Ukupno		449.92 m²	552.39 m²

REKAPITULACIJA (rekonstrukcija)		NETO	BRUTO
1	PRIZEMLJE	165.25 m ²	203.25 m ²
2.	I SPRAT	180.33 m ²	216.77 m ²
3	II SPRAT	171.70 m ²	204.43 m ²
4	POTKROVLJE	143.44 m ²	177.47 m ²
Ukupno		660.72 m²	801.92 m²

SPISAK PRIMENJENIH PROPISA

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore", br. 64/17)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG", br. 44/18)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 24/10)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18)

Projektant:

Sekulović Anja, spec. sci. arh.



“DELEX” d.o.o.
Dositejeva S/55, 85310 Budva
Tel/fax: +38233 451-719
e-mail: delex.bu2@gmail.com



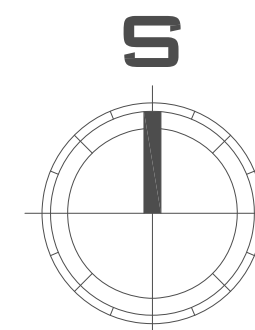
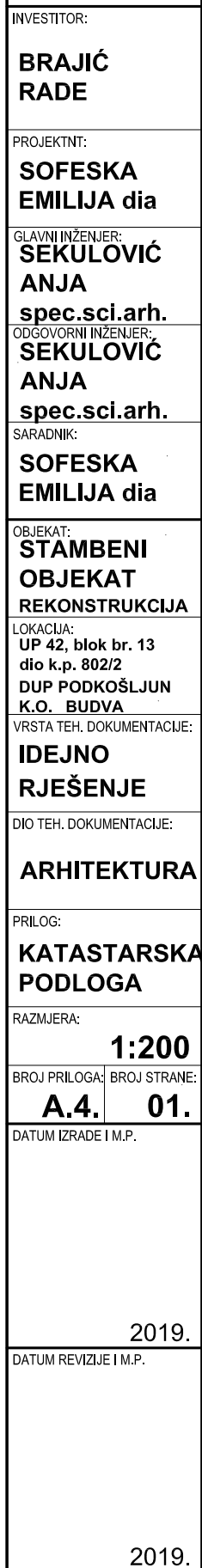
A.3:

Grafička dokumentacija

“DELEX” d.o.o.
Dositejeva S/55, 85310 Budva
Tel/fax: +38233 451-719
e-mail: delex.bu2@gmail.com



Prilog A.3.1: *Postojeće stanje*





PROJEKTNT:

GLAVNI INŽENJER: _____

spec.sci.arh

ODGOVORNI INŽENJER:

spec.sci.arh

SARADNIK:

OBJEKAT:

STAMBENI

OBJEKT REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:

UP 42, blok br. 13

dio k.p. 802/2

DUP PODKROSLJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE

IDE INO

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRIL OG:

SITUACIJA

RAZMJERA:

1:200

BROJ PRILOGA:	BROJ STRANE
---------------	-------------

A.4.	02.
-------------	------------

DATUM	ZRADE	M.P.
-------	-------	------

2019.

DATUM REVIZIJE I M P

2019.



	Građevinska linija
--	--------------------

	Granica parcele
--	-----------------

Crep - kosi krov

	Betonska staza
---	----------------

	Trava
---	-------

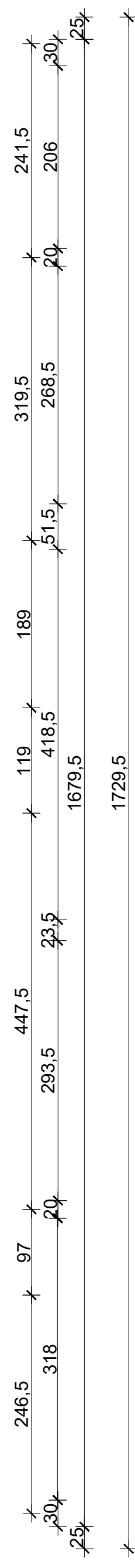
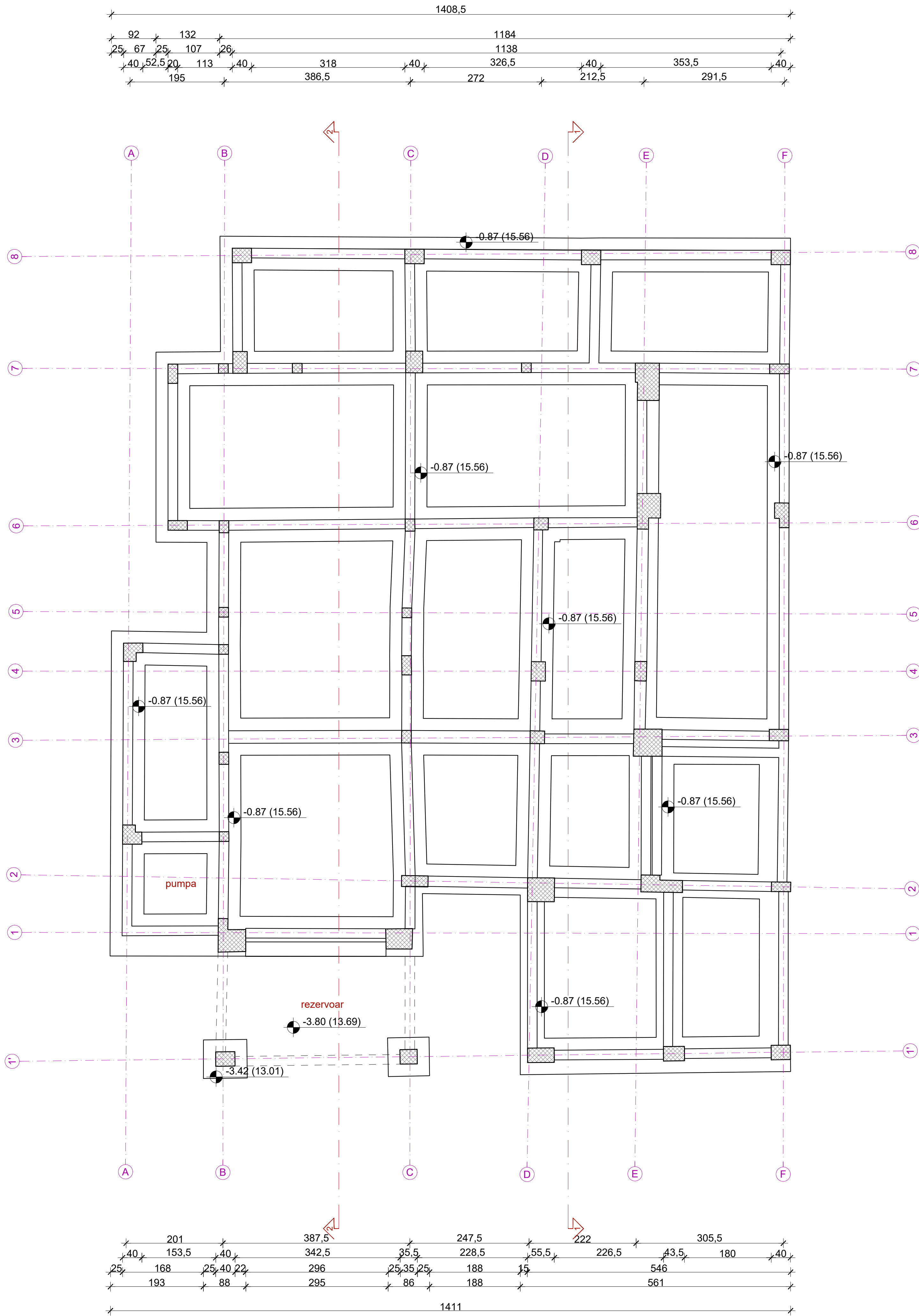
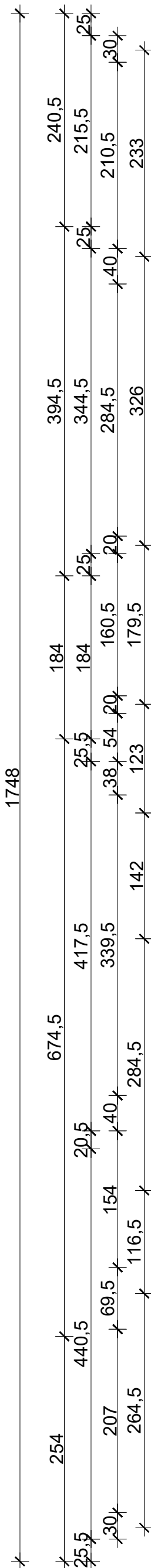
	Visoko rastinje
---	-----------------

	
	Žbunasto rastinje

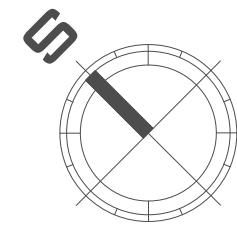
 Ukrasno rastinje

REKAPITULACIJA

NETO	
PRIZEMLJE	165.25 m ²
I SPRAT	180.33 m ²
II SPRAT	171.70 m ²
POTKROVLJE	143.44 m ²
ukupno NETO	660.72 m²
BRUTO	
PRIZEMLJE	203.25 m ²
I SPRAT	216.77 m ²
II SPRAT	204.43 m ²
POTKROVLJE	177.47 m ²
ukupno BRUTO	801.92 m²

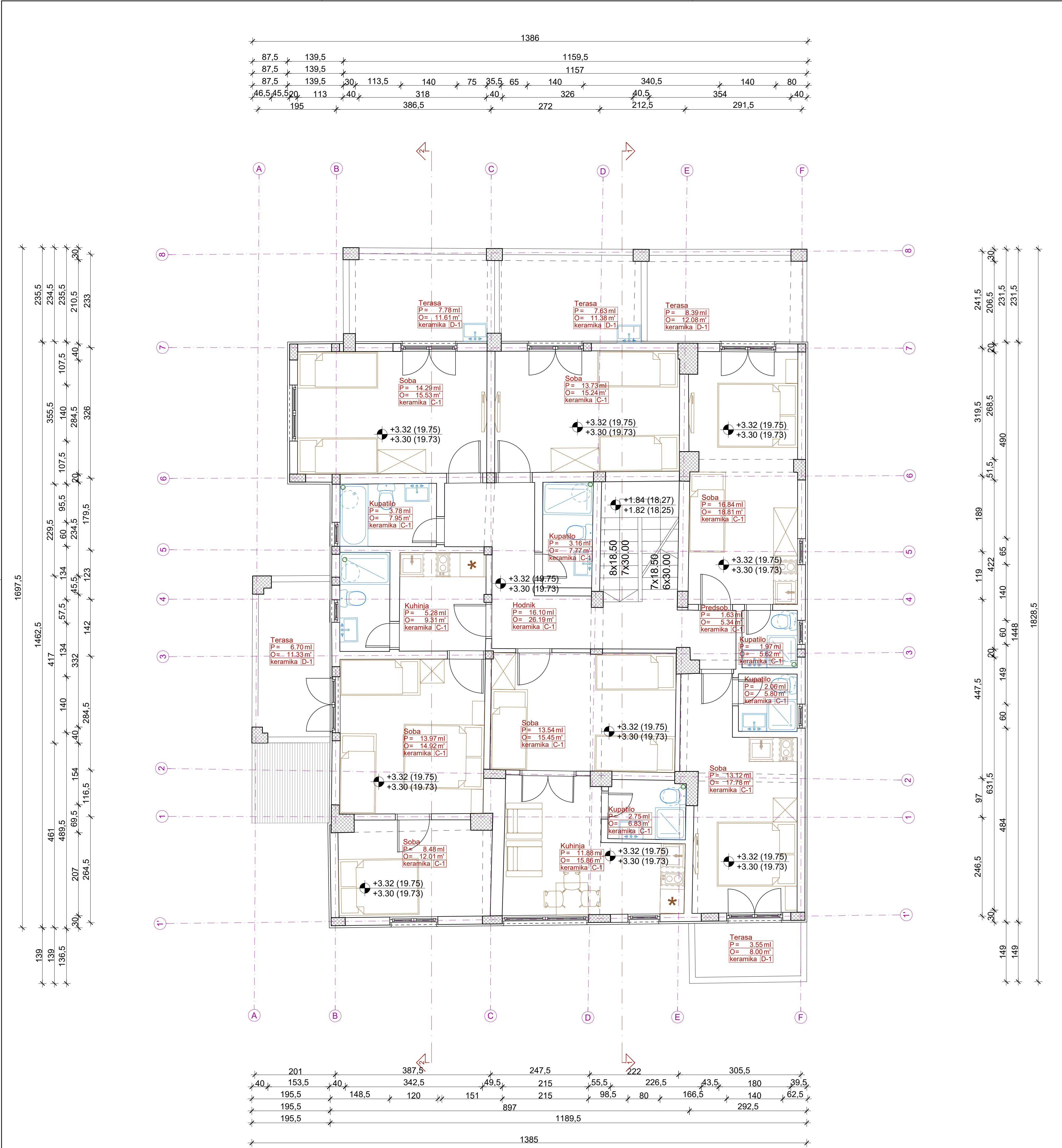


INVESTITOR: BRAJIĆ RADE	
PROJEKTANT: SOFESKA EMILIJIA d.d.	
GLAVNI INŽENJER: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh.	
POSREDOVAČ INŽENJER: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh.	
SARADNIK: SOFESKA EMILIJIA d.d.	
OBJEKT: STAMBENI OBJEKT REKONSTRUKCIJA	
LOKACIJA: UP 42, blok br. 13 d.o.k.p. 802/2 DUP PODKOŠLJUN K.O. BUDVA	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	
PRILOG: OSNOVA TEMELJA POSTOJEĆE	
RAZMjera: 1:50	
BROJ PRILOGA: A.4. BROJ STRANE: 03.	
DATUM IZRADE I M.P.: 2019.	
DATUM REVIZIJE I M.P.: 2019.	



PRIZEMLJE	
1. TERASA	15.10 m ²
2. SOBA	13.58 m ²
3. SOBA	13.11 m ²
4. SOBA	14.47 m ²
5. KUPATILO	2.26 m ²
6. HODNIK	2.02 m ²
7. HODNIK	13.12 m ²
8. KUPATILO	2.95 m ²
9. HODNIK	7.99 m ²
10. KUPATILO	3.47 m ²
11. TERASA	6.35 m ²
12. DNEVNA SOBA	22.80 m ²
13. KUHINJA	6.80 m ²
14. TERASA	33.20 m ²
15. OSTAVA	7.76 m ²
ukupno NETO	165.25 m ²
BRUTO	203.25 m ²

 DELEX d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR:	
BRAJIĆ RADE	
PROJEKTNT:	
SOFESKA EMILIJA dia	
GLAVNI INŽENJER:	
SEKULOVIĆ ANJA spec.spc.arh.	
SEKULIČIĆ ANJA spec.sci.arh.	
SARADNIK:	
SOFESKA EMILIJA dia	
OBJEKT:	
STAMBENI OBJEKT REKONSTRUKCIJA	
LOKACIJA:	
UP 42, blok br. 13 dio k.p. 882/2 DUP PODKOŠLJUN K.O. BUDVA	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTURA	
PRILOG:	
OSNOVA PRIZEMLJA POSTOJEĆE	
RAZMJERA:	1:50
BRJUI PROJEKTA:	BRJUI STRANE:
A.04.	04.
DATUM IZRADE / I.M.P.	
2019.	
DATUM REVIZIJE / I.M.P.	
2019.	



1. TERASA	8.39 m ²
2. TERASA	7.63 m ²
3. TERASA	7.78 m ²
4. SOBA	14.29 m ²
5. SOBA	13.73 m ²
6. SOBA	16.84 m ²
7. HODNIK	16.10 m ²
8. KUPATILO	3.16 m ²
9. KUPATILO	3.78 m ²
10. KUPATILO	3.09 m ²
11. KUHINJA	5.28 m ²
12. TERASA	6.70 m ²
13. SOBA	13.97 m ²
14. SOBA	13.54 m ²
15. HODNIK	1.63 m ²
16. KUPATILO	1.97 m ²
17. KUPATILO	2.06 m ²
18. SOBA	13.12 m ²
19. TERASA	3.55 m ²
20. KUPATILO	2.75 m ²
21. SOBA	11.88 m ²
22. SOBA	8.48 m ²
ukupno NETO	179.72 m ²
BRUTO	216.77 m ²

DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
BRAJČIĆ
RADE

PROJEKTANT:
SOFESKA
EMILIJA d.ia

GLAVNI INŽENJER:
SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

POSREDOVAČ INŽENJER:
SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

SARADNIK:
SOFESKA
EMILIJA d.ia

OBJEKAT:
STAMBENI
OBJEKAT
REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:
UP 42, blok br. 13
d.ia k.p. 802/2
DUP PODKOŠLIJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
OSNOVA
I SPRATA
POSTOJEĆE

RAZMJERA:
1:50

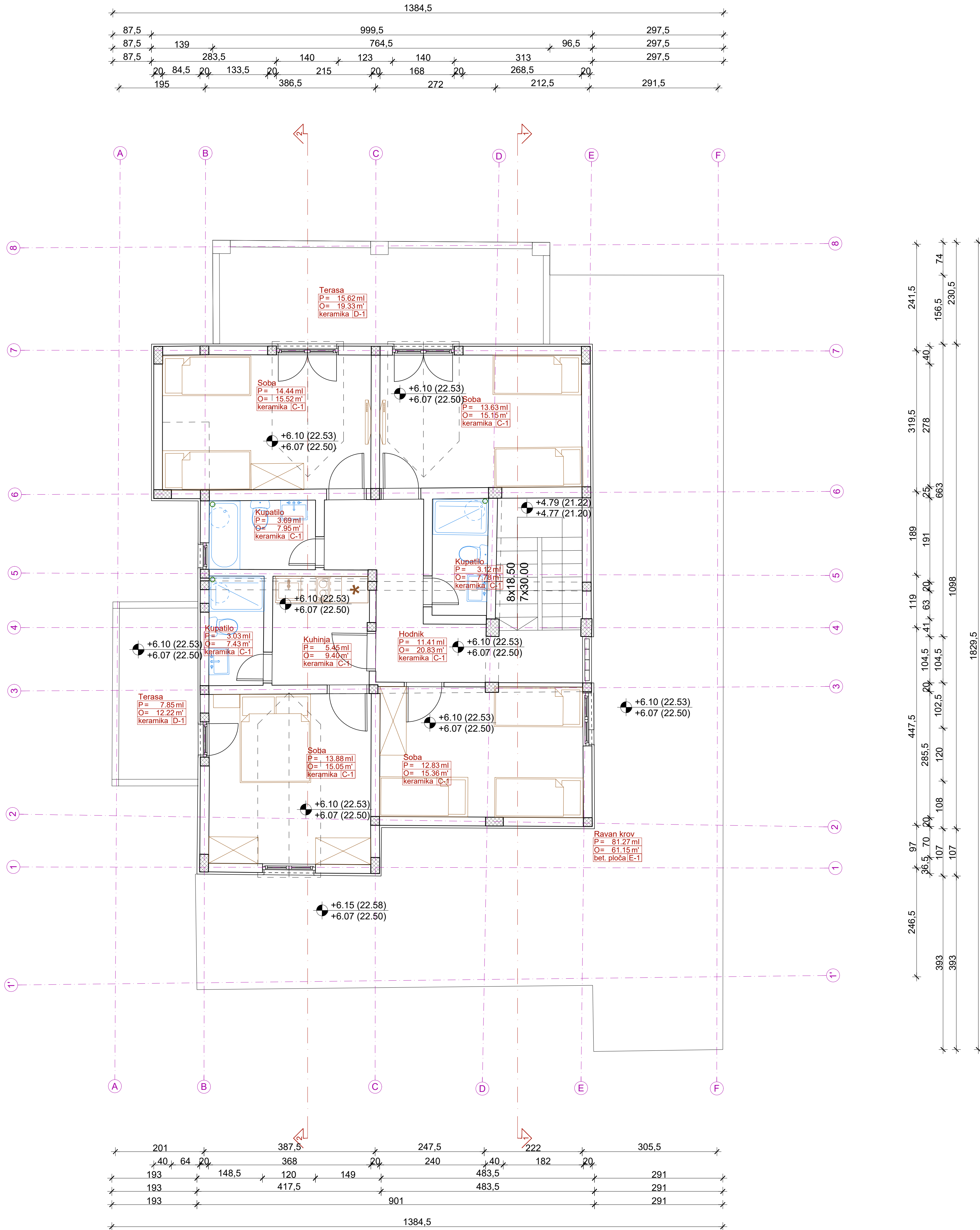
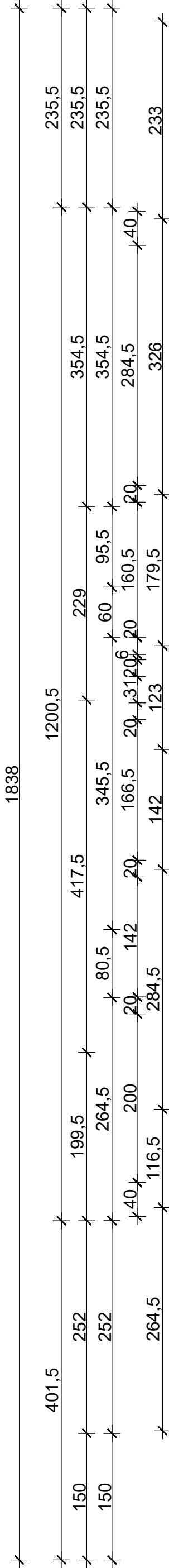
BROJ PRILOGA/ BROJ STRANE:
A.4. 05.

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.

2019.



POTKROVLJE

1. TERASA	15.62 m ²
2. SOBA	14.44 m ²
3. SOBA	13.63 m ²
4. KUPATILO	3.69 m ²
5. HODNIK	11.41 m ²
6. KUPATILO	3.12 m ²
7. KUHINJA	5.45 m ²
8. KUPATILO	3.03 m ²
9. TERASA	7.85 m ²
10. SOBA	13.88 m ²
11. SOBA	12.83 m ²
ukupno NETO	104.95 m ²
BRUTO	132.37 m ²

DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
BRAJIC
RADE

PROJEKTANT:
SOFESKA
EMILIJIA dia

GLAVNI INZENJER:
SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

POSREDOVANJE INZENJER:
SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

SARAĐNIK:
SOFESKA
EMILIJIA dia

OBJEKAT:
STAMBENI
OBJEKAT
REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:
UP 42, blok br. 13
dla k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRIDIO:
OSNOVA
POTKROVLJA
POSTOJEĆE

RAZMJERA:
1:50

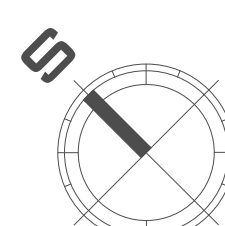
BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:
A.4. 06.

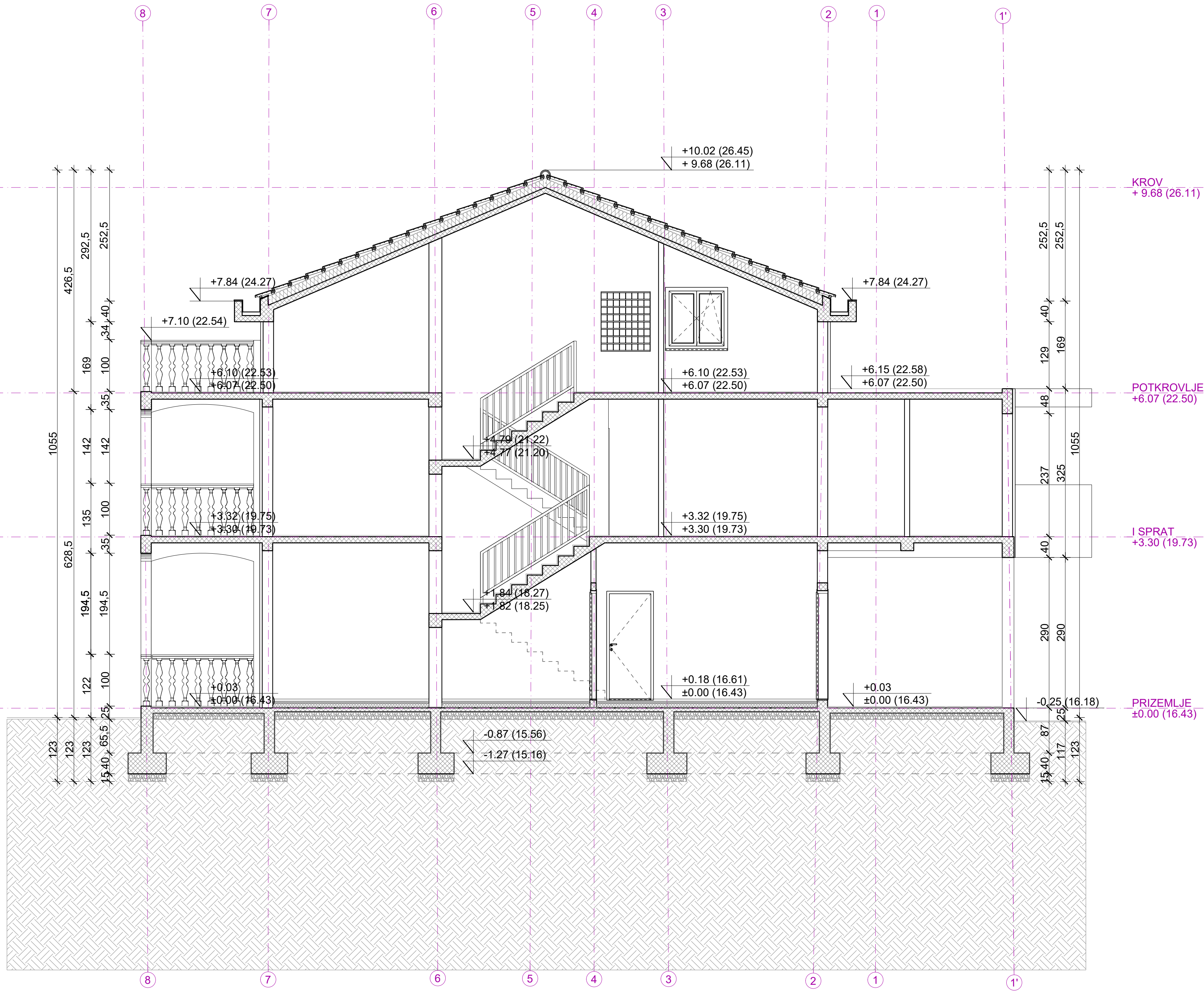
DATUM IZRADJE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.





DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:

BRAJIĆ
RADE

PROJEKTNT:

SOFESKA
EMILIJA dia

GLAVNI INŽENJER:

SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

ODGOVORNI INŽENJER:

SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

SARADNIK:

SOFESKA
EMILIJA dia

OBJEKT:

STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:

UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLIJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

PRESJEK 1-1
POSTOJEĆE

RAZMJERA:

1:50

BROJ PRILOGA | BROJ STRANE:

A.4. | 08.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:

BRAJIĆ
RADE

PROJEKTNIT:

SOFESKA
EMILIJA dia

GLAVNI INŽENJER:

SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

ODGOVORNI INŽENJER:

SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

SARADNIK:

SOFESKA
EMILIJA dia

OBJEKT:

STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:

UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLIJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

PRESJEK 2-2
POSTOJEĆE

RAZMJERA:

1:50

BROJ PRILOGA

A.4.

BROJ STRANE:

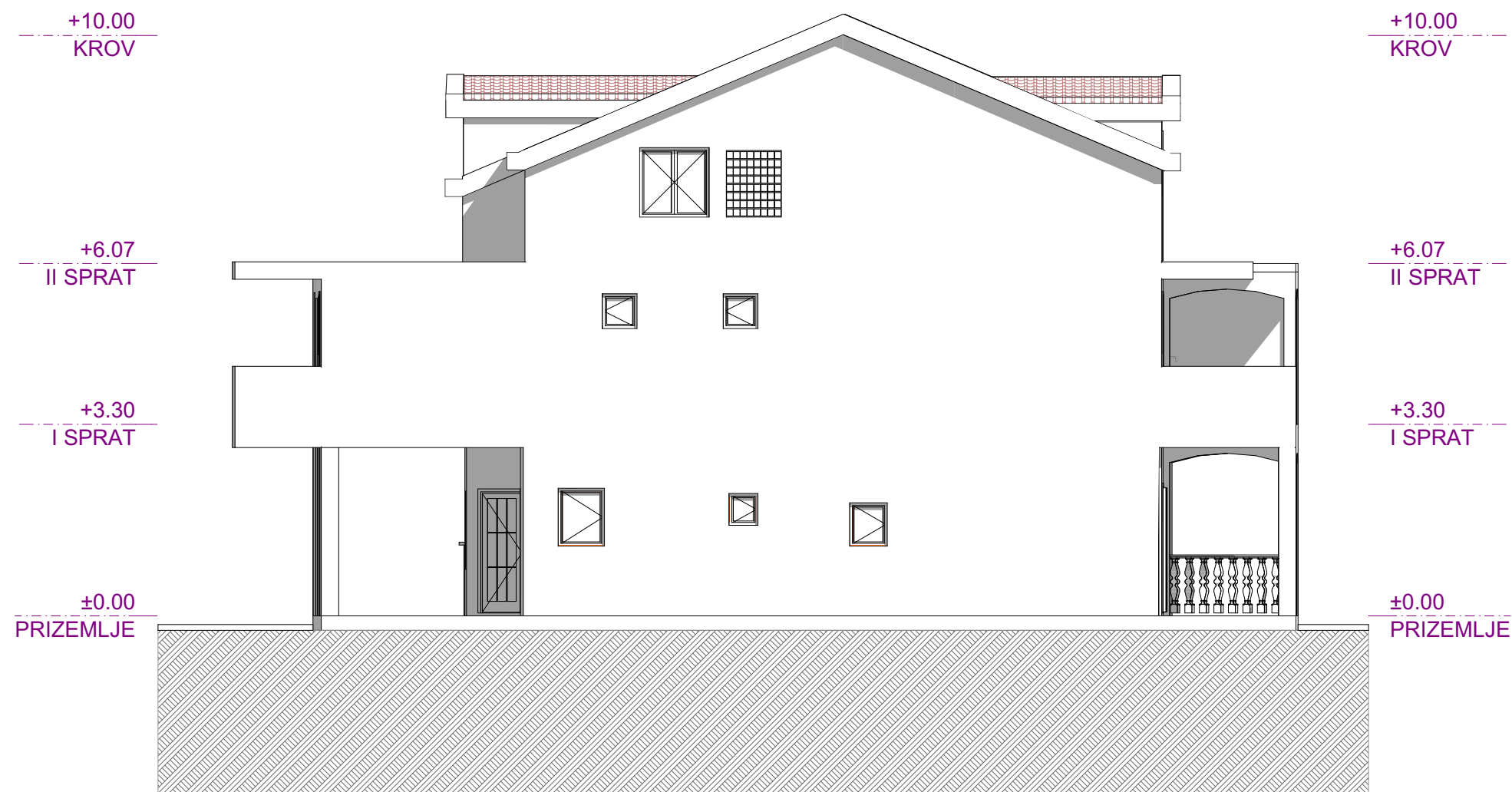
09.

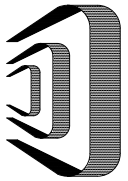
DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



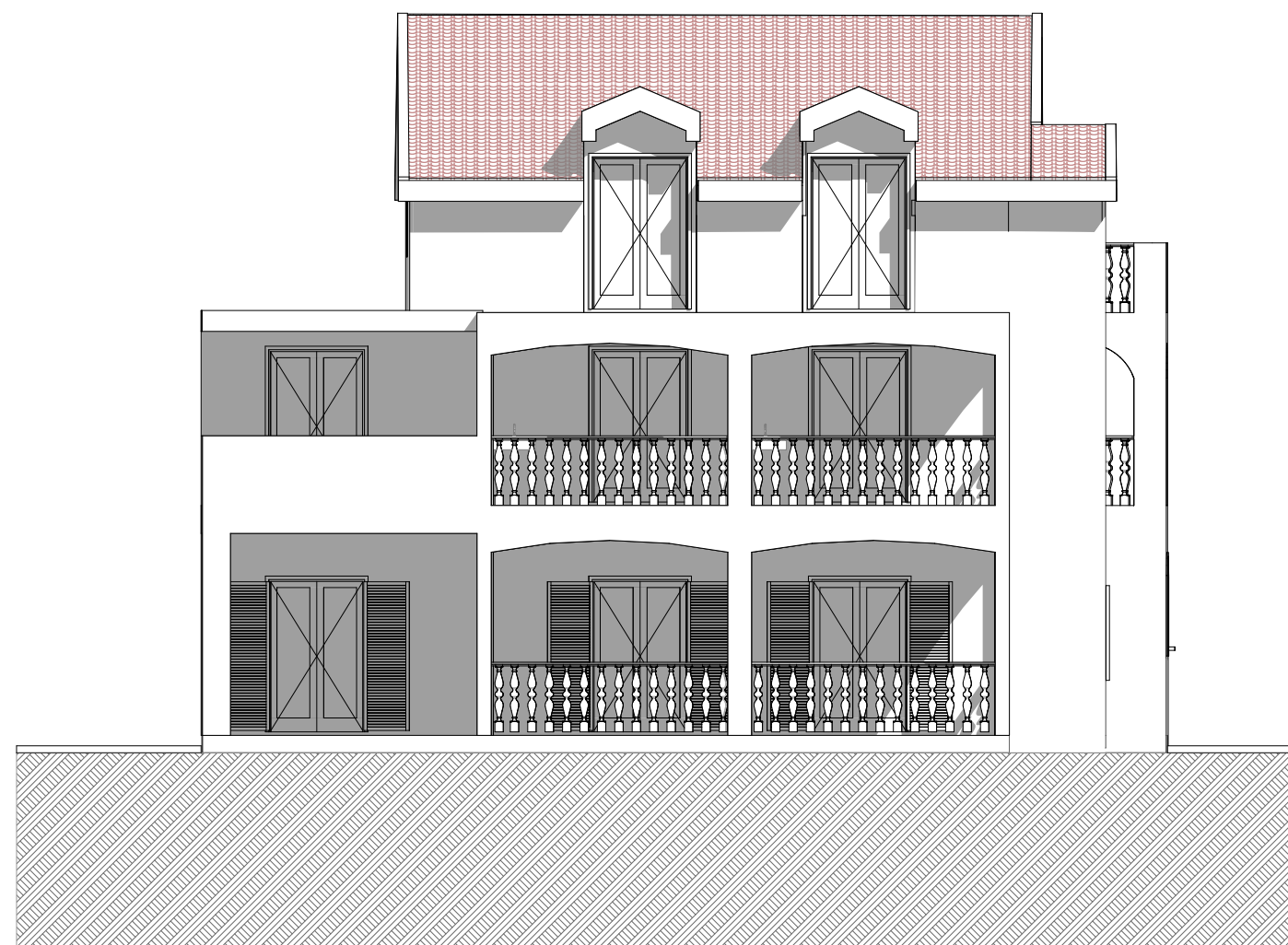
DELEX d.o.o. BUDVA 	
INVESTITOR: BRAIĆ RADE	
PROJEKTANT: SOFESKA EMILIJA dia	
GLAVNI INŽENJER: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh	
ODGOVORNI INŽENJER: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh	
SARADNIK: SOFESKA EMILIJA dia	
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT REKONSTRUKCIJA	
LOKACIJA: UP 42,blok br. 13 dio k.p. 802/2 DUP PODKOŠLJUN K.O. BUDVA	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	
PRILOG: ISTOČNA FASADA	
RAZMJERA: 1:100	
BROJ PRILOGA:	BROJ STRANE:
A.4.	10.
DATUM IZRADE I M.P.	
2019.	
DATUM REVIZIJE I M.P.	
2019.	

+10.00
KROV

+6.07
II SPRAT

+3.30
I SPRAT

±0.00
PRIZEMLJE



+10.00
KROV

+6.07
II SPRAT

+3.30
I SPRAT

±0.00
PRIZEMLJE



INVESTITOR:

**BRAIĆ
RADE**

PROJEKTANT:

**SOFESKA
EMILIJA dia**

GLAVNI INŽENJER:

**SEKULOVIĆ
ANJA**

spec.sci.arh

ODGOVORNI INŽENJER:

**SEKULOVIĆ
ANJA**

spec.sci.arh

SARADNIK:

**SOFESKA
EMILIJA dia**

OBJEKAT:

**STAMBENI
OBJEKAT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:

**UP 42,blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA**

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

**SJEVERNA
FASADA**

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA:

A.4.

BROJ STRANE:

11.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



DELEX d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR:	
BRAIĆ RADE	
PROJEKTANT:	
SOFESKA EMILIJA dia	
GLAVNI INŽENJER:	
SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh	
ODGOVORNI INŽENJER:	
SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh	
SARADNIK:	
SOFESKA EMILIJA dia	
OBJEKAT:	
STAMBENI OBJEKAT REKONSTRUKCIJA	
LOKACIJA:	
UP 42,blok br. 13 dio k.p. 802/2 DUP PODKOŠLJUN K.O. BUDVA	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTURA	
PRILOG:	
JUŽNA FASADA	
RAZMJERA:	
1:100	
BROJ PRILOGA:	BROJ STRANE:
A.4.	12.
DATUM IZRADE I M.P.	
2019.	
DATUM REVIZIJE I M.P.	
2019.	



INVESTITOR:

**BRAIĆ
RADE**

PROJEKTANT:

**SOFESKA
EMILIJA dia**

GLAVNI INŽENJER:

**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh**

ODGOVORNI INŽENJER:

**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh**

SARADNIK:

**SOFESKA
EMILIJA dia**

OBJEKAT:

**STAMBENI
OBJEKAT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:

**UP 42,blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA**

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

**ZAPADNA
FASADA**

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:

A.4. 13.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.

“DELEX” d.o.o.
Dositejeva S/55, 85310 Budva
Tel/fax: +38233 451-719
e-mail: delex.bu2@gmail.com



Prilog A.3.2:

Šeme rušenja i zidanja



ZA RUŠENJE
NOVI ZIDOVI

DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
**BRAJIĆ
RADE**

PROJEKTINT:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

GLAVNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.**

ODGOVORNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.**

SARADNIK:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

OBJEKT:
**STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:
UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
**OSNOVA
I SPRATA
SEMA INTERVENCIJA**

RAZMJERA:
1:50

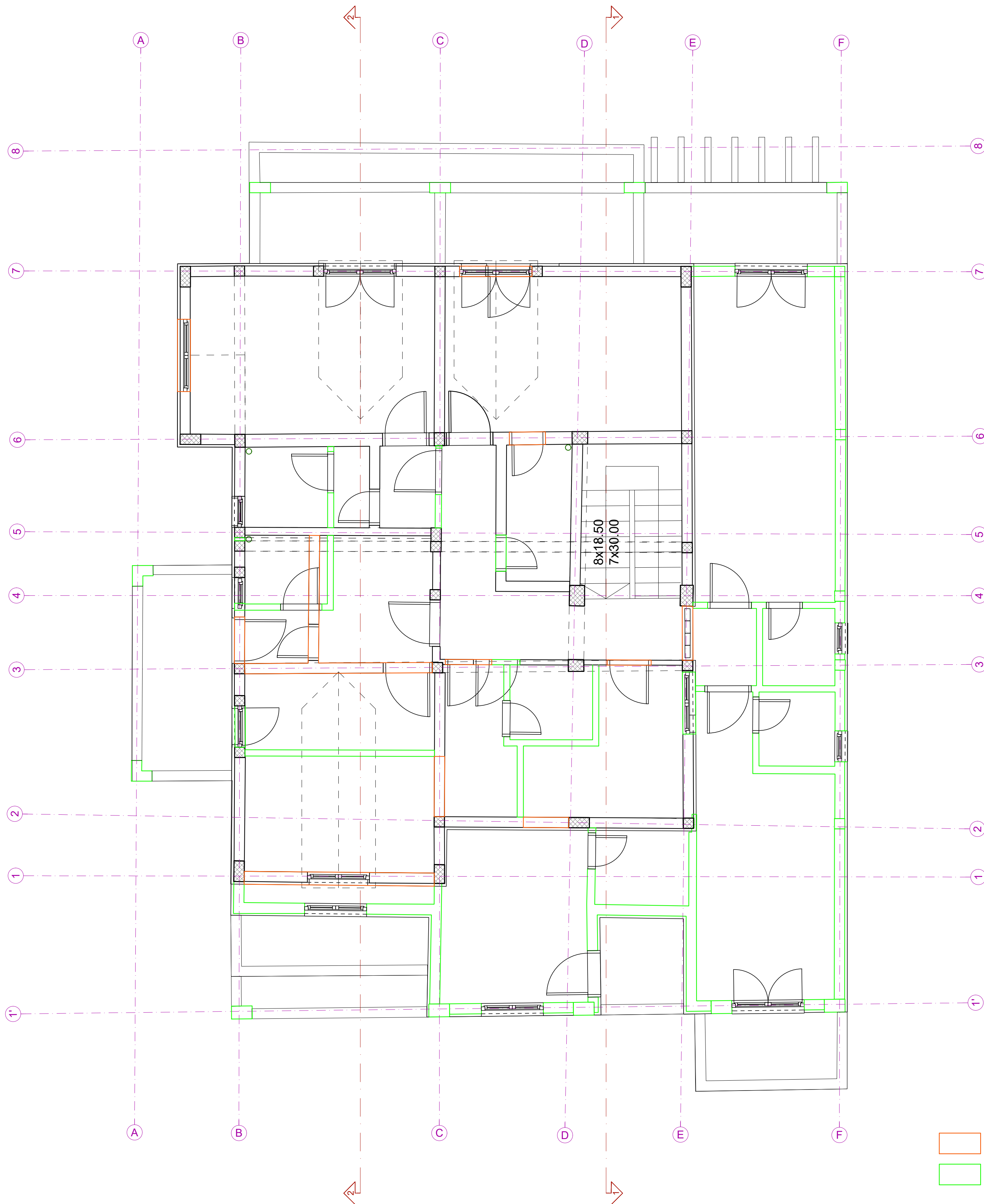
BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:
A.4. 14.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



ZA RUŠENJE
NOVI ZIDOVI

DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
**BRAJIĆ
RADE**

PROJEKTINT:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

GLAVNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA**
spec.sci.arh.

ODGOVORNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA**
spec.sci.arh.

SARADNIK:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

OBJEKT:
**STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:
UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
**OSNOVA
POTKROVLJA
ŠEMA INTERVENCIJE**

RAZMJERA:
1:50

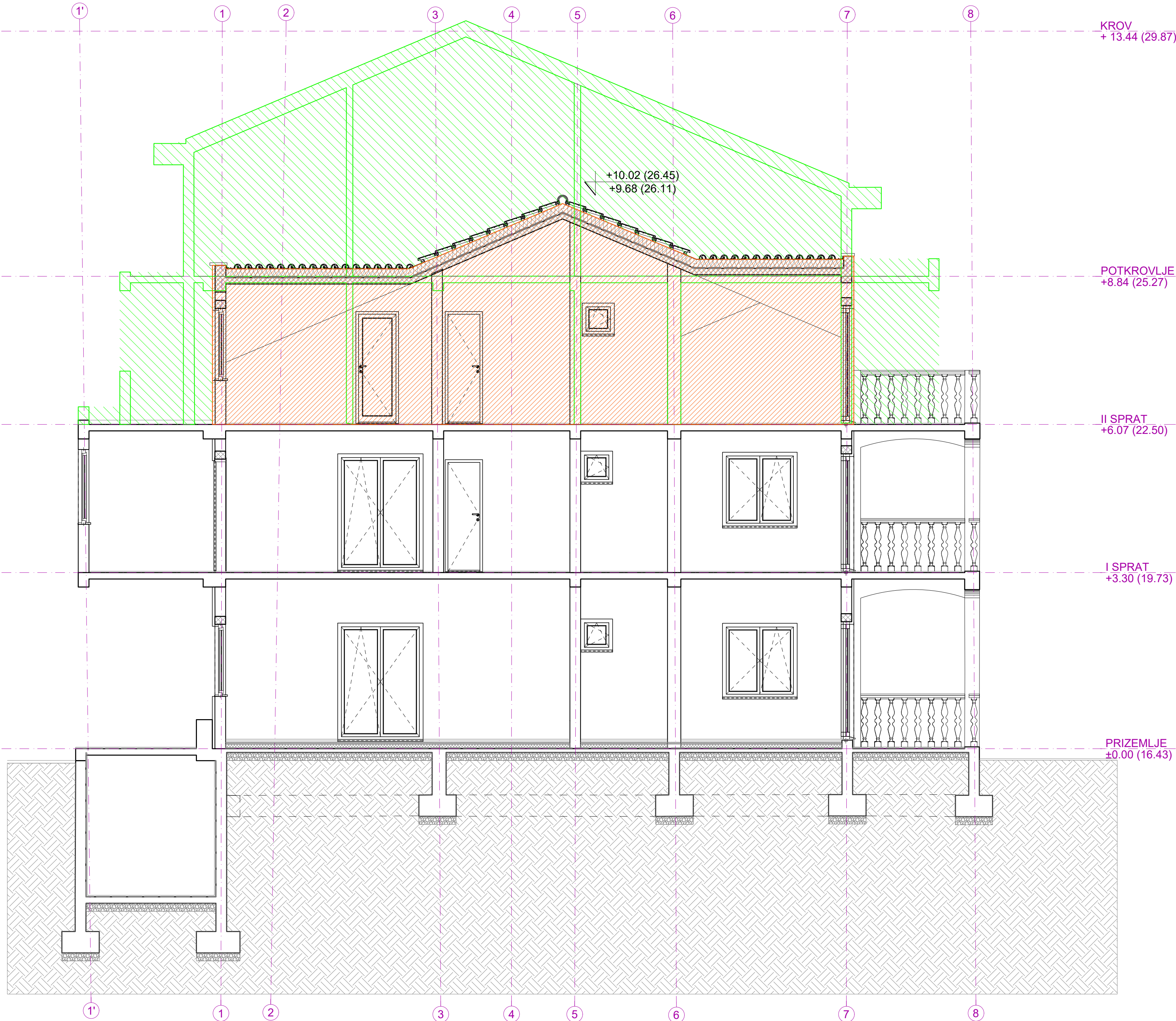
BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:
A.4. 15.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
BRAJIĆ RADE

PROJEKTNT:
SOFEŠKA EMILIJA dia

GLAVNI INŽENJER:
SEKULOVIĆ ANJA
spec.sci.arh.

ODGOVORNI INŽENJER:
SEKULOVIĆ ANJA
spec.sci.arh.

SARADNIK:
SOFEŠKA EMILIJA dia

OBJEKT:
STAMBENI OBJEKT REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:
UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
PRESJEK 2-2
ŠEMA INTERVENCIJA

RAZMJERA:
1:50

BROJ PRILOGA: **A.4.** BROJ STRANE: **17.**

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

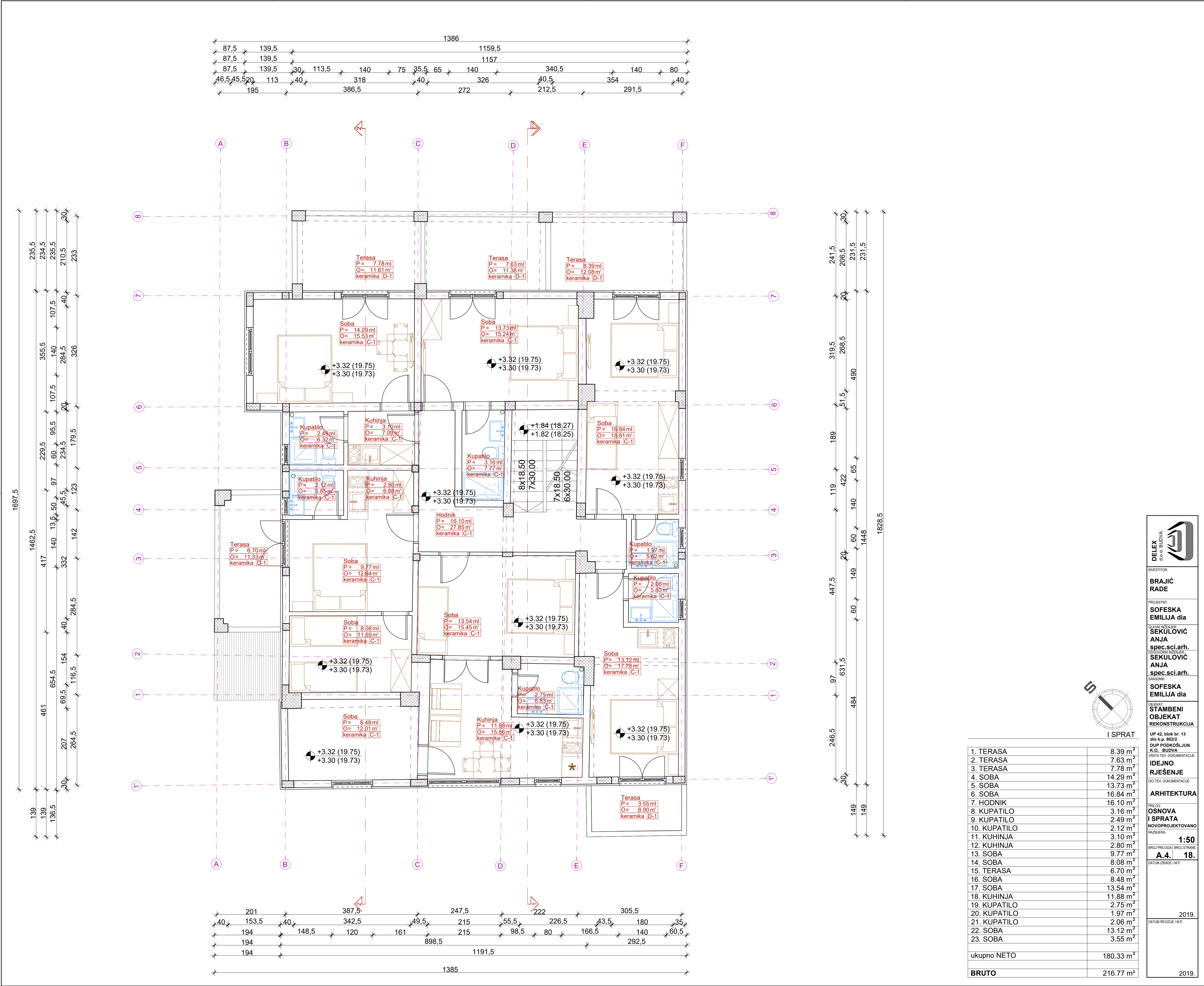
DATUM REVIZIJE I M.P.

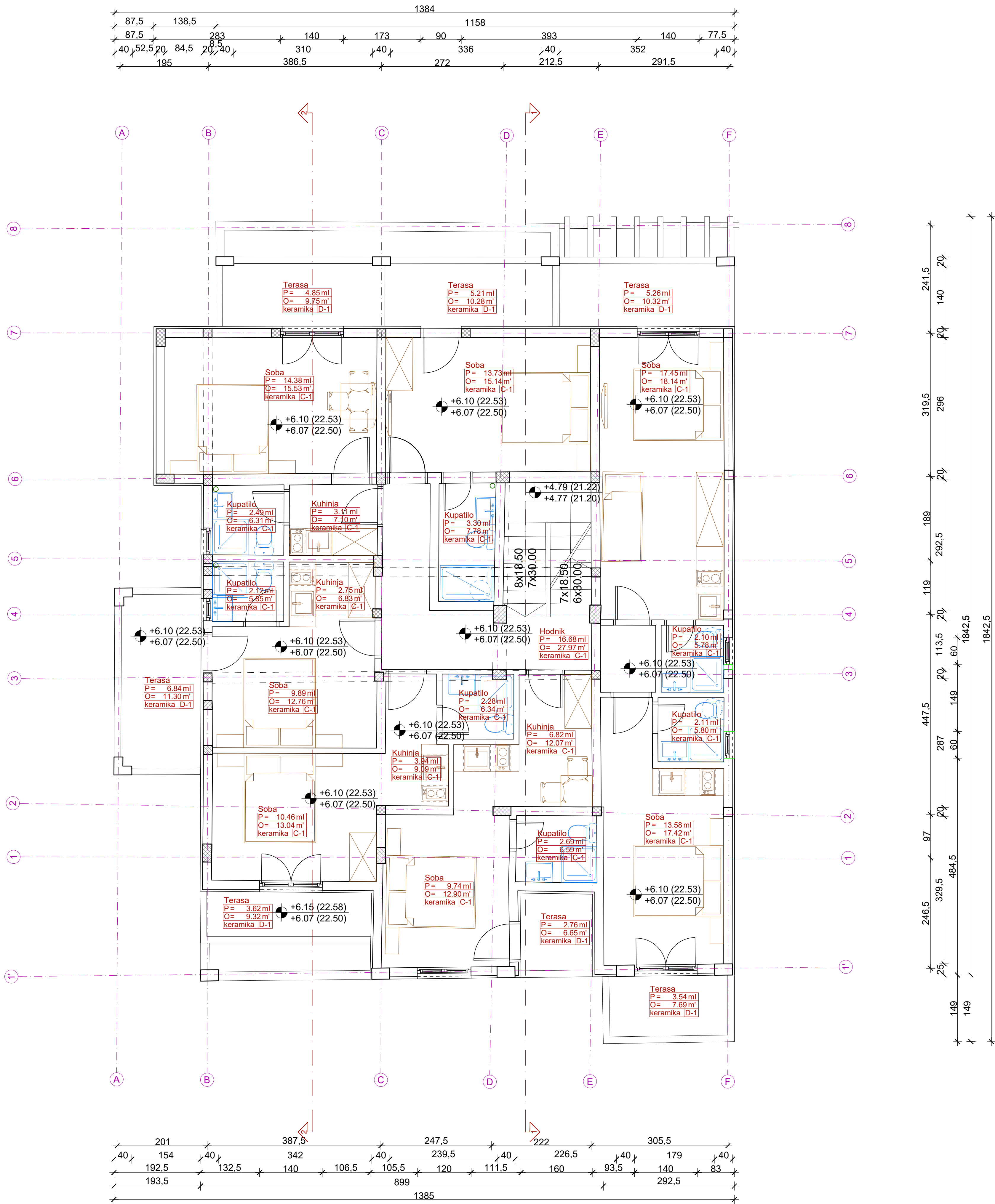
2019.

“DELEX” d.o.o.
Dositejeva S/55, 85310 Budva
Tel/fax: +38233 451-719
e-mail: delex.bu2@gmail.com



Prilog A.3.3:
Novoprojektovano





II SPRAT	
1. TERASA	4.85 m ²
2. TERASA	5.21 m ²
3. TERASA	5.26 m ²
4. SOBA	14.38 m ²
5. SOBA	13.73 m ²
6. SOBA	17.45 m ²
7. KUPATILO	2.49 m ²
8. KUHINJA	3.11 m ²
9. HODNIK	16.68 m ²
10. KUPATILO	3.30 m ²
11. KUPATILO	2.10 m ²
12. KUPATILO	2.12 m ²
13. KUHINJA	2.75 m ²
14. TERASA	6.84 m ²
15. SOBA	9.89 m ²
16. SOBA	10.46 m ²
17. TERASA	3.62 m ²
18. KUHINJA	3.94 m ²
19. KUPATILO	2.28 m ²
20. KUHINJA	6.82 m ²
21. SOBA	9.74 m ²
22. KUPATILO	2.69 m ²
23. TERASA	2.76 m ²
24. SOBA	13.58 m ²
25. KUPATILO	2.11 m ²
26. TERASA	3.54 m ²
ukupno NETO	171.70 m ²
BRUTO	204.43 m ²

DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
BRAJIC
RADE

PROJEKTANT:
SOFESKA
EMILJIA d.d.

GLAVNI INŽENJER:
SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

POSREDOVAČ INŽENJER:
SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

SARADNIK:
SOFESKA
EMILJIA d.d.

POSREDOVAČ
STAMBENI
OBJEKAT
REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:
UP 42, blok br. 13
d.o.o. k.p. 802/2
DUP PODKOŠLIJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PREDSJEDNIK:
OSNOVA
II SPRATA
NOVOPROJEKTOVANJE

RAZMJERA:
1:50

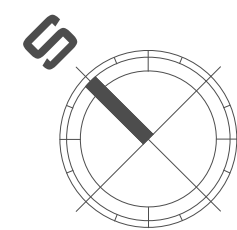
BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:
A.4. 19.

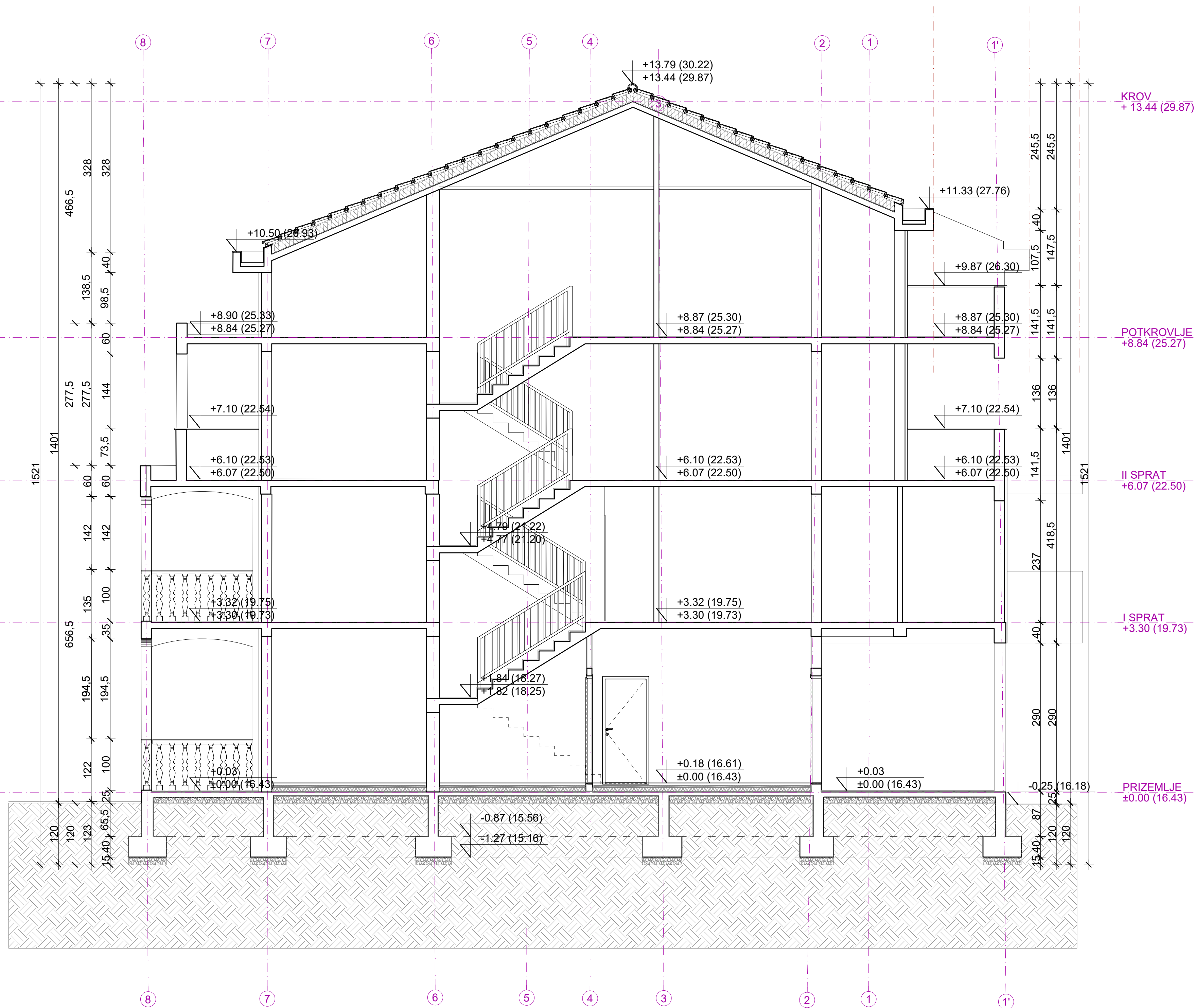
DATUM IZRADE I.M.P.:
2019.

DATUM REVIZIJE I.M.P.:
2019.



1. SOBA	14.42 m ²
2. KUPATILO	2.90 m ²
3. KUHINJA	3.24 m ²
4. SOBA	13.74 m ²
5. KUPATILO	3.48 m ²
6. SOBA	17.23m ²
7. KUPATILO	2.15 m ²
8. HODNIK	10.84 m ²
9. SOBA	9.44 m ²
10. KUHINJA	2.72 m ²
11. KUPATILO	2.50 m ²
12. TERASA	6.84 m ²
13. KUHINJA	3.86 m ²
14. KUPATILO	2.23 m ²
15. SOBA	10.28 m ²
16. KUHINJA	6.87 m ²
17. SOBA	9.19 m ²
18. KUPATILO	2.84 m ²
19. TERASA	2.76 m ²
20. KUPATILO	2.13 m ²
21. SOBA	13.78 m ²
ukupno NETO	143.44 m ²
BRUTO	177.47 m ²





DELEX

d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:

BRAJIĆ
RADE

PROJEKNT:

SOFESKA
EMILIJA dia

GLAVNI INŽENJER:

SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

ODGOVORNI INŽENJER:

SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

SARADNIK:

SOFESKA
EMILIJA dia

OBJEKT:

STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA

LOKACIJA:

UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLIJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

PRESJEK 1-1
NOVOPROJEKTOVANO

RAZMJERA:

1:50

BROJ PRILOGA:

A.4.

BROJ STRANE:

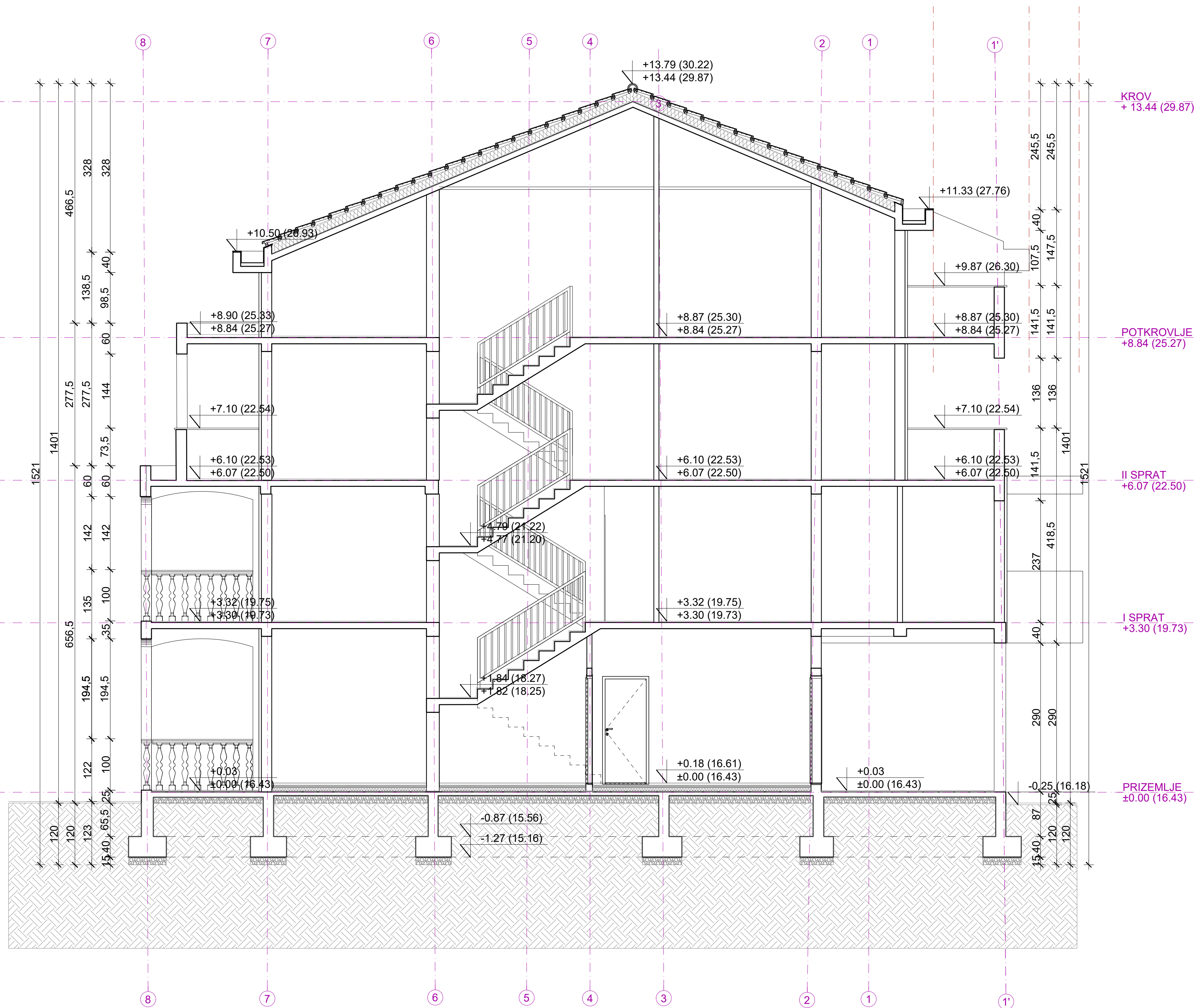
22.

DATUM IZRADE I M.P.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.

2019.



DELEX

d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
**BRAJIĆ
RADE**

PROJEKNT:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

GLAVNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.**

ODGOVORNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.**

SARADNIK:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

OBJEKT:
**STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:
UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLIJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
**PRESJEK 1-1
NOVOPROJEKTOVANO**

RAZMJERA:
1:50

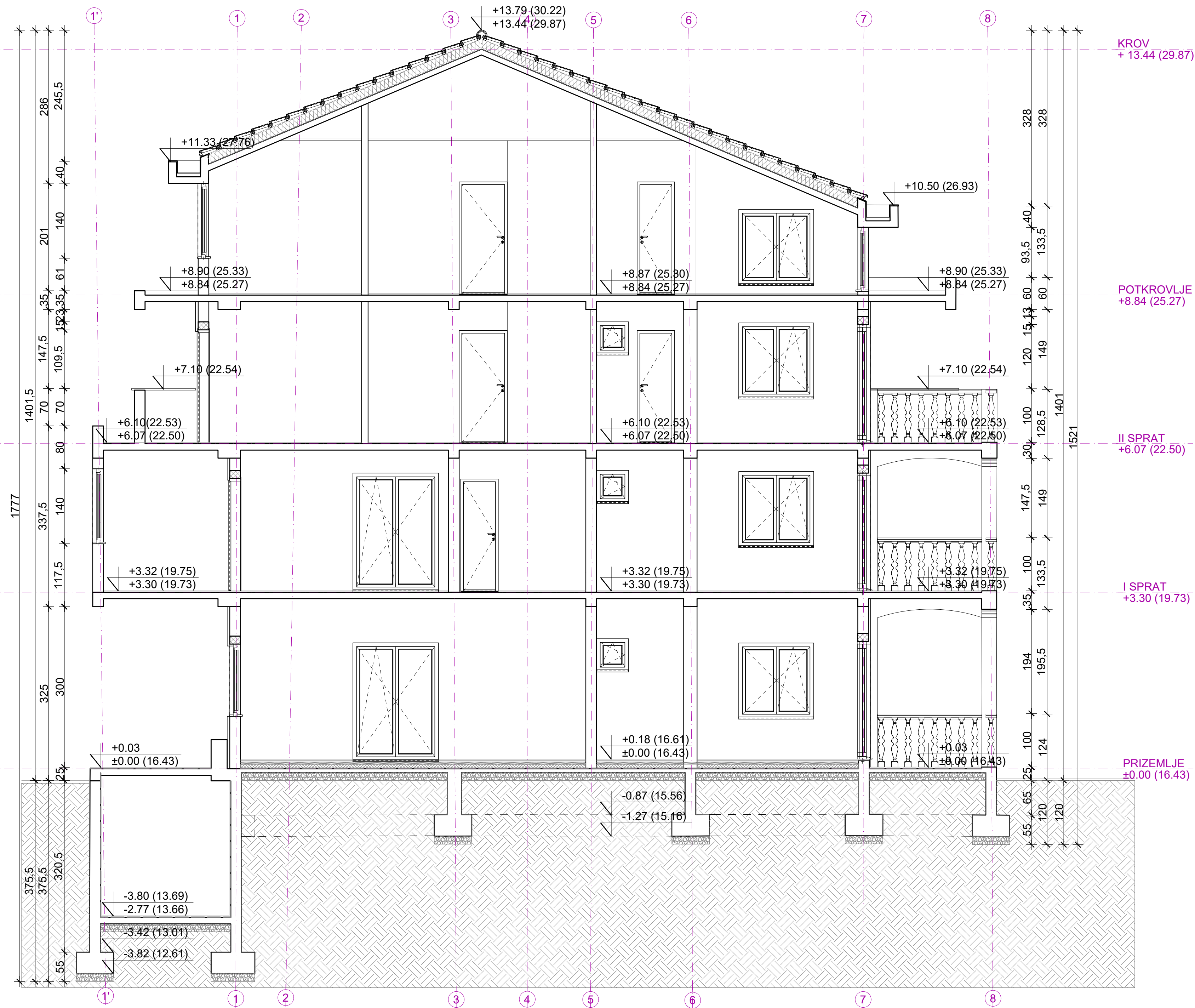
BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:
A.4. 22.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



DELEX
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:
**BRAJIĆ
RADE**

PROJEKTNIT:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

GLAVNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.**

ODGOVORNI INŽENJER:
**SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.**

SARADNIK:
**SOFESKA
EMILIJA dia**

OBJEKT:
**STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:
**UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA**

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
**PRESJEK 2-2
NOVOPROJEKTOVANO**

RAZMJERA:
1:50

BROJ PRILOGA | BROJ STRANE:
A.4. | 23.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



INVESTITOR:

**BRAIĆ
RADE**

PROJEKTANT:

**SOFESKA
EMILIJA dia**

GLAVNI INŽENJER:

**SEKULOVIĆ
ANJA**

spec.sci.arh

ODGOVORNI INŽENJER:

**SEKULOVIĆ
ANJA**

spec.sci.arh

SARADNIK:

**SOFESKA
EMILIJA dia**

OBJEKT:

**STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:

**UP 42,blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA**

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

**ISTOČNA
FASADA**

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA:

A.4.

BROJ STRANE:

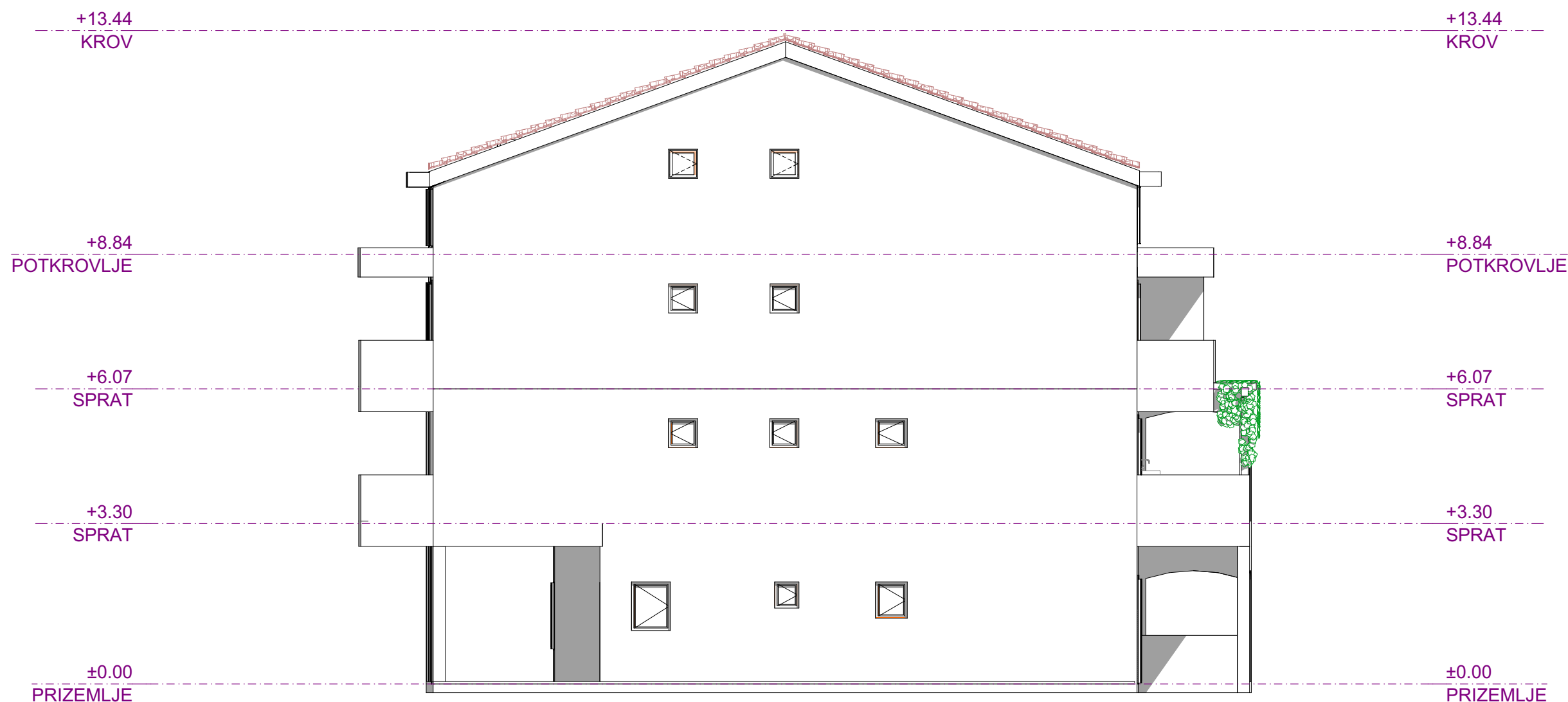
24.

DATUM IZRADE I M.P.

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.





**BRAIĆ
RADE**

GLAVNI INŽENJER: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh	ODGOVORNI INŽENJER: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh
--	---

OBJEKT:
**STAMBENI
OBJEKT
REKONSTRUKCIJA**

**IDEJNO
RJEŠENJE**

PRILOG:
**SJEVERNA
FASADA**

BROJ PRILOGA	BROJ STRANE
A.4.	25.

2019.

2019.





**BRAIĆ
RADE**

PROJEKTANT:

GLAVNI INŽEN

SARADNIK-

OBJEKT:	
---------	--

ЛОКАЦИЯ:

K.O. BO
VRSTA TEL

IDF 1

DIO TEH DOKUMENTACIJE:

PRIOG:

RA7M:IFRA

BROJ PRILOGA

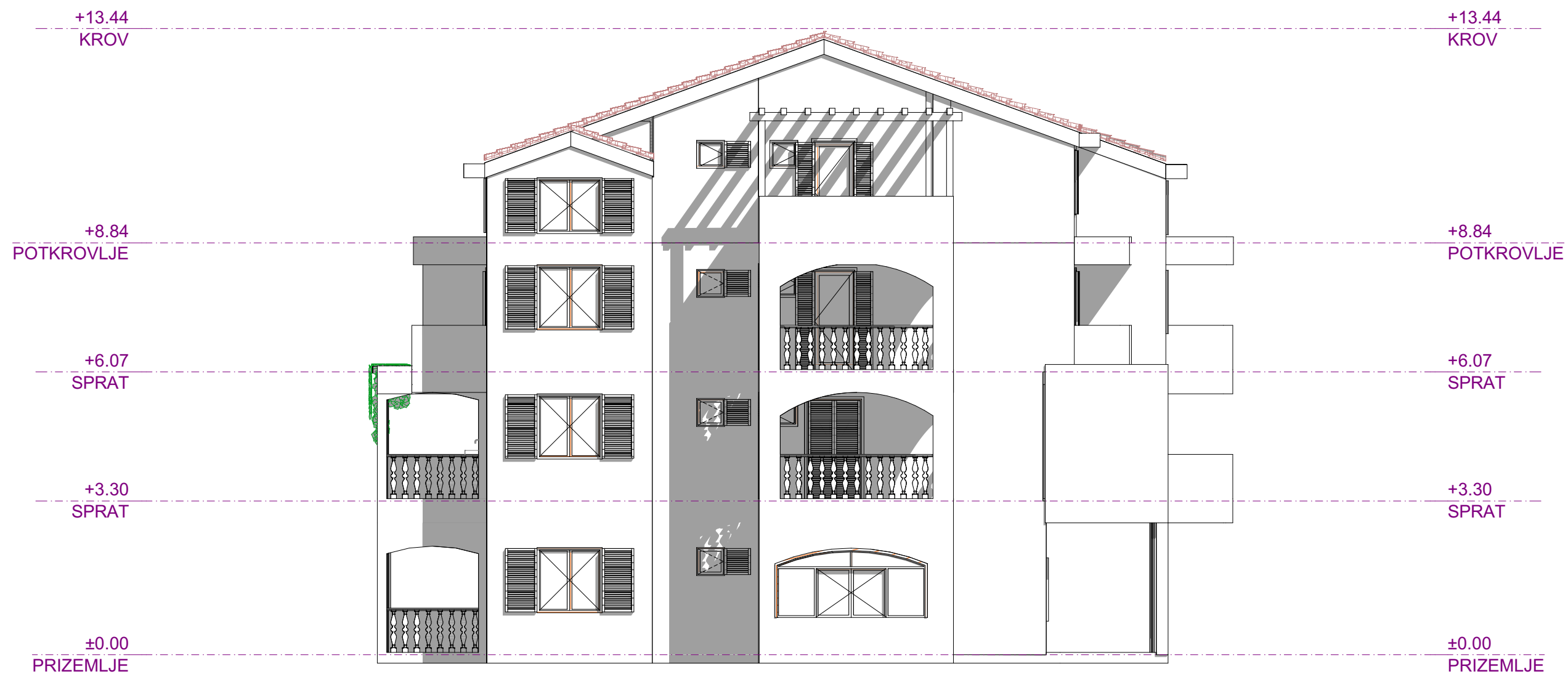
	DATUM IZRADE I M P

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.





INVESTITOR:

**BRAIĆ
RADE**

PROJEKTANT:	
-------------	--

SOFESKA
EMILIJA dia

GLAVNI INŽENJER:

SEKULOVIĆ
ANJA

spec.sci.arh

ODGOVORNI INŽENJER:
SEKULOVIĆ
ANJA

spec.sci.arh

SARADNIK-

SOFESKA
EMILIJA dia

OBJEKAT:

**STAMBENI
OBJEKAT
REKONSTRUKCIJA**

LOKACIJA:

UP 42, blok br. 13
dio k.p. 802/2
DUP PODKOŠLJUN
K.O. BUDVA

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

ZAPADNA FASADA

RAZMJERA:

1:100

BROJ PRILOGA:	BROJ STRANE:
---------------	--------------

A.4. **27.**

DATUM IZRADE I M.P.	
---------------------	--

2019.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2019.



DELEX d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR:	
BRAIĆ RADE	
PROJEKTANT:	
SOFESKA EMILIJA dia	
GLAVNI INŽENJER:	
SEKULOVIĆ ANJA	
spec.sci.arh	
ODGOVORNI INŽENJER:	
SEKULOVIĆ ANJA	
spec.sci.arh	
SARADNIK:	
SOFESKA EMILIJA dia	
OBJEKT:	
STAMBENI OBJEKT REKONSTRUKCIJA	
LOKACIJA:	
UP 42,blok br. 13 dio k.p. 802/2 DUP PODKOŠLJUN K.O. BUDVA	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:	
IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE:	
ARHITEKTURA	
PRILOG:	
3d PRIKAZI	
RAZMJERA:	
1:100	
BROJ PRILOGA:	BROJ STRANE:
A.4.	28.
DATUM IZRADE I M.P.	
2019.	
DATUM REVIZIJE I M.P.	
2019.	