

DEL PROJEKT d.o.o. Budva

Adresa: Trg sunca br. 2, 85310 Budva

Tel: 033/451719

e-mail: delex2@gmail.com



Broj: 43/1 od 10.07.2020. godine

Elektronski potpis projektanta	Elektronski potpis revidenta
Senka Delečić  Digitally signed by Senka Delečić DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02440890, o=Del Projekt doo Budva, serialNumber=29617, givenName=Senka, sn=Delečić, cn=Senka Delečić Date: 2020.08.10 14:25:49 +02'00'	

INVESTITOR

RAJKOVIĆ MILAN I VUKIĆEVIĆ NIKOLA

OBJEKAT

STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA

kat.parc. 905/13 i dio kat. parc. 905/10, K.O. Budva ,
djelovi UP 26 i 27, blok 20
DUP „Podkošljun“, opština Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTURA

PROJEKTANT

„DEL PROJEKT“ D.O.O. Budva

ODGOVORNO LICE

Delečić Senka, dipl. ing. arh.

GLAVNI INŽENJER

Delečić Senka, dipl. ing. 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 (3 strane).....	6-8
– Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije (3 str.)...	9-11
– Polisa za osiguranje od odgovornosti (1 strana).....	12
– Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta (1 strana).....	13
– Licenca vodećeg projektanta (3 strane).....	14-16
– Izjava arhitektura (1 strana).....	17
– Urbanističko-tehnički uslovi (21 strana).....	18-38
– Urbanističko-tehnički uslovi (17 strana).....	39-55
A.1. PROJEKTNİ ZADATAK - naslovna (1 strana).....	56
A.1.1. PROJEKTNİ ZADATAK (2 strane).....	57-58
A.1.2. PARCELACIJA PO DUP-u – 905/1 i 905/13 (7 strana).....	59-65
A.1.3. PARCELACIJA PO DUP-u 905/10 (7 strana).....	66-72
A.2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	73
A.2.1. TEHNIČKI OPIS (6 strana).....	74-79
A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA - naslovna (1 strana).....	80
01. Geodetska podloga.....	81
02. Analiza urbanističkih parcela.....	82
03. Šira situacija.....	83
04. Situacija.....	84
05. Osnova temelja.....	85
06. Osnova garaže.....	86
07. Osnova prizemlja.....	87
08. Osnova I sprata.....	88
09. Osnova II sprata.....	89
10. Osnova III sprata.....	90
11. Osnova krova.....	91
12. Presjek 1-1.....	92
13. Presjek 2-2.....	93
14. Presjek 3-3.....	94
15. Fasada – sjevero-istok.....	95
16. Fasada – sjevero-zapad.....	96
17. Fasada – jugo-zapad.....	97
18. Fasada – jugo-istok.....	98
19. 3D prikazi (13 strana).....	99-111

UGOVOR O PROJEKTOVANJU

Zaključen maja 2020. godine, u Budvi, između:

Naručioca: **Milan Rajkovic** (u daljem tekstu Naručilac) i

Projektanta: **"DELEX" d.o.o. Budva**, Dositejeva S 55, Budva, PIB: 03018695, (daljem tekstu: Izvršilac)

Uvodne odredbe

Ugovorne strane saglasno utvrđuju da je predmet ugovora:

1. Izrada idejnog rješenja stambenog objekta.
2. Izrada glavnog projekta stambenog objekta u koji su uključeni:
 - glavni projekat arhitekture
 - glavni projekat konstrukcije sa statičkim proračunom i detaljima armature
 - glavni projekat vodovoda i kanalizacije (kućna kanalizacija, razvod do jednog metra van objekta).
 - glavni projekat kućnih elektroinstalacija (unutrašnje instalacije, jaka i slaba struja).
3. Izrada mašinskih instalacija za garažu (sprinkler sistemi, ventilacija i odimljavanje, bazenska tehnika), ukoliko budu potrebne, nisu predmet navedene projektne dokumentacije niti su predmet ovog ugovora.
4. Izrada elaborata za navedene objekte:
 - elaborat energetske efikasnosti
 - elaborat zaštite od požara

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 stambenog objekta na dijelovima UP27 i 26, kat. parcela 905/13 i dijelu kat. parcele 905/10 K.O. Budva, DUP „Podkošljun“, opština Budva

Sadržina predmeta ugovora

1. Izrada idejnog rješenja stambenog objekta.
2. Izrada glavnog projekta stambenog objekta u koji su uključeni:
 - glavni projekat arhitekture
 - glavni projekat konstrukcije sa statičkim proračunom i detaljima armature
 - glavni projekat vodovoda i kanalizacije (kućna kanalizacija, razvod do jednog metra van objekta).
 - glavni projekat kućnih elektroinstalacija (unutrašnje instalacije, jaka i slaba struja).

3. Izrada mašinskih instalacija za garažu (sprinkler sistemi, ventilacija i odimljavanje, bazenska tehnika), ukoliko budu potrebne, nisu predmet navedene projektne dokumentacije niti su predmet ovog ugovora.

4. Izrada elaborata za navedene objekte:

- elaborat energetske efikasnosti
- elaborat zaštite od požara

Ukupna BRGP objekta iznosi cca 293,44m²

Tačna isprojektovana kvadratura utvrdit će se nakon izrade idejnog rješenja i saglasnosti investitora na isto.

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 za izradu idejnog rješenja i izradu glavnog projekta i izradu navedenih elaborata utvrdit će se nakon izrade idejnog rješenja posebnim aneksom ugovora.

Revizija projektne dokumentacije nije predmet ovog 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 ovlašten da jednom završenu projektnu dokumentaciju prodaje, proslijeđuje 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 Projektnu 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:

MILAN RAJKOVIĆ



PROJEKTANT:

„DELEX“ D.O.O. BUDVA



PUNOMĆJE

dana

Ovim punomoćjem VUKIĆEVIĆ NIKOLA od oca Blaže iz Beograda ul. Svetozara Markovića 81 br. lične karte 006746113 sup Beograd, Matični br. 2711958710160 dajem potpuno punomoćje

RAJKOVIĆ MILANU od oca Stojana iz BUDVE sa stanom naselje LAZI BB republika CRNA GORA Br. lične karte 887446626 izdate u Budvi MB 0309952710452

Da u moje ime može naručiti i potpisivati naloge za T.Z izvođenje geometera odnosno preparcelizacije po DUP, vađenje lista nepokretnosti i kopije plana, kao i ostalo što bude bilo potrebno za vađenje URBANISTIČKO TEHNIČKE uslova, saglasnosti za moju kat. parcelu br. 905/10 odnosno

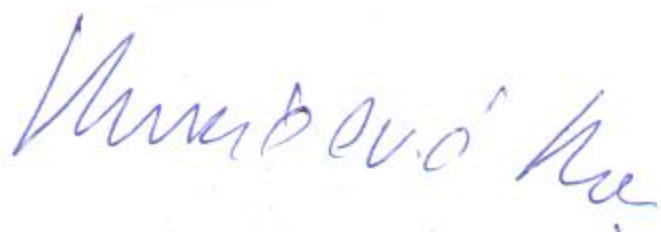
urbanističke parcele 26 u Bloku 20 kao i predati zahtev za Urbanističko tehničke uslove i staviti na ime Vukićević Nikole

Takodje ovim puomoćjem je obuhvaćeno i čiscenje i sredjivanje parcele 905/10 od strane Milana Rajkovića zbog izvođenja planiranih radova

Ovo punomoćje se samo odnosi na vec pomenutu katarstarsku 905/10 i u druge svrhe se nemože koristiti.

Davaoc punomoćja

Nikola Vukićević



КЛАУЗУЛА О ОВЕРИ ПОТПИСА НА ИСПРАВИ

ПОТВРЂУЈЕ СЕ да је подносилац исправе НИКОЛА ВУКИЋЕВИЋ, рођен/а дана 27.11.1958. (двадесетседамновембархиљадедеветстотинапедесетосам) године, ЈМБГ 2711958710160, са пребивалиштем у месту Београд, Савски венац, улица Светозара Марковића број 081 (нулаосамдесетједан) у присуству јавнобележничког приправника, својеручно потписао/ла ову исправу.

Идентитет подносиоца исправе утврђен је увидом у личну карту број 006746113, која је издата дана 13.05.2015. године са важењем до 13.05.2025. године, од стране МУП-а Републике Србије, ПС Савски венац.

Јавнобележнички приправник се упознао са садржином поднете исправе само у мери која је неопходна за попуњавање уписника о оверама и потврдама. Подносилац исправе је упозорен да јавнобележнички приправник није одговоран и не одговара за садржину поднете исправе-писмена на којој оверава и потврђује потпис, нити је дужан да утврђује да ли подносилац исправе има право да потпише поднету исправу-писмено.

Јавнобележнички приправник овером ове исправе потврђује потпис подносиоца исправе. Исправа је једнострано електронски написана и компјутерски одштампана, која се састоји од 1 (један) листа/ова и 1 (један) странице/а, оверена је у 4 (четири) примерку/ка за потребе странке/ака, а 1 (један) примерак са прилозима остаје и чува се код јавног бележника.

Овера извршена на основу члана 1. став 2. Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа („Службени гласник РС, бр. 93/14 и 22/15).

Јавнобележничка награда за оверу потписа на исправи у 4 (четири) примерку/ка, наплаћена је у укупном износу од 1.440,00 (једанхиљадечетиристотиначетрдесет) динара и обухвата износ од 1.200,00 (једанхиљадедвастотина) динара + 20% ПДВ у износу од 240,00 (двастотиначетрдесет) динара на основу члана 21. Тарифни број 8. став 1. Јавнобележничке тарифе.

Овера потписа извршена је у јавнобележничкој канцеларији поступајућег јавног бележника Дејана Радуловића, са седиштем у Београду, Вождовац, Војводе Степе 30 (тридесет), први спрат, дана 22.11.2019. (двадесетдругоногновембра двехиљадедеветнаесте) године у 14:30 (четрнаеститридесет) часова.

ЗА ЈАВНОГ БЕЛЕЖНИКА

Др Дејана М. Радуловића

Београд, Вождовац, Војводе Степе 30, први спрат

ЈАВНОБЕЛЕЖНИЧКИ ПРИПРАВНИК

Милена Рајковић

по реш. Бр. IV-6-5147/2018 од 20.06.2018. године
(потпис)



Бр. УОП-I:4937-2019
У Београду: 22.11.2019.
Време: 14:30

"DELEX" D.O.O.

Broj 36/1

Budva, 28.04. 2020 god

**UGOVOR
O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SARADNJI**

UGOVORENE STRANE: „DELEX“ d.o.o. iz Budve (u daljem tekstu Naručilac), koga zastupa izvršni direktor Milica Franeta, s jedne

i

„DEL PROJEKT“ d.o.o. Budva (u daljem tekst Izvršilac), koga zastupa izvršni direktor Senka Delečić, s druge strane.

PREDMET UGOVORA: Poslovno – tehnička saradnja na izradi dijela tehničke dokumentacije (arhitektura), a na osnovu čl.122, stav 2, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. CG br. 64/17 od 06.10.2017).

Član 1.

„Delex“ doo Budva (Naručilac) zbog povećanog obima posla angažuje „Del projekt“ doo Budva (Izvršilac) na izradi dijela tehničke dokumentacije (arhitektonski dio) koje će odrađivati ovlašćeni licencirani inženjer.

Član 2.

Izvršilac se obavezuje da će svoj dio posla obavljati profesionalno i u skladu sa važećim zakonskim propisima.

Član 3.

Izvršilac snosi odgovornost za svoj dio posla koji potvrđuje potpisom i licencom ovlašćenog inženjera.

Član 4.

Izvršilac ima pravo na poslovno tehničku saradnju i sa drugim preduzećima koja imaju odgovarajuće licence.

Član 5.

Naručilac se obavezuje da snosi troškove oko izrade tehničke dokumentacije, a naplata će se vršiti srazmjerno obavljenom poslu i ispostavljenim fakutrama od strane Izvršioca.

Član 6.

Ovaj ugovor se zaključuje na neodređeno vrijeme i isti je na snazi dok ugovorene strane imaju zajednički interes, odn. dok ispunjavaju zakonske uslove ili dok izvršiocu posla ne istekne ovlašćenje.

Član 7.

Sve međusobne odnose ugovorne strane određuju međusobno, a u protivnom ugovaraju nadležnost Osnovnog suda u Kotoru.

Član 8.

Ovaj ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana sadržava po 2 (dva).





CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 28.03.2014.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), na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG" br.6/02 i "Sl. list CG" br. 17/07 ... 40/11, člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br.60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Upustva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br.20/12), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA** broj 210348 od 28.03.2014.god. podnosioca

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

dana 28.03.2014.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena :pretežne djelatnosti, statuta, adrese **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA** - registarski broj **5-0264903/ 008**.

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

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi , za upis promjene podataka (pretežne djelatnosti, statuta, adrese) u privrednom društvu **DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA** utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl. list RCG" br.6/02 i "Sl. list CG" br. 17/07...40/11) i člana 2 i 3 Upustva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl. list CG", br.20/12) , pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

Pravna pouka:

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



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0264903/ 008
02440890

Datum promjene podataka: 28.03.2014

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I USLUGE "DEL PROJEKT"- BUDVA

Izvršene su sledeće promjene: pretežne djelatnosti, statuta, adrese

Datum zaključivanja ugovora: 12.09.2005

Datum donošenja Statuta: 12.09.2005

Adresa obavljanja djelatnosti: TRG SUNCA BR. 2

Adresa za prijem službene pošte: TRG SUNCA BR. 2

Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta: 27.03.2014

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

(Novčani .00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

SENKA DELETIĆ-2910950237051

Adresa:

DOSITEJEVA S-57 BUDVA

Udio:

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Senka Deletić - 2910950237051

Adresa:

DOSITEJEVA S-57 BUDVA

Izvršni direktor - ()

- ()

Ovlašćeni zastupnik - ()

Pojedinačno- ()

Izdato 01.04.2014.god.



Načelnik
Milo Paunović



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2765/2

Podgorica, 25.06.2018. godine

»DEL PROJEKT« d.o.o.

Trg Sunca br.2
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2765/2

Podgorica, 25.06.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »DEL PROJEKT« d.o.o. iz Budve, 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 »DEL PROJEKT« 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 107/7-2765/1 od 08.05.2018.godine, »DEL PROJEKT« d.o.o. Budva, obratio se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-1173/2 od 07.05.2018.godine, kojim je Senki Delečić, dipl.inž.arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0264903/008 od 29.09.2005.godine.

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore“ broj 79/17), utvrđene su vrste licenci,

a između ostalih i licenca projektanta i izvođača radova, koja se izdaje privrednom društvu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović





lovćen

Filijala/O.J.: 031
Šifra zastupnika: 50410
Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG000774
Novo/Obnova: 0572602
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE: ODG000774

Ugovarač: DELEX DOO BUDVA, ULICA DOSITEJEVA 5-55, BUDVA, JMBG/PIB: 03018695

Osiguravnik: DEL PROJEKT DOO, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02440890

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 22.11.2019 u 13:15 do 22.11.2020. 13:15

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

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

Osigurava se:

Šifra: 13110ODP

Suma Osiguranja €

Premija €

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): 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 pokrivanja 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 projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 50.000€. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Uključeno pokrivanje tokom garancije na period od 1 godine..

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguravnik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-61,60€

E Popust za period garancije od jedne godine (5%)

-12,32€

Isključeno je pokrivanje za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela.

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. 22.11.2019 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_ODG000774

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 prošireno osiguravajuće pokrivanje ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivanje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u razmjeri 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 inostanstvu, a čije učesće 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 obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste 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 o zaštiti podataka o ličnosti, a u skladu sa odredbama, 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

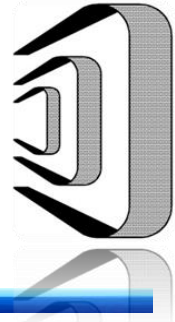
Osiguravač

U Budvi, 22.11.2019

Ugovarač osiguranja

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

DEL PROJEKT d.o.o. Budva
Adresa: Trg sunca br. 2,
85310 Budva
Tel: 033/451-719
e-mail: delex2@gmail.com
broj: 29/1
Budva, 12.06.2020. 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 stambenog objekta, na kat.parc. 905/13 i na dijelu kat.parc. 905/10 K.O. Budva, djelovi UP 26 i 27, blok 20, DUP „Podkošljun“, za koji su investitori Rajković Milan i Vukićević Nikola određuje se Delečić Senka, dipl. ing. arh.

Br. Licence: UPI 107/7-1173/2 od 07.05.2018. godine, izdata od Ministarstva održivog razvoja i turizma.

„Del Projekt“ doo Budva,
Direktor:

Delečić Senka





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1173/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

SENKA DELETIĆ

Dositejeva S/55
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1173/2

Podgorica, 07.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

Aktom, br. UPI 107/7-1173/1 od 09.03.2018.godine, Senka Delečić, dipl.inž.arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma Univerziteta »Kiril i Metodij« - Skoplje, Univerzitetski centar za matematičko-tehnički nauk, br.A-787/II od 27.06.1978.godine (ovjerena fotokopija);
- Ovlašćenje za projektovanje izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore kojim se Senka V. Delečić ovlašćuje za izradu unurbanističkih planova, arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama i projekata uređenja slobodnih površina, br. AP 07305 0156 od 15.12.2005. godine;
- Ovlašćenje za rukovođenje građenjem izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore kojim se Senka V. Delečić ovlašćuje za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima i instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera u zgradama, br AR 07305 0090 od 15.12.2005. godine;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj kojim se Delečić Senki izdaje licenca za izradu projekata arhitekture, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja slobodnih prostora, br03-435/1 od 29.01.2009. godine;
- Zaključakio ispravci greške rješenja br.05-5168/05-3 od 08.12.2005. godine Ministarstva zaštite životne sredine i uređenja prostora;
- Liste referenci izdate od strane: »Zavod za izgradnju Budva« a.d. br.1-76/4 od 04.08.2005. godine, br.1-76/3 od 04.08.2005. godine, br.1-76/1 od 04.08.2005. godine, »DEL PROJEKT« d.o.o. Budva br.20/1 od 06.03.2018. godine;
- 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 ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



**IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA
IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA**

OBJEKAT	STAMBENI OBJEKAT
LOKACIJA	kat.parc. 905/13 I dio kat. parc. 905/10, K.O. Budva , djelovi UP 26 i 27, blok 20 DUP „Podkošljun“, opština Budva
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	ARHITEKTURA
GLAVNI INŽENJER	Delečić Senka dia

I Z J A V L J U J E M,

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.

(potpis glavnog inženjera)

(mjesto i datum)

MP

(potpis odgovornog lica)

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1576/2/2019
Budva, 03.03.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAJKOVIĆ MILANA iz Budve, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje ("Službeni list CG" br. 56/18) i **DUP Podkošljun** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 20

Urbanistička parcela broj: 26 koju čini

Dio katastarske parcele br. 905/10 KO Budva

Dio katastarske parcele 905/10 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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 parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2079 za KO Budva, od 27.11.2019.godine, na katastarskoj parceli 905/10 upisane su šume 2. klase površine 1215m². Na kat.parceli 905/10 nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Vukičević Nikola.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – objekti veće visine.

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Novi objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUPa, poglavlje 6.7.str. 82)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti:

- **Pod rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

- **Pod gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- **Pod jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- **Pod višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- **Pod višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, strana 71)

U objektima namjenjenim stanovanju (malih, srednjih i velikih gustina) dozvoljena je izgradnja prostora namjenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Dozvoljene su djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja usjeda: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, određeni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtići is l., a uz zadovoljenje posebnih propisa za svaku od ovih djelatnosti. (tekstualni dio DUP-a, strana 51)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu, garaža i parking mjesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5, strana 76)

Turizam se na području plana, u smislu pružanja usluga smještaja turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana, i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. (tekstualni dio DUP-a, strana 52)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) i uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu.

Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 76)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije – SM, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7. strana 83).

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.

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

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 tabeli 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

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. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a strana 88)

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 priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte minimalno odstojanje od bočnih granica parcele je 1,5m-2,5m. Kod jednostrano uzidanih objekata minimalno odstojanje je 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5-2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,0m. Obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog 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 susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (tekstualni dio DUP-a 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)

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. strana 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.

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse. Krovni pokrivači trebaju biti adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

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 svijetla 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 (definisanе u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 strana 69)

Visina vijenca iznosi:

16,50m (G+P+4) – 10,5m

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.

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA BR. 26	491	760	190	1,55	0,39	G+P+3

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 smanjuje za jednu etažu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.4 strana 76, poglavlje 7 strana 115 i poglavlje 6.7.3 strana 84).

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

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

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

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

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu 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).

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

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 djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena 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. 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.

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 komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od

buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja 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)

Sječū stabla hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posječenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, u tekstualnom dijelu DUP-a na str. 177, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Prednost davati autohtonim vrstama. Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije kod ljudi.

Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte.

12. USLOVI ZA 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 objezbjeđenja 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, puzavice, 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 („Službeni 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

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“ br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

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 CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 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. **Sjećanje 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, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

U okviru DUP-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).

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	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 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

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

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.** (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 („Službeni list Crne Gore“ br. 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 sistema grejanja.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spolnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu. 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. Održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasne 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. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcela ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i

www.budva.me

Investitor može gradi 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 (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora

- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

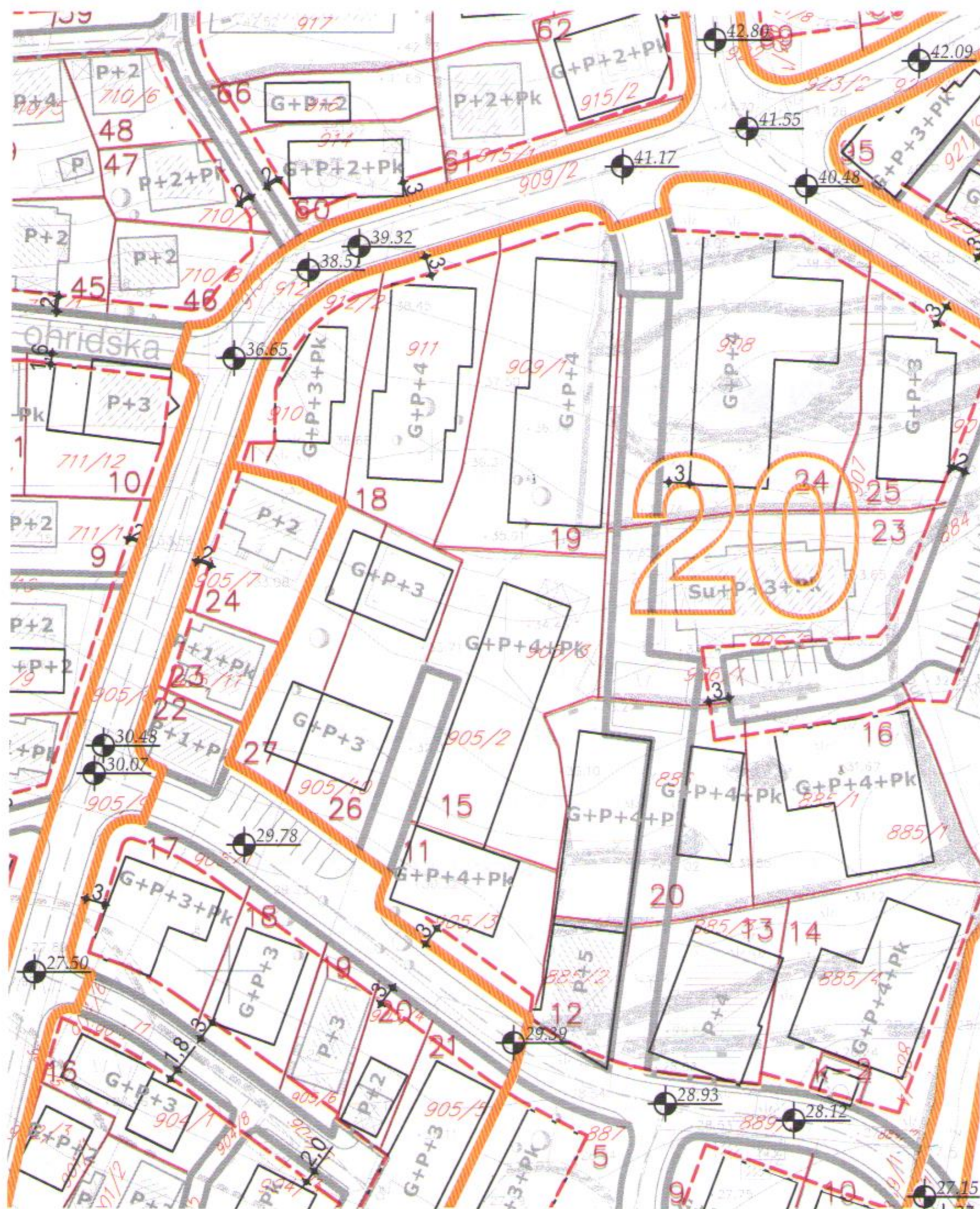
Dostavljeno:

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

Sekretar: Stevo Davidović



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 10: Planirano stanje - regulacija i nivelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



Sekretar: Stevo Davidović

Att



Budva, 10.02.2020. godine

LEGENDA:



granica plana



regulaciona linija



građevinska linija



podzemna građevinska linija



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

1=111

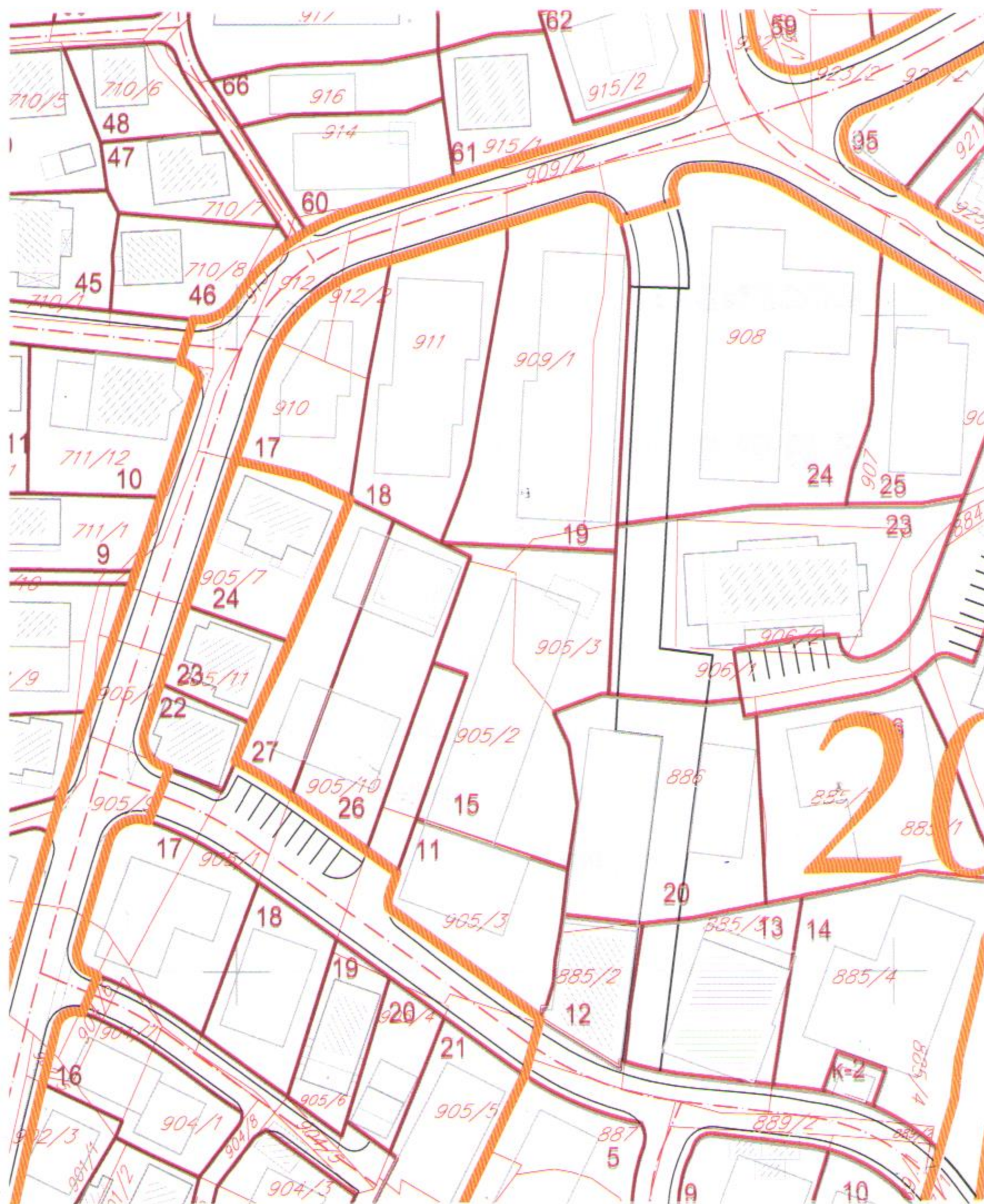
broj urbanističke parcele u okviru bloka

111/11

broj katastarske parcele

11

broj bloka



Sekretar: Stevo Davidović



Budva, 10.02.2020. godine

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj:
Datum: 27.11.2019.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcela: 905/10

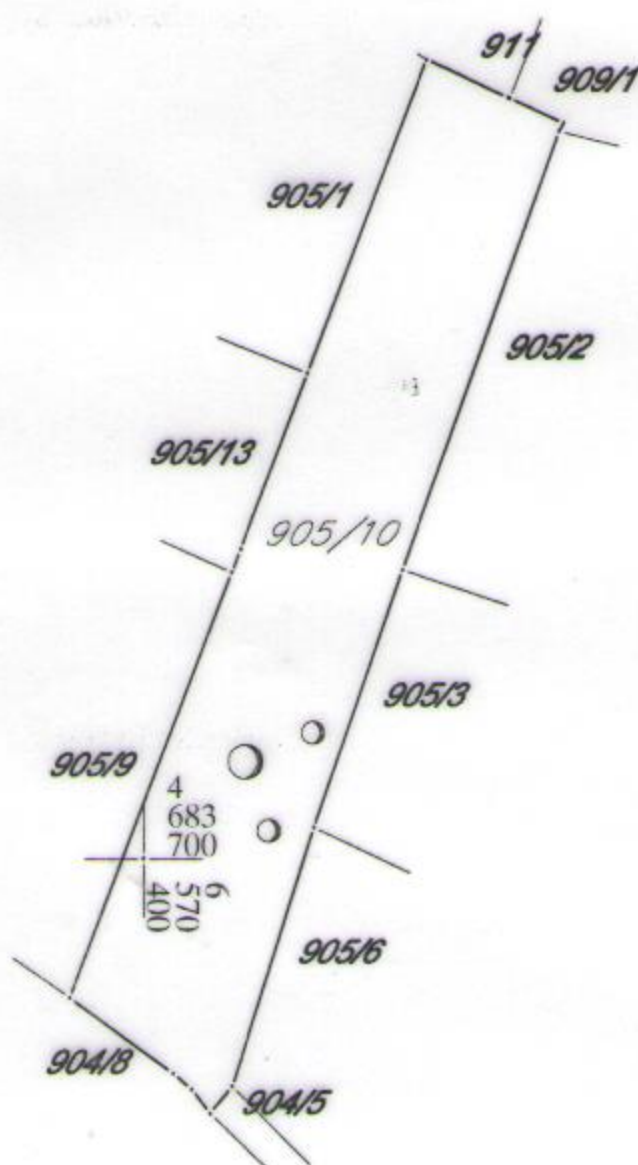
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
800
6
570
400

4
683
800
6
570
500



4
683
700
6
570
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-21358/2019

Datum: 27.11.2019.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu RAJKOVIĆ MILAN, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 2079 - 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
905	10		6 6		LAZI	Sume 2. klase ODRŽAJ,POKLON		1215	1.34
Ukupno								1215	1.34

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2711958710160	VUKIĆEVIĆ BLAŽA NIKOLA UL.SV.MARKOVIĆA BR.81.BEOGRAD BEOGRAD Beograd	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1037/2
Budva, 03.09.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAJKOVIĆ MILANA iz Budve, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i DUP Podkošljun (Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 20

Urbanistička parcela broj: 27 koju čine

Djelovi katastarskih parcela br. 905/13 i br.905/1 KO Budva

Dio katastarske parcele 905/13 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Prema grafičkom prilogu iz plana urbanističku parcelu UP27 čini dio kat.parcele 905/1 KO Budva. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine djelovi kp 905/13 i 905/1 KO Budva. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2009 za KO Budva, od 02.08.2019.godine, na katastarskoj parceli 905/13 upisana je šuma 2. klase površine 172m². Na kat.parceli 905/13 nema upisanih objekata. Na kat.parceli postoji upis o teretima i ograničenjima – zabrana otuđenja i opterećenja po volji vlasnika u korist kupca, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva, Rajković Milan.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 09.08.2019. godine, konstatovano je da je u listu 2977 za KO Budva na kat.parceli 905/1 upisana šuma 2.klase površine 284m², u svojini Ječmenica Ratomira. Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove – objekti veće visine.

U zoni rekonstrukcije i obnove, moguća je nova izgradnja, na osnovu uslova datih ovim planom. Novi objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUPa, poglavlje 6.7.str. 82)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, višerodni i višestambeni objekti:

- **Pod rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- **Pod gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- **Pod jednorodnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- **Pod višerodnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- **Pod višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, strana 71)

U objektima namjenjenim stanovanju (malih, srednjih i velikih gustina) dozvoljena je izgradnja prostora namjenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Dozvoljene su djelatnosti koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja usjeda: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, određeni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, vrtići i slično, a uz zadovoljenje posebnih propisa za svaku od ovih djelatnosti. (tekstualni dio DUP-a, strana 51)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu, garaža i parking mjesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5, strana 76)

Turizam se na području plana, u smislu pružanja usluga smještaja turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. (tekstualni dio DUP-a, strana 52)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno

sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 76)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije – SM, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7. strana 83).

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.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.3.7. str.77)
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 tabeli 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Građevinska linija (GL)

Utvrdjuje 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. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a strana 88)

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 minimalno odstojanje od bočnih granica parcele je 1,5m-2,5m. Kod jednostrano uzidanih objekata minimalno odstojanje je 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele, izuzetno ovo rastojanje može bit i manje (od 1,5-2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,0m.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog 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 susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (tekstualni dio DUP-a 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)

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. strana 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.

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 upravisan na izohipse. Krovni pokrivači trebaju biti adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla 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 (definisanе u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 strana 69)

Visina vijenca iznosi:

16,50m (G+P+4) – 10,5m

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.

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA BR. 27	489	760	190	1,55	0,39	G+P+3

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 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 ušlužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta a ukupna planirana spratnost objekta smanjuje 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 istraživani.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m^2 (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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 djelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena

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. 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.

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 komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja 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)

Sječu stabla hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posječenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, u tekstualnom dijelu DUP-a na str. 177, a prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Prednost davati autohtonim vrstama. Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije kod ljudi. Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte.

12. USLOVI ZA 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 objezbjeđenja 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 CG broj 75/18) 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 najdragocijeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

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

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

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

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

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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	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 obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

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 obezbijediti 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.** (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.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasne 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. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

"Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara." (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Sekretar: Stevo Davidović



“DEL PROJEKT”
d.o.o.Trg sunca, br.2,85310
Budva

Tel/fax:+38233 451-719 e-mail:
delex2@gmail.com

A.1.

Projektni zadatak

A.1.1. PROJEKTNI ZADATAK

uz idejno rješenje,
za izgradnju stambenog objekta u okviru stanovanja srednje gustine,
na katastarskoj parceli 905/13 i na dijelu katastarske parcele 905/10,
odnosno na djelovima urbanističkih parcela 27 i 26, u okviru bloka 20,
DUP „PODKOŠLJUN“, opština Budva

INVESTITORI: RAJKOVIĆ MILAN I VUKIĆEVIĆ NIKOLA

I. UVOD

Investitori Rajković Milan i Vukićević Nikola zahtijevaju izradu idejnog rješenja koje treba da dobije saglasnog glavnog gradskog arhitekta, a na osnovu njega radi se glavni arhitektonsko-građevinski projekat za izgradnju stambenog objekta koji će biti u saglasnosti sa urbanističko – tehničkim uslovima broj 06-061-1576/2 (UP 26) i 06-061-1037/2 (UP 27), izdatim dana 03.03.2020. godine, od Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, kao i sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

II. CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitori zahtijevaju izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega izradu glavnog arhitektonsko-građevinskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti G+P+3. 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 potrebnu za prijavu gradnje objekta.

Tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa Zakonom planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17), 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 G+P+3 i na nalazi se na katastarskoj parceli 905/13 i na dijelu katastarske parcele 905/10, odnosno na djelovima urbanističkih parcela 27 i 26, blok 20, DUP „Podkošljun“, opština Budva. Objekat treba postaviti tako da se ispoštuju indeksi zauzetosti i izgrađenosti, odnosno površine u osnovi i BRGP, u odnosu na površine katastarskih parcela, kao i građevinske linije koje su date planom. Vlasnici katastarskih parcela su različiti pa samim tim objekat treba raditi tako da se vidi jasna podjela u okviru objekta usklađena katastarskim parcelama. S tim da će se objekat raditi kao jedan sa jednim stepeništem i liftom, koji će povezivati objekat po etažama.

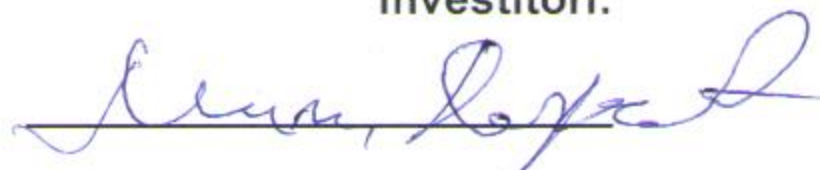
Teren na kojem je potrebno postaviti objekat je u padu. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je cca 34.50m/nv i spušta se do kote cca 30.30m/nv, što znači da je visinska razlika cca 4,20m/nv. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Objekat treba predvidjeti kao stambeni sa nekoliko stambenih jedinica po spratu, ali tako da se tačno zna koliko dio objekta pripada katastarskoj parceli 905/13, a koliki dio pripada dijelu katastarske parcele 905/10. U okviru prizemlja potrebno je predvidjeti jedan dvosoban stan (u okviru katastarske parcele 905/13), jedan jednosoban i jedan dvosoban stan (u okviru dijela katastarske parcele 905/10). Prvi sprat treba da ima isti broj i raspored stanova kao i na prizemlju. U okviru prizemlja i prvog sprata su 3 stana po etaži. Drugi i treći sprat treba da budu identični. Tu je po spratu potrebno predvidjeti jedan dvosoban stan (u okviru katastarske parcele 905/13), dva jednosobna stana i jednu garsonjeru (u okviru dijela katastarske parcele 905/10). U okviru drugog i trećeg sprata su 4 stana po etaži. Ukupan broj stanova je 14. U skladu sa ovim brojem je potrebno predvidjeti potreban broj parking mjesta, odnosno 14 parking mjesta (1,1PM/stanu-apartmanu). Određeni dio parking mjesta je potrebno smjestiti u okviru garaže, a preostali dio u okviru parcele, odnosno na otvorenom.

Kompletni objekat treba projektovati 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 boja demit fasade. Dio fasade ka glavnoj ulici i unutrašnjosti parcele materijalizovati velikim staklenim otvorima.

Investitori:



Rajković Milan

2^o Vukićević Nikola



Crna Gora
JPRAVA ZA NEKRETNINE
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno.	16.10.2019.		
Org.jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	953-104-		2298

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA
PARCELACIJE PO DUP-U NA PARCELAMA
905/1 I 905/13 K.O.BUDVA

Dana _____
(predaja elaborata)



Dana 11.10.2019.
(ovjera elaborata)

[Signature]



D.O.O. Za izvođenje geodetskih radova Budva
zaobilaznica, zgrada Zvicer 2/12, Budva, e-mail: geoin.budva@t-com.me
tel: 033 465-401, 069 078-062, 069 641-103, fax: 033 465-401
žiro-račun: 510-22748-84 CKB. PIB: 02721481 817 PDV 81/31-03305-3

D.O.O. "GEO IN"

Broj 02-39663-134/19

Budva, 09. 09. 2019 god.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik RAJKOVIĆ MILAN

adresa / telefon _____

OVLAŠĆUJE

GEODETSKU ORGANIZACIJU "GEO IN" D.O.O. iz BUDVE

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 905/1 i 905/13

KO Budva

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

za GEO IN d.o.o.

DAVALAC OVLAŠĆENJA



LK br. _____

Dana: 9. 9. 2019 god.

VLADA CRNE GORE

Uprava za nekretnine

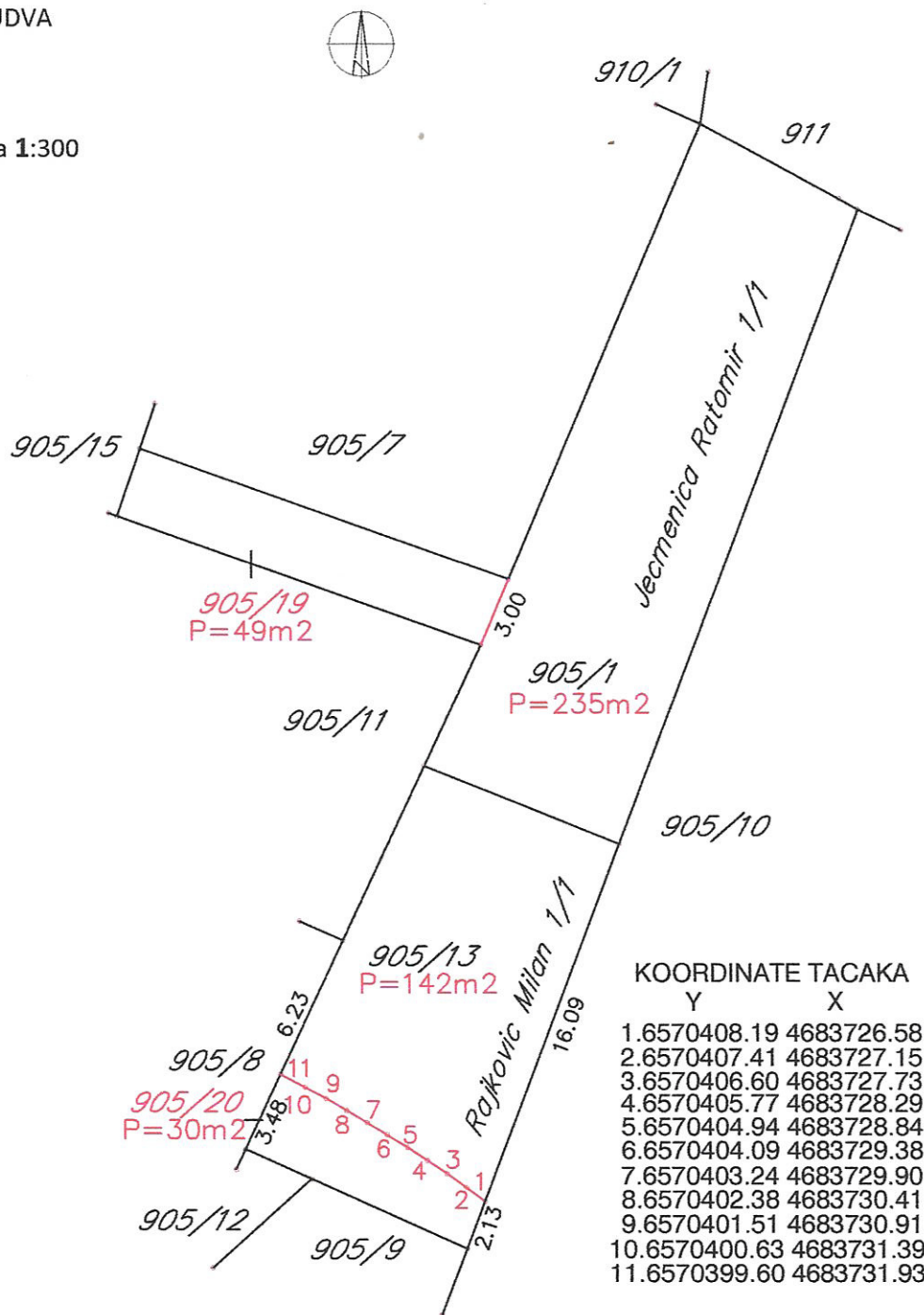
PARCELACIJA PO DUP-U

Broj kat.plana:.....6

KAT.OPŠTINA :BUDVA

Opština : BUDVA

Približna razmjera 1:300



UP 27 blok 20 DUP POTKOSLJUN sačinjavaju kat. parc. 905/1 P=235m² i 905/13 P=142m²
 Sto ukupno čini površinu P=377m².

Parcelisao dana: 09.09.2019. god.

Slavko Nikovic

Spisak prijava: 218/19.20. god.

Geometaar:

Spisak promjena:20.....god.

Pregledao dana: 02.10.2019. god.



potpis

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti						Plan	Skica	Šifra prava		Obim prava		Osnov sticanja		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina				Tereti ograničenja	Titular	Br. spiska prijave	
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kč.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost			God. izgrad.	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	ha		a	m ²	Površ. zgrade	dijela zgrade				
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
2977		Jecmenica Ratomir	905/1											1/1				gradj. parc.		02	35				
			905/19															sume 2			49				
	2009	Rajkovic Milan	905/13											1/1				gradj. parc.		01	42				
			905/20															sume 2			30				
																				04	56				
																							</		

IZNOS 1:



IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO DUP-U

Na kat.parceli 905/1 i 905/13 K.O.Budva

Zahtjevom br.02-3966/3-134/19 od 09.09.2019.godine, organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je imao prava na parceli 905/13 da izvrši parcelaciju po DUP-u Potkosljun kat.parcele, te sačinii elaborat parcelacije.

Prema ovoj parcelaciji UP 27 blok 20 DUP-a Potkosljun sačinjava katastarske parcele 905/1 i 905/13 u površini 377m².

Katastarska parcela 905/20 u površini od 30m² je buduća saobraćajnica.

-Parcelacija je izvršena u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nepokretnosti (S.I.RCG.32/11) a podaci novog stanja na parcelama dati na uvid podnosiocima zahtjeva, te na iste nema primjedbi.

Elaborat sadrži:

- Manual
- Izvod iz DUP-a
- Tehnicki Izvjestaj
- Spisak prijava

Budva, 09.09.2019.god

Izvještaj sačinio:

„GEO-IN“ D.O.O

Niković Slavko





C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo za proizvodnju, promet i usluge*

"GEO IN" D.O.O. BUDVA

Ul.Zaobilaznica zgrada Zvicer 2/12 Budva, dana 20.06.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3966/3

Podgorica, 20.06.2013.godine



Čina Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

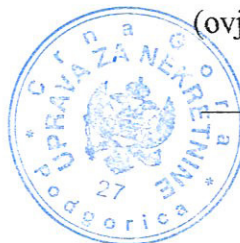
Primljeno:	18.12.2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	953-104-		3154

ELABORAT
ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA
PARCELACIJE PO DUP-U NA PARCELI
905/10 K.O.BUDVA

Dana _____
(predaja elaborata)



Dana 21.01.2020
(ovjera elaborata)



D.O.O. "GEO IN"

Broj 023966/3-177/19

Budva, 16.12. 2019. god

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik VUKIČEVIĆ NIKOLAadresa / telefon PUNOMOĆNIK RAJKOVIĆ MILAN

OVLAŠĆUJE

GEODETSKU ORGANIZACIJU "GEO IN" D.O.O. iz BUDVE

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 905/10KO Budva

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

za GEO IN d.o.o.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br. _____

Dana: 16.12.2019. god.

BUDVA



VLADA CRNE GORE

Uprava za nekretnine

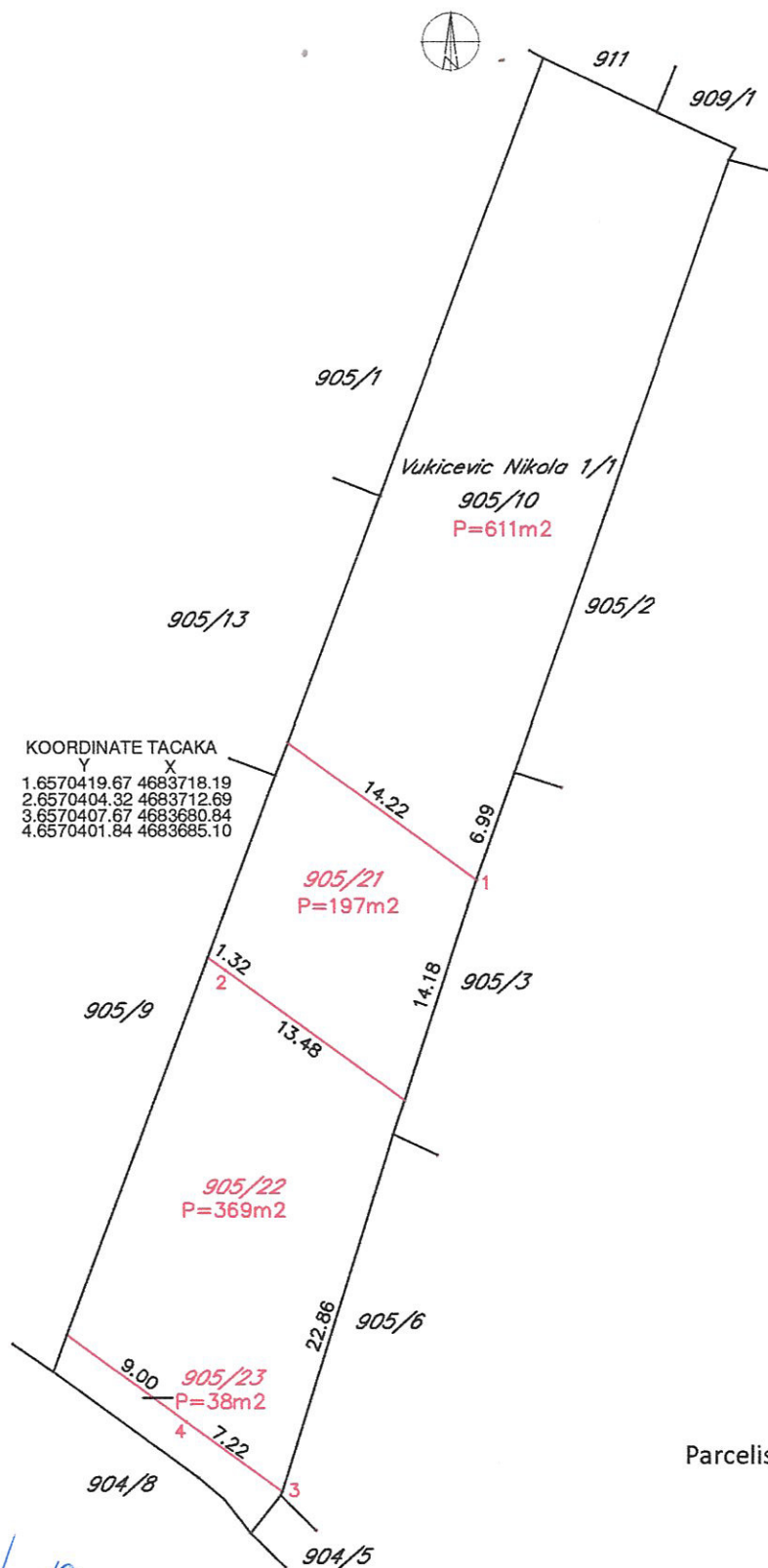
Broj kat.plana:.....6.....

KAT.OPŠTINA :BUDVA

Opština : BUDVA

Približna razmjera 1:450

PARCELACIJA PO DUP-U



Spisak prijava:.....31.12.2019.....god.

Spisak promjena:.....20.....god.

Parcelisao dana:.....16.12.2019.....god.

Slavko Nikovic

Geometar:.....

Pregledao dana:.....31.12.2019.....god.

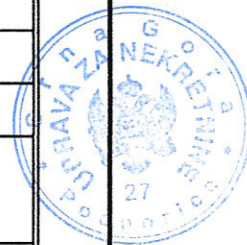
potpis

STARO STANJE

[illegible]

Obradio: Nikovic Slavko

GEOIN d.o.o. BUDVA



General

NOVO STANJE

[illegible]

IZNOS 1:

Obradio: Nikovic Slavko
GEOIN d.o.o BUDVA



IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO DUP-U

Na kat.parceli 905/10 K.O.Budva

Zahtjevom br.02-3966/3-177/19 od 16.12.2019.godine, organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je punomocnik imaoca prava na parceli 905/10 da izvrši parcelaciju po DUP-u Potkosljun kat.parcele, te sacini elaborat parcelacije.

Prema ovoj parcelaciji UP 26 blok 20 DUP-a Potkosljun sacinjava katastarska parcela 905/10 u površini 611m².

Prema ovoj parcelaciji UP 18 blok 19 DUP-a Potkosljun sacinjava katastarska parcela 905/22 u površini 369m².

Katastarska parcela 905/21 u površini od 197m² je buduca saobracajnica.

-Parcelacija je izvršena u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nepokretnosti (S.I.RCG.32/11) a podaci novog stanja na parcelama dati na uvid podnosiocima zahtjeva, te na iste nema primjedbi.

Elaborat sadrži:

- Manual
- Izvod iz DUP-a
- Tehnicki Izvjestaj
- Spisak prijava

Budva, 16.12.2019.god

Izvještaj sacinio:

„GEO-IN“ D.O.O

Niković Slavko





C R N A G O R A
U P R A V A Z A N E K R E T N I N E

L I C E N C A

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo za proizvodnju, promet i usluge*

"GEO IN" D.O.O. BUDVA

Ul.Zaobilaznica zgrada Zvicer 2/12 Budva, dana 20.06.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3966/3

Podgorica, 20.06.2013.godine



**DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ**

“DEL PROJEKT”
d.o.o.Trg sunca, br.2,85310
Budva

Tel/fax:+38233 451-719 e-mail:
delex2@gmail.com

A.2.

Tekstualna dokumentacija

A.2.1. TEHNIČKI OPIS

uz idejno rješenje,
za izgradnju stambenog objekta u okviru stanovanja srednje gustine,
na katastarskoj parceli 905/13 i na dijelu katastarske parcele 905/10,
odnosno na djelovima urbanističkih parcela 27 i 26, u okviru bloka 20,
DUP „PODKOŠLJUN“, opština Budva

INVESTITORI: RAJKOVIĆ MILAN I VUKIĆEVIĆ NIKOLA

UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje je urađeno na osnovu UTU-a i projektnog zadatka investitora.

Površina dijela katastarske parcele 905/10, odnosno dijela urbanističke parcele 26 je **351.50m²**, prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent zauzetosti je **0.39**, a koeficijent izgrađenosti je **1.55**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom na ovom dijelu urbanističke parcele je **137.09m²**, odnosno **BRGP je 544.83m²**.

Površina katastarske parcele 905/13, odnosno dijela urbanističke parcele 27 je **142.00m²**, prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent zauzetosti je **0.39**, a koeficijent izgrađenosti je **1.55**. Shodno tome maksimalna površina pod objektom na ovom dijelu urbanističke parcele je **55.38m²**, odnosno **BRGP je 220.10m²**.

Na osnovu ovoga maksimalna površina kompletnog objekta u osnovi je **192.47m²**, dok je BRGP **764.93m²**.

Planirana spratnost objekta je **G+P+3**. Garaže je nestambeni dio objekta i ne ulazi u obračun BRGP koja je data planom.

LOKACIJA OBJEKTA

Stambeni objekat lociran je na katastarskoj parceli **905/13** i na dijelu katastarke parcele **905/10**, odnosno na djelovima urbanističkih parcela **27 i 26**, blok 20, DUP „ Podkošljun“, opština Budva.. Predmetni objekat je u okviru stambenog naselja srednje gustine naseljenosti (SSG). Spratnost objekta je **G+P+3** i uslovljena je konfiguracijom terena i spratnošću okolnih objekata. **BRGP** kompletnog objekta je **763.04m²** bez garaže, dok je ukupna BRGP objekta sa garažom **1056.73m²**. Objekat je lociran na terenu u nagibu, najvišočija kota u jednom dijelu placa je cca 34.50m/nv i spušta se do kote cca 30.30m/nv, što znači da je visinska razlika cca 4,20m/nv. Nagib se prostire u pravcu sjeveroistok-jugozapad (od najvišočije do najniže kote terena). Kota prizemlja objekta je na **±0,00(32.60)**.

Objekat je projektovan kao samostojeći objekat sa ravnim krovovima i vodilo se računa da se vizuelno uklopi u ambijentalnu cjelinu.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE - DISPOZICIJA PROSTORA

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektovani objekat je stambene namjene i postavljen je shodno konfiguraciji terena. Ovaj objekat projektovan je sa više stambenih jedinica sa zajedničkim stepeništem, liftom i hodnicima. Objekat je postavljen na dvije katastarske, odnosno dvije urbanističke parcele, čiji su vlasnici različiti. Shodno tome, kao i na osnovu površina katastarskih parcela, indeksa zauzetosti i izgrađenosti potrebno je bilo isprojektovati objekat koji će da zadovoljava sve pomenute parametre. U okviru katastarske parcele 905/13, odnosno na dijelu urbanističke parcele 27 je predviđen jedan dvosoban stan po svakom nivou. U okviru dijela katastarske parcele 905/10, odnosno na dijelu urbanističke parcele 26 je predviđen znatno veći broj stanova, kao kombinacija garsonjera, jednosobnih i dvosobnih stanova. Zajedničke horizontalne i vertikalne komunikacije, odnosno stepenište, lift i hodnici predviđeni su u dijelu objekta koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 950/10.

U okviru garaže objekta predviđeno je parkiranje sa ukupno 9 parking mjesta (6PM+3PM), saobraćajnica koja ih povezuje, tampon zona, stepenište, lift, kao i ostave. Garaži se pristupa preko rampe koja je projektovana u okviru granica urbanističkih parcela. Neto površina garaže objekta koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 905/10 je **206.24m²**, dok je bruto površina **228.01m²**. Neto površina garaže objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli 905/13 je **57.62m²**,

dok je bruto površina **65.68m²**. Ukupna neto površina garaže kompletnog objekta je **263.86m²**, dok je bruto površina **293.69m²**. Površina garaže ne ulazi u obračun BRGP koja je data planom.

Prizemlje objekta je nivo u okviru kojeg je projektovan glavni prilaz objektu. Njemu se pristupa preko staze koja je u ravni prizemlja i koja je povezana sa parking mjestima na otvorenom (5 parking mjesta). U okviru prizemlja su projektovana 3 stana, dva dvosobna i jedan jednosoban. Na dijelu katastarske parcele 905/10 u okviru prizemlja su projektovana dva stana, jedan jednosoban i jedan dvosoban. Jednosoban stan, sa oznakom 1, se sastoji od ulaznog dijela, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka, terase, kupatila i spavaće sobe. Površina stana 1 je **32.73m²**. Dvosoban stan, sa oznakom 2, se sastoji od ulaznog dijela, dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje, terase koja je povezana sa dnevnim boravkom, hodnika, dvije spavaće sobe i terase koja je povezana sa jednom spavaćom sobom. Površina stana 2 je **54.63m²**. U okviru ovog dijela objekta predviđene su i zajedničke površine, stepenište, lift i hodnik. Neto površina prizemlja objekta koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 905/10 je **110.42m²**, dok je bruto površina **135.15m²**. Na katastarskoj parceli 905/13 u okviru prizemlja predviđen je jedan dvosoban stan. Dvosoban stan, sa oznakom 3, se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje, terase, i dvije spavaće sobe. Neto površina stana 3 je **46.05m²**. Neto površina prizemlja objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli 905/13 je **46.05m²**, dok je bruto površina **54.53m²**. Ukupna neto površina prizemlja kompletnog objekta je **156.47m²**, dok je bruto površina **190.68m²**.

Prvi sprat je projektovan identično kao i prizemlje objekta, sa istim brojem stanova i sa malim razlikama u površini stanova. Neto površina prvog sprata objekta koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 905/10 je **110.37m²**, dok je bruto površina **136.30m²**. Neto površina prvog sprata objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli 905/13 je **46.05m²**, dok je bruto površina **54.67m²**. Ukupna neto površina prvog sprata kompletnog objekta je **156.42m²**, dok je bruto površina **190.97m²**.

U okviru drugog sprata projektovana su četiri stana, jedan dvosoban, dva jednosobna stana i jedna garsonjera. Na dijelu katastarske parcele 905/10 u okviru drugog sprata su projektovana tri stana, dva jednosobna i jedna garsonjera. Jednosobni stanovi, sa oznakom 7 i 9, se sastoji od ulaznog dijela, kuhinje, trpezarije, dnevnog boravka, terase, kupatila i spavaće sobe. Površina stanova su **32.64m²**, odnosno **32.65m²**. Garsonjera, sa oznakom 8, se sastoji od ulaznog dijela, kupatila, dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje i terase. Površina stana 8 je **21.41m²**. U okviru ovog dijela objekta predviđene su i zajedničke površine, stepenište, lift i hodnik. Neto površina drugog sprata objekta koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 905/10 je **109.76m²**, dok je bruto površina **136.18m²**. Na katastarskoj parceli 905/13 u okviru prizemlja predviđen je jedan dvosoban stan. Dvosoban stan, sa oznakom 10, se sastoji od ulaznog hodnika, dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje, terase, i dvije spavaće sobe. Neto površina stana 10 je **46.05m²**. Neto površina drugog sprata objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli 905/13 je **46.05m²**, dok je bruto površina **54.67m²**. Ukupna neto površina drugog sprata kompletnog objekta je **155.81m²**, dok je bruto površina **190.85m²**.

Treći sprat je projektovan identično kao i drugi objekta, sa istim brojem stanova i sa malim razlikama u površini stanova. Neto površina trećeg sprata objekta koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 905/10 je **109.68m²**, dok je bruto površina **136.02m²**. Neto površina trećeg sprata objekta koji se nalazi na katastarskoj parceli 905/13 je **46.05m²**, dok je bruto površina **54.67m²**. Ukupna neto površina trećeg sprata kompletnog objekta je **155.73m²**, dok je bruto površina **190.54m²**.

Neto površina objekta bez garaže koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 905/10 je **440.23m²**, dok je ukupna neto površina na ovom dijelu parcele **646.47m²**. Bruto površina objekta bez garaže koji se nalazi na dijelu katastarske parcele 905/10 je **544.65m²**, dok je ukupna bruto površina na ovom dijelu parcele **772.66m²**.

Neto površina objekta bez garaže koji se nalazi na katastarskoj parceli 905/13 je **184.20m²**, dok je ukupna neto površina na ovom dijelu parcele **241.82m²**. Bruto površina objekta bez garaže koji se nalazi na katastarskoj parceli 905/13 je **218.39m²**, dok je ukupna bruto površina na ovom dijelu parcele **284.07m²**.

Neto površina kompletnog objekta bez garaže je **624.43m²**, dok je ukupna neto površina **888.29m²**. Bruto površina kompletnog objekta bez garaže je **763.04m²**, dok je ukupna bruto površina **1056.73m²**.

U okviru potpunog objekta je 14 stanova, 6 dvosobnih stanova, 6 jednosobnih stanova i 2 garsonjere. Stanovi za invalide riješit će se kroz glavni projekat. Na osnovu plana potrebno je obezbijediti 1,1 parking mjesto po stanu, što bi značilo da je potrebno 15 parking mjesta. Ovaj broj je obezbijeđen u okviru garaže i parkinga na otvorenom. U okviru garaže je 9 parking mjesta, dok je na otvorenom predviđeno preostalih 6 parking mjesta.

Na osnovu površine djelova urbanističkih parcela, kao i na osnovu plana, potrebno je obezbijediti i potrebnu površinu od cca **145.00m²**, koja će biti zelena, što je i predviđeno projektom. Zelene površine su odrađene dijelom kao kaskadne zelene terase, a negdje prate prirodni pad terena, ali su obezbijeđene sa potpornim zidovima.

Tabela površina objekta:

GARAŽA					
Broj	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
Na dijelu katastarske parcele 905/10					
1.	Ulica	cem. estrih	posna boja	posna boja	117.87 m ²
2.	Parking	cem. estrih	posna boja	posna boja	73.57 m ²
3.	Tampon zona	keramika	posna boja	posna boja	6.18 m ²
4.	Predprostor stepenica	keramika	posna boja	posna boja	1.80 m ²
5.	Stepenice	keramika	posna boja	posna boja	6.82 m ²
Ukupno NETO- na dijelu katastarske parcele 905/10					206.24 m²
Ukupno BRUTO- na dijelu katastarske parcele 905/10					228.01 m²
Na katastarskoj parceli 905/13					
6.	Parking	cem. estrih	posna boja	posna boja	40.98 m ²
7.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	6.77 m ²
8.	Ostava	keramika	posna boja	posna boja	9.87 m ²
Ukupno NETO- na katastarskoj parceli 905/13					57.62 m²
Ukupno BRUTO- na katastarskoj parceli 905/13					65.68 m²
UKUPNO					
Ukupno NETO					263.86 m²
Ukupno BRUTO					293.69 m²

PRIZEMLJE					
Broj	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
Na dijelu katastarske parcele 905/10					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik				14.04 m ²
2.	Stepenice				9.02 m ²
Ukupno NETO-zajedničke prostorije					23.06 m²
STAN 1					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.00 m ²
2.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.25 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	11.99 m ²
4.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.37 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.23 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
Ukupno NETO-stan 1					32.73 m²
STAN 2					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.86 m ²
2.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	17.07 m ²
3.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.57 m ²
5.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.25 m ²
6.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.24 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.22 m ²
Ukupno NETO-stan 2					54.63 m²
Ukupno NETO- na dijelu katastarske parcele 905/10					110.42 m²
Ukupno BRUTO- na dijelu katastarske parcele 905/10					136.15 m²
Na katastarskoj parceli 905/13					
STAN 3					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.52 m ²
2.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	15.39 m ²
3.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.87 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.16 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	1.54 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.04 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	8.00 m ²
Ukupno NETO-stan 3					46.05 m²
Ukupno NETO- na katastarskoj parceli 905/13					46.05 m²
Ukupno BRUTO- na katastarskoj parceli 905/13					54.53 m²
UKUPNO					
Ukupno NETO					156.47 m²
Ukupno BRUTO					190.68 m²

PRVI SPRAT					
Broj	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
Na dijelu katastarske parcele 905/10					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik				14.04 m ²
2.	Stepenice				9.02 m ²
Ukupno NETO-zajedničke prostorije					23.06 m²
STAN 4					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	1.98 m ²
2.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.22 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	11.99 m ²
4.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.37 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.23 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
Ukupno NETO-stan 4					32.68 m²
STAN 5					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.86 m ²
2.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	17.07 m ²
3.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.57 m ²
5.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	2.25 m ²
6.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.24 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	13.22 m ²
Ukupno NETO-stan 5					54.63 m²
Ukupno NETO- na dijelu katastarske parcele 905/10					110.37 m²
Ukupno BRUTO- na dijelu katastarske parcele 905/10					136.30 m²
Na katastarskoj parceli 905/13					
STAN 6					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.52 m ²
2.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	15.39 m ²
3.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.87 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.16 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	1.54 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.04 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	8.00 m ²
Ukupno NETO-stan 6					46.05 m²
Ukupno NETO- na katastarskoj parceli 905/13					46.05 m²
Ukupno BRUTO- na katastarskoj parceli 905/13					54.53 m²
UKUPNO					
Ukupno NETO					156.42 m²
Ukupno BRUTO					190.97 m²

DRUGI SPRAT					
Broj	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
Na dijelu katastarske parcele 905/10					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik				14.04 m ²
2.	Stepenice				9.02 m ²
Ukupno NETO-zajedničke prostorije					23.06 m²
STAN 7					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	1.96 m ²
2.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.20 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	11.99 m ²
4.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.37 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.23 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
Ukupno NETO-stan 7					32.64 m²
STAN 8					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.48 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.16 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	10.82 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.42 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
Ukupno NETO-stan 8					21.41 m²
STAN 9					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	1.91 m ²
2.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.25 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	11.99 m ²
4.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.37 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.24 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
Ukupno NETO-stan 9					32.65 m²
Ukupno NETO- na dijelu katastarske parcele 905/10					109.76 m²
Ukupno BRUTO- na dijelu katastarske parcele 905/10					136.18 m²
Na katastarskoj parceli 905/13					
STAN 10					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.52 m ²
2.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	15.39 m ²
3.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.87 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.16 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	1.54 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.04 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	8.00 m ²
Ukupno NETO-stan 10					46.05 m²
Ukupno NETO- na katastarskoj parceli 905/13					46.05 m²
Ukupno BRUTO- na katastarskoj parceli 905/13					54.53 m²
UKUPNO					
Ukupno NETO					155.81 m²
Ukupno BRUTO					190.85 m²

TREĆI SPRAT					
Broj	Prostorija	Finalna obrada podova	Finalna obrada zidova	Finalna obrada plafona	Neto površina (-2% maš.mal.)
Na dijeli katastarske parcele 905/10					
ZAJEDNIČKE PROSTORIJE					
1.	Hodnik				14.04 m ²
2.	Stepenice				9.02 m ²
Ukupno NETO-zajedničke prostorije					23.06 m²
STAN 11					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	1.94 m ²
2.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.18 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	11.99 m ²
4.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.37 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.23 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
Ukupno NETO-stan 11					32.59 m²
STAN 12					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.48 m ²
2.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.16 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	10.82 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.42 m ²
5.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
Ukupno NETO-stan 12					21.41 m²
STAN 13					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	1.91 m ²
2.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.22 m ²
3.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	11.99 m ²
4.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.37 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.24 m ²
6.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.89 m ²
Ukupno NETO-stan 13					32.62 m²
Ukupno NETO- na dijelu katastarske parcele 905/10					109.68 m²
Ukupno BRUTO- na dijelu katastarske parcele 905/10					136.02 m²
Na katastarskoj parceli 905/13					
STAN 14					
1.	Ulaz	keramika	posna boja	posna boja	2.52 m ²
2.	Dn. Boravak I trpezarija	parket	posna boja	posna boja	15.39 m ²
3.	Terasa	keramika	fasadni premaz	fasadni premaz	1.53 m ²
4.	Kuhinja	keramika	keramika	posna boja	3.87 m ²
5.	Kupatilo	keramika	keramika	posna boja	3.16 m ²
6.	Hodnik	keramika	posna boja	posna boja	1.54 m ²
7.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	10.04 m ²
8.	Spavaća soba	parket	posna boja	posna boja	8.00 m ²
Ukupno NETO-stan 14					46.05 m²
Ukupno NETO- na katastarskoj parceli 905/13					46.05 m²
Ukupno BRUTO- na katastarskoj parceli 905/13					54.53 m²
UKUPNO					
Ukupno NETO					155.73 m²
Ukupno BRUTO					190.54 m²

REKAPITULACIJA	
Na dijelu katastarske parcele 905/10	
NETO	
Garaža	206.24 m ²
Prizemlje	110.42 m ²
Prvi sprat	110.37 m ²
Drugi sprat	109.76 m ²
Treći sprat	109.68 m ²
Ukupno NETO bez garaže- na dijelu katastarske parcele 905/10	440.23 m²
Ukupno NETO sa garažom- na dijelu katastarske parcele 905/10	646.47 m²
BRUTO	
Garaža	228.01 m ²
Prizemlje	136.15 m ²
Prvi sprat	136.30 m ²
Drugi sprat	136.18 m ²
Treći sprat	136.02 m ²
Ukupno BRUTO bez garaže- na dijelu katastarske parcele 905/10	544.65 m²
Ukupno BRUTO sa garažom- na dijelu katastarske parcele 905/10	772.66 m²
Na katastarskoj parceli 905/13	
NETO	
Garaža	57.62 m ²
Prizemlje	46.05 m ²
Prvi sprat	46.05 m ²
Drugi sprat	46.05 m ²
Treći sprat	46.05 m ²
Ukupno NETO bez garaže- na katastarskoj parceli 905/13	184.20 m²
Ukupno NETO sa garažom- na katastarskoj parceli 905/13	241.82 m²
BRUTO	
Garaža	65.68 m ²
Prizemlje	54.53 m ²
Prvi sprat	54.67 m ²
Drugi sprat	54.67 m ²
Treći sprat	54.52 m ²
Ukupno BRUTO bez garaže- na katastarskoj parceli 905/13	218.39 m²
Ukupno BRUTO sa garažom- na katastarskoj parceli 905/13	284.07 m²
UKUPNO	
NETO	
Garaža	263.86 m ²
Prizemlje	156.47 m ²
Prvi sprat	156.42 m ²
Drugi sprat	155.81 m ²
Treći sprat	155.73 m ²
Ukupno NETO bez garaže	624.43 m²
Ukupno NETO sa garažom	888.29 m²
BRUTO	
Garaža	293.69 m ²
Prizemlje	190.68 m ²
Prvi sprat	190.97 m ²
Drugi sprat	190.85 m ²
Treći sprat	190.54 m ²
Ukupno BRUTO bez garaže	763.04 m²
Ukupno BRUTO sa garažom	1056.73 m²

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao skeletni sistem sa AB zidnim platnima i međuspratnim monolitnim AB pločama. Objekat se temelji na temeljnoj ploči na nivou garaže. Predviđen je kosi krov, sa svim potrebnim slojevima izolacije. Spoljni zidovi su zaštićeni termoizolacijom, preko koje se postavlja demit fasada. Pregradni zidovi su predviđeni od šuplje opeke debljine 10cm do 20cm. Ventilacione i kanalizacione vertikale su oblagane gips-kartonskim plicama.

SPOLJNA I UNUTAŠNJA OBRADA OBJEKTA

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cijelinama u ovom podneblju.

Kompletna fasada je odrađena sa demitom u nekoliko boja, odnosno u bijeloj i sivoj boji, kao i u braon boji koja se radi iz kalupa, kako bi fasada dobila malo na strukturi i podsjećala na drvo.

Prozorski otvori su podeljeni na 2 polja sa dva otvarajuća dijela. Balkonska vrata su dvokrilna klizna, a ima i ugaonih balkonskih vrata sa jednim otvarajućim krilom i dva fiksna dijela. Bravarija je aluminijumska u tamno sivoj boji.

Ograda terasa je sastavljena od staklenih panela i aluminijumskih djelova. Aluminijumski djelovi za fiksiranje stakla su postavljeni cijelom dužinom ograde i oni se preko U profila kače za parapetni zid. Stakleni paneli su dupli i izgrađene su od kaljenog stakla koje pruža najveću sigurnost.

Krovovi objekta su kosi sa svim potrebnim slojevima izolacije, odnosno ravni sa zemljom (travom), a ispod kojeg su svi potrebni slojevi za zaštitu od vode i toplote.

Što se tiče unutrašnje obrade objekta, detaljna obrada zidova, podova, sanitarnih uređaja i ostalih detalja biće obrađena kroz glavni projekat objekta.

Spoljne jedinice klima i atmosferska kanalizacija su sakrivene u boksovima koji su obloženi sa perforiranim HPL pločama sa dezenom zardalog čelika.

Parterno uređenje terena koje je u denivelaciji, rešeno je kaskadnim AB zidovima, omalterisanih i ofarbanih u odgovarajućoj boji.

Popločanje terena, zavisi od namjene prostora. Ispod parking prostora su planirane behaton ploče, a rampa za ulaz u garažu je betonska.

SPISAK PRIMENJENIH PROPISA

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata (" Službeni list Crne Gore", br. 64/17)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Broj: 01-265/1, Podgorica, 2012. godine)
- 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)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Broj: 05-412/86 Podgorica, 2013. godine).

Projektant:

Delečić Senka, dipl. ing. arh.

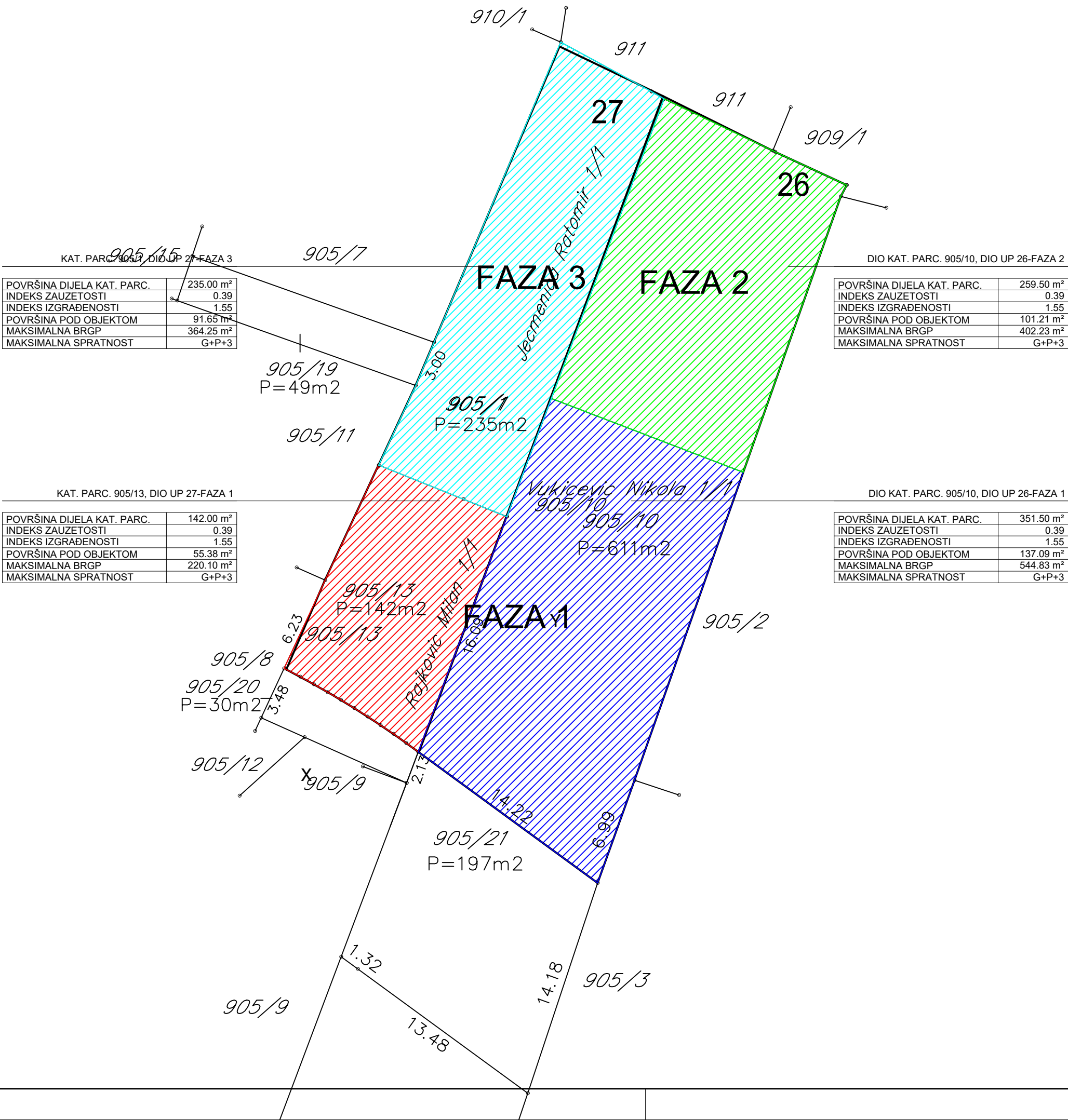


“DEL PROJEKT”
d.o.o.Trg sunca, br.2,85310
Budva

Tel/fax:+38233 451-719 e-mail:
delex2@gmail.com

A.3:

Grafička dokumentacija



PROJEKTANT:

DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR:

RAJKOVIĆ
MILAN
VUKIĆEVIĆ
NIKOLA

GLAVNI INŽENJER:

DELETIĆ
SENKA dia

ODGOVORNI INŽENJER:

DELETIĆ
SENKA dia

SARADNIKI/CI:

SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

OBJEKAT:

STAMBENI
OBJEKAT

LOKACIJA:

DJELOVI UP 26 I
27, BLOK 20,
DUP
"PODKOŠLJUN"

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:

IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:

ARHITEKTURA

PRILOG:

ANALIZA
URBANISTIČKIH
PARCELA

RAZMJERA:

1:250

BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:

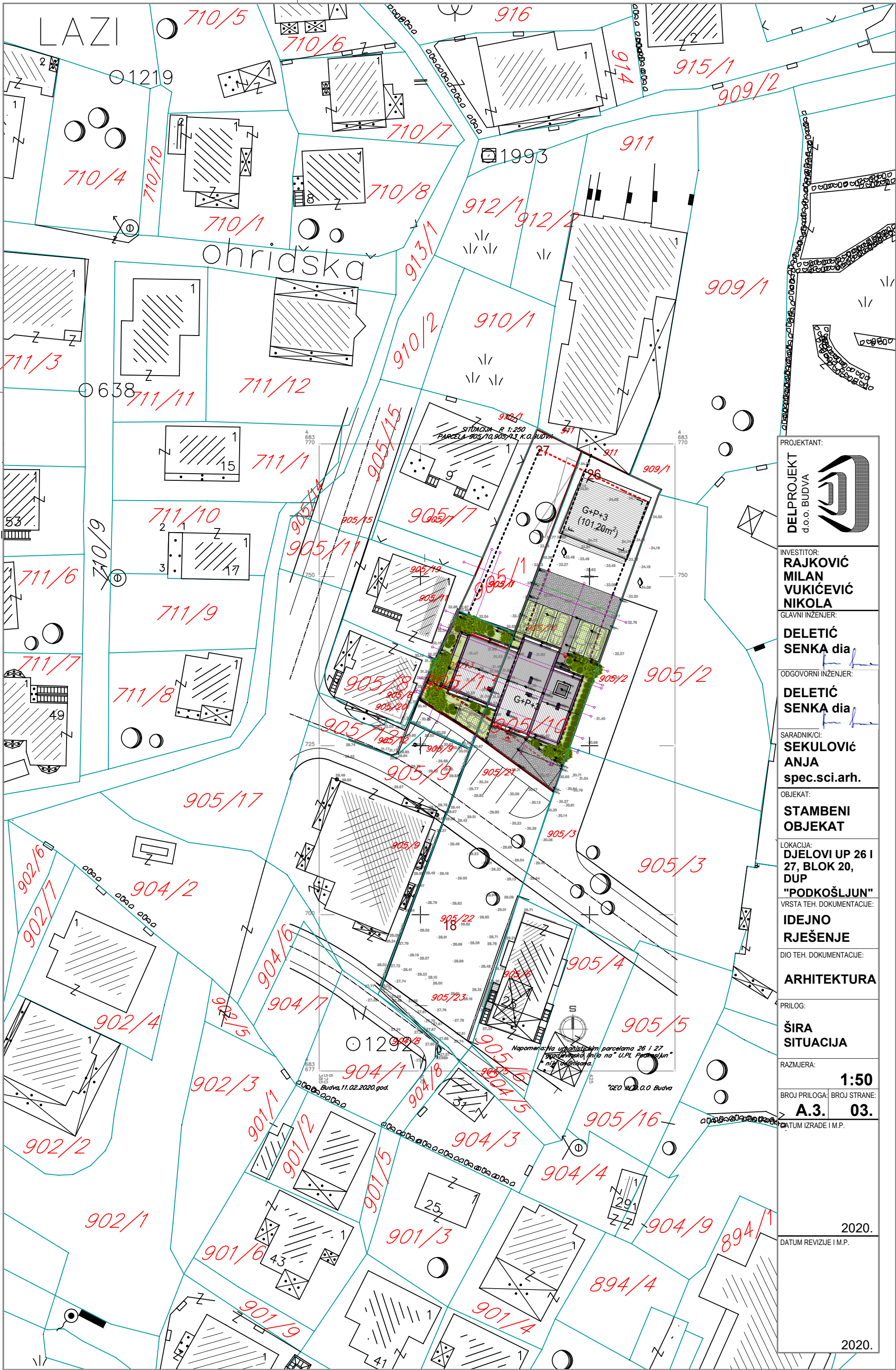
A.3. 02.

DATUM IZRADE I M.P.

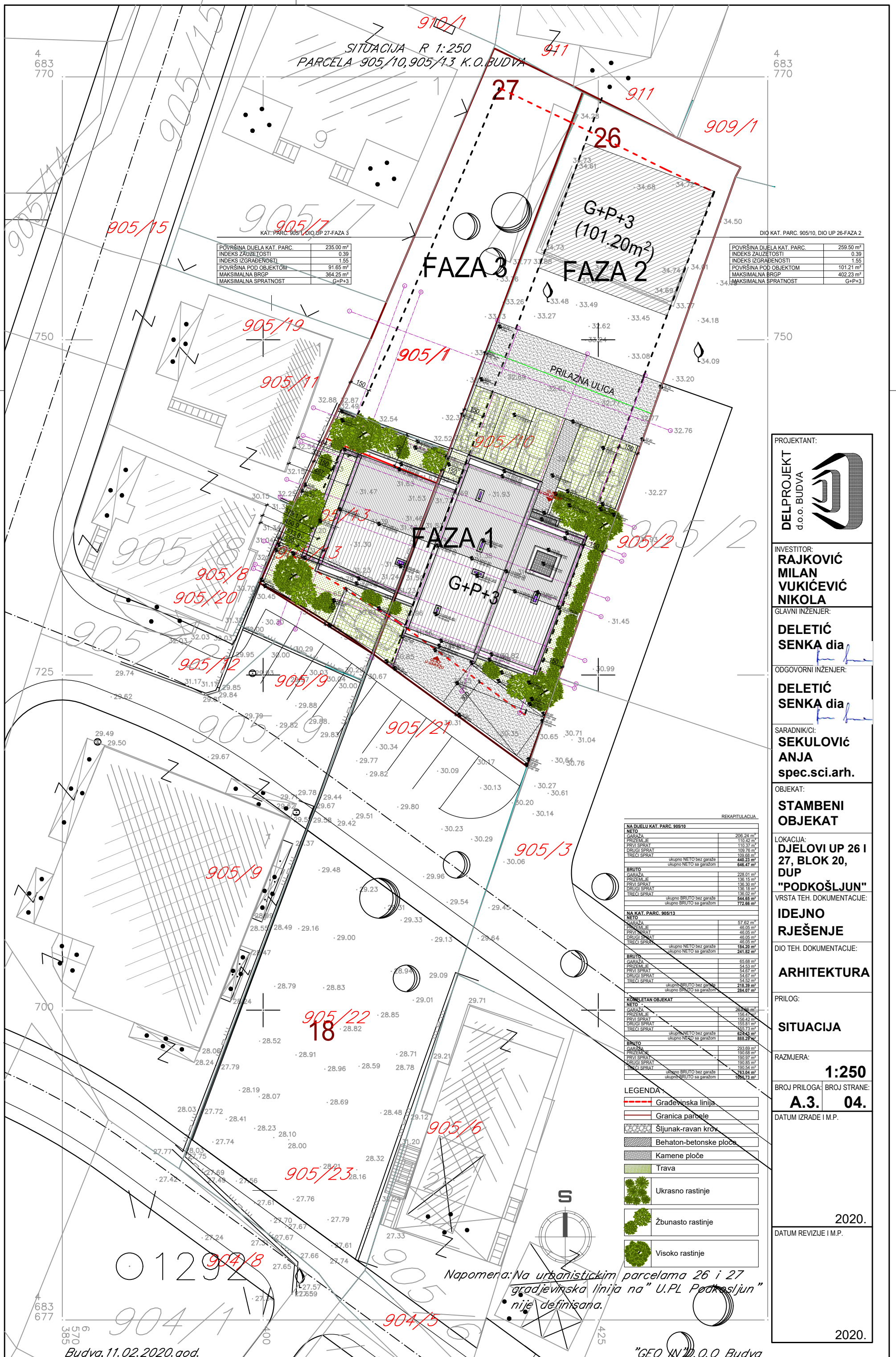
2020.

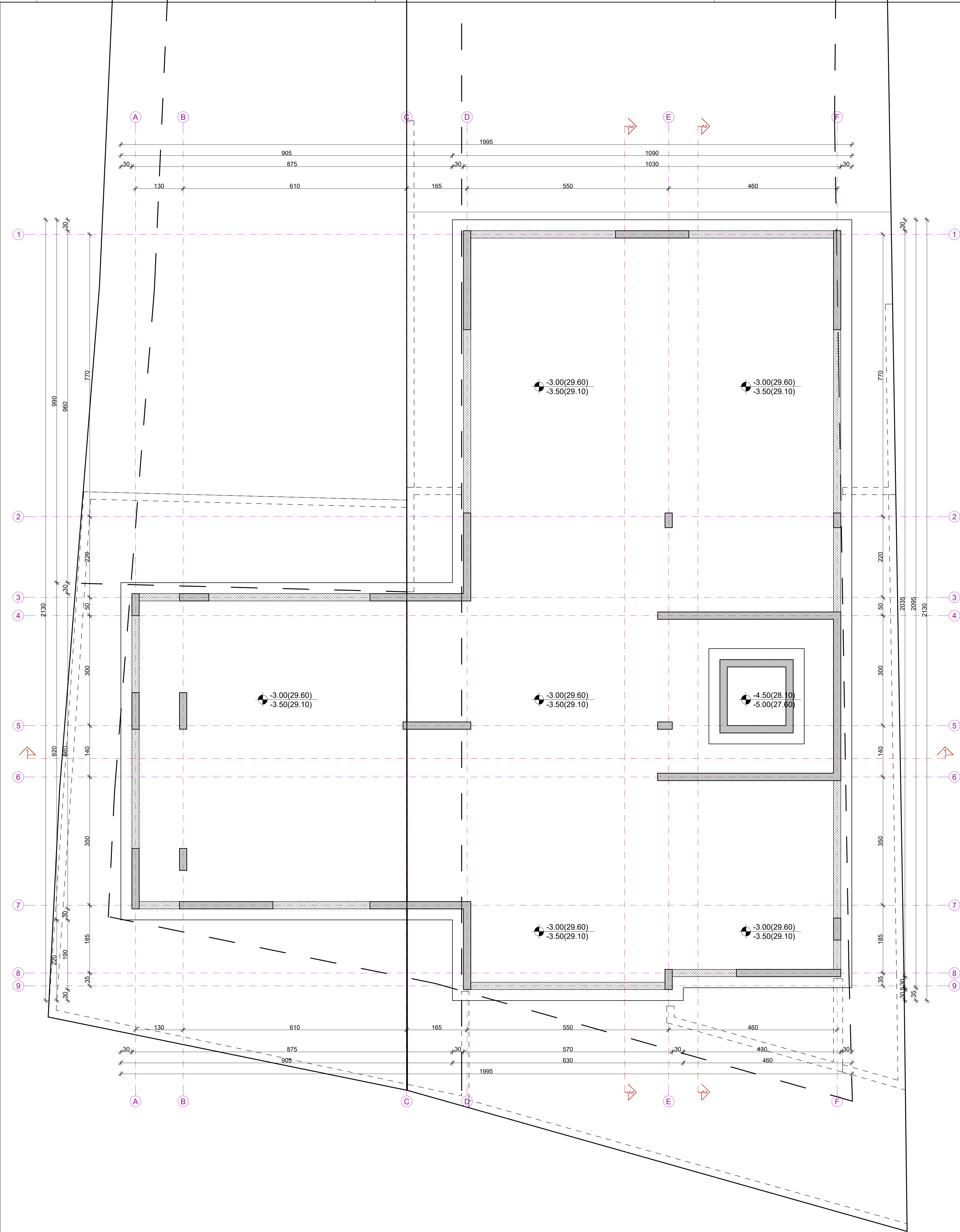
DATUM REVIZIJE I M.P.

2020.



PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR: RAJKOVIĆ MILAN VUKIČEVIĆ NIKOLA	
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
SARADNIK/CI: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh.	
OBJEKT: STAMBENI OBJEKT	
LOKACIJA: DJELOVI UP 26 I 27, BLOK 20, DUP "PODKOŠLJUN"	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	
PRILOG: ŠIRA SITUACIJA	
RAZMJERA: 1:50	
BROJ PRILOGA:	BROJ STRANE:
A.3.	03.
DATUM IZRADE I.M.P.	
2020.	
DATUM REVIZIJE I.M.P.	
2020.	





PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR: RAJKOVIĆ MILAN VUKIČEVIĆ NIKOLA GLAVNI INŽENIER	
ODGOVORNI INŽENIER: DELETIĆ SENKA dia	
SARADNIK(ICI): SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh.	
OBJEKT: STAMBENI OBJEKT	
LOKACIJA: DJELOVI UP 26 I 27, BLOK 20, DUP "PODKOŠLJUN"	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	
PRILOG: OSNOVA TEMELJA	
RAZMJERA:	1:50
BROJ PRILOGA: BROJ STRANE:	A.3. 05.
DATUM IZRADE I M.P.	
2020.	
DATUM REVIZIJE I M.P.	
2020.	



NA DIJELU KAT. PARC. 905/10		GARAŽA
1.	ULICA	117.87 m ²
2.	PARKING	73.57 m ²
3.	TAMPON ZONA	8.18 m ²
4.	PREDPROSTOR STEPENICA	1.80 m ²
5.	STEPENICE	6.82 m ²
ukupno NETO		206.24 m ²
BRUTO		228.01 m ²
NA KAT. PARC. 905/13		
6.	PARKING	40.98 m ²
7.	OŠTAVA	6.77 m ²
8.	OŠTAVA	9.87 m ²
ukupno NETO		57.62 m ²
BRUTO		65.68 m ²
KOMPLETAN OBJEKAT		
ukupno NETO		263.86 m ²
BRUTO		293.69 m ²

- | | |
|---|-----------------|
|  | AB Konstrukcija |
|  | Termoizolacija |
|  | Tamponski sloj |
|  | Hidroizolacija |
|  | OZNAKA - šem |
|  | OZNAKA - šem |

	+0.10	KOTA GOTOVOG PODA
	±0.00(32.60)	KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE

NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

PROJEKTANT:
DELPROJEKT
s.r.o. BUDVA

INVESTITOR:
**RAJKOVIĆ
MILAN
VUKIĆEVIĆ
NIKOLA**

NIKOLA
GLAVNI INŽENJER:

DELETIĆ

SENKA dia

ODGOVORNI INŽENJER:

DEI ETIC

SENKA dia

[illegible]

SEKULOVIĆ

ANJA

spec.sci.arl

STAMPEN

STAMBIEN
OBJEKAT

LOKACIA:

DJELOVI UP
27. BLOK 20

DUP

"PODKOŠLJI
VRSTA TEH. DOKUMENTA

IDE.INQ

RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE

ARHITEKTI

ARCHITECTS

PRILCG:

OSNOVA

GARAZE

RAZMJERA:

15	
16	

A 3

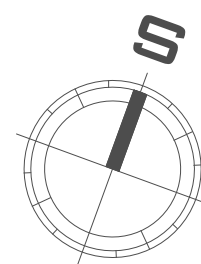
DATUM IZRADE I M.P.

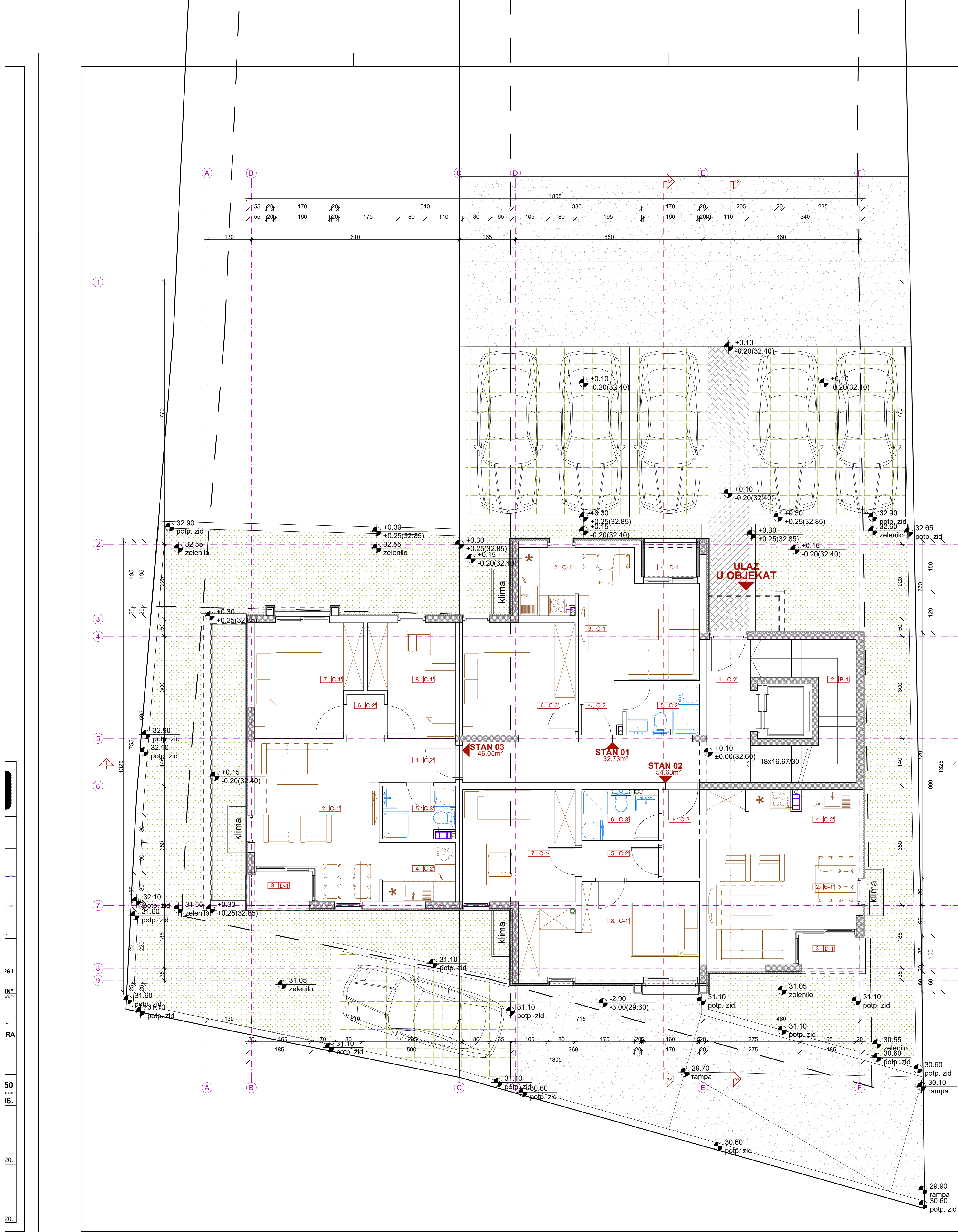
36

DATUM REVIZIJE I M.P.

100

20





opisi podova prve ploče:	opisi slojeva krovne ploče:	opisi fasadnih zidova:
A1 - prva ploča - garaža - plivajući cementni estrih, armiran sa padom, čisti sloj - PE folija - termo-zvučna izo (EPS-T) - tvrda termoizolacija (XPS) - hidroizolacija - AB ploča - cem. kolutića (zaštita H) - hidroizolacija - cementna kolutića - šljunak	E1 - mk - kosi krov - mediteran crijev - drvene pasove - paropropusna vodonepropusna izolacija - tvrda termoizolacija (XPS) - PVC folija (gama brana) - ftc - kosa AB ploča - spojene žaluzi	F21 - temeljni zid - drenažna traka - tvrda termoizolacija (XPS) - hidroizolacija - zaštićena površina zida - AB zid - zemlja
A2 - prva ploča - hodnik - keramičke pločice - lepak za pločice - plivajući cementni estrih, armiran - PE folija - termo-zvučna izo (EPS-T) - tvrda termoizolacija (XPS) - hidroizolacija - AB ploča - cem. kolutića (zaštita H) - hidroizolacija - cementna kolutića - šljunak	E1* - mk - kosi krov - mediteran crijev - drvene pasove - paropropusna vodonepropusna izolacija - tvrda termoizolacija (XPS) - PVC folija (gama brana) - ftc - kosa AB ploča - tvrdopresovana kamena vuna - lepak za armiranje - armaturna mrežica od staklenih vlakana - lepak za gletovanje - fasadni premaz-bavali	F22 - demit - malter - demit - malter - lepak za gletovanje - armaturna mrežica od staklenih vlakana - lepak za armiranje - tvrdopresovana kamena vuna - zid, AB zid - malter
opisi podova stepeništa: B1 - stepeništa - podest - keramičke pločice - lepak - ravni sloj - AB ploča - malter C1 - mk - parket - lepak za parket - plivajući cementni estrih, armiran - PE folija - zvučno-izolac, membrana - termo-zvučna izo (EPS-T) - AB ploča - malter C2 - mk - hodnik, kuhinja - keramičke pločice - lepak za pločice - plivajući cementni estrih, armiran - PE folija - zvučno-izolac, membrana - termo-zvučna izo (EPS-T) - AB ploča - malter C3 - mk - sanitarije - keramičke pločice - lepak za pločice - hidroizolacija (hidromat) - plivajući cementni estrih, armiran sa padom - PE folija - zvučno-izolac, membrana - termo-zvučna izo (EPS-T) - AB ploča - malter D1 - mk - terasa iznad sobe - keramičke pločice - lepak za pločice - hidroizolacija (hidromat) - plivajući cementni estrih, armiran sa padom - PE folija - zvučno-izolac, membrana - termo-zvučna izo (EPS-T) - AB ploča - malter D2 - mk - terasa - keramičke pločice - lepak za pločice - hidroizolacija (hidromat) - plivajući cementni estrih, armiran sa padom - PE folija - zvučno-izolac, membrana - termo-zvučna izo (EPS-T) - AB ploča - malter opisi spoljnih zidova: P21 - malter - zemlja - malter - AB zid - zemlja P22 - malter - malter - malter - AB zid - malter	E2 - mk - ravan nepropusan krov - šljunak, više granulacije - šljunak, njege granulacije - hidroizolacija EPDM - greskasti T300 - tvrda termoizolacija (XPS) - plivajući cementni estrih, armiran sa padom min 5cm - parna brana - greskasti T300 - AB ploča - tvrdopresovana kamena vuna - lepak - zid, AB zid - malter	F23 - kamen - malter - kamen - ploče - lepak za kamene ploče sa armaturnom mrežicom na ankere - tvrdopresovana kamena vuna - lepak - zid, AB zid - malter

NA DIJELU KAT. PARC. 905/10		PRIZEMLJE	
1.	ZAJEDNIČKE PROSTORIJE		14.04 m ²
2.	HODNIK		9.02 m ²
3.	STOPENICE		23.06 m ²
ukupno NETO: zajedničke prostorije			46.12 m ²
STAN 1			
1.	ULAZ		2.00 m ²
2.	KUHINJA		3.25 m ²
3.	DN. BORAVAK I TRPEZARIJA		11.99 m ²
4.	TERASA		1.37 m ²
5.	KUPATILO		3.23 m ²
6.	SPAVAČA SOBA		10.89 m ²
7.	SPAVAČA SOBA		10.89 m ²
8.	ukupno NETO-stan 1		32.73 m ²
STAN 2			
1.	ULAZ		2.86 m ²
2.	DN. BORAVAK I TRPEZARIJA		17.07 m ²
3.	TERASA		1.53 m ²
4.	KUHINJA		3.57 m ²
5.	HODNIK		2.25 m ²
6.	KUPATILO		3.24 m ²
7.	SPAVAČA SOBA		10.89 m ²
8.	SPAVAČA SOBA		13.22 m ²
9.	ukupno NETO-stan 2		54.63 m ²
ukupno NETO			110.42 m ²
BRUTO			136.15 m ²
NA KAT. PARC. 905/13			
1.	STAN 3		2.52 m ²
2.	DN. BORAVAK I TRPEZARIJA		15.39 m ²
3.	TERASA		1.53 m ²
4.	KUHINJA		3.87 m ²
5.	KUPATILO		3.16 m ²
6.	HODNIK		1.54 m ²
7.	SPAVAČA SOBA		10.04 m ²
8.	SPAVAČA SOBA		8.00 m ²
9.	ukupno NETO-stan 3		46.05 m ²
ukupno NETO			46.05 m ²
BRUTO			54.53 m ²
KOMPLETAN OBJEKT			156.47 m ²
ukupno NETO			190.68 m ²
BRUTO			226.18 m ²
AB Konstrukcija			
Termoizolacija			
Tamponski sloj			
Hidroizolacija			
OZNAKA - šema bravarije, šema ograde			
OZNAKA - šema stolarije			
+0.10 KOTA GOTOVOG PODA			
±0.00(32.60) KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE			
NAPOMENA:			
VISA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE			

PROJEKTANT:
DEL PROJEKT
d.o.o. BUDAPEŠTA

INVESTITOR:
RAJKOVIĆ
MILAN
VUKIČEVIĆ
NIKOLA
GLAVNI INŽENJER

DELETIĆ
SENKA dia

DELETIĆ
SENKA dia

SARADNICI:
SEKULOVIĆ
ANJA
spec.sci.arh.

OBJEKT:
STAMBENI
OBJEKT

LOKALITET:
DUELOVI UP 26 I
27. BLOK 20,
DUP
"PODKOŠLJUN"

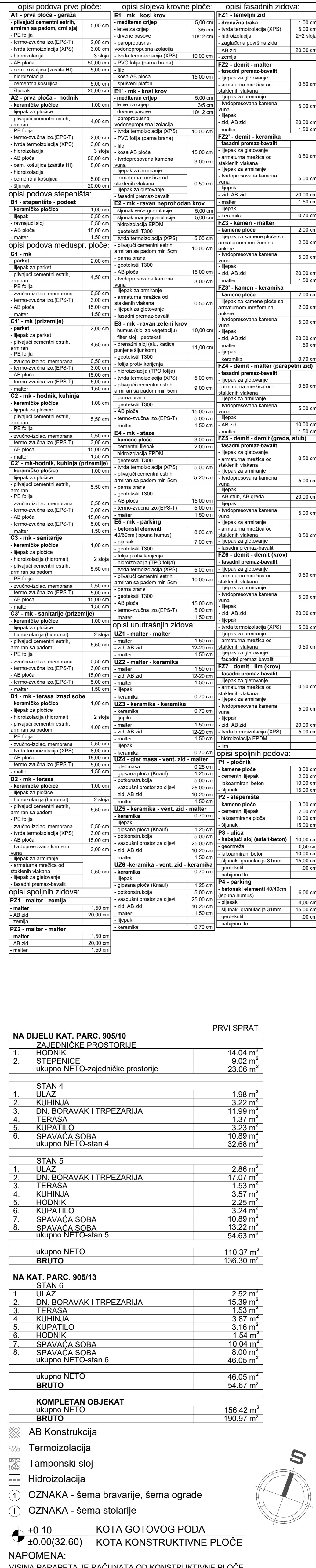
IDEJNO
RJEŠENJE

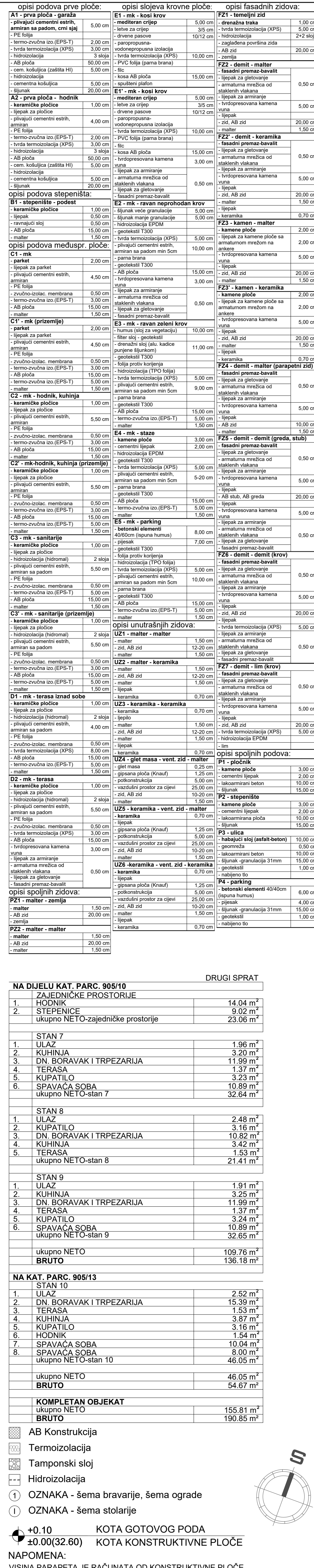
PRLOG:
OSNOVA
PRIZEMLJA

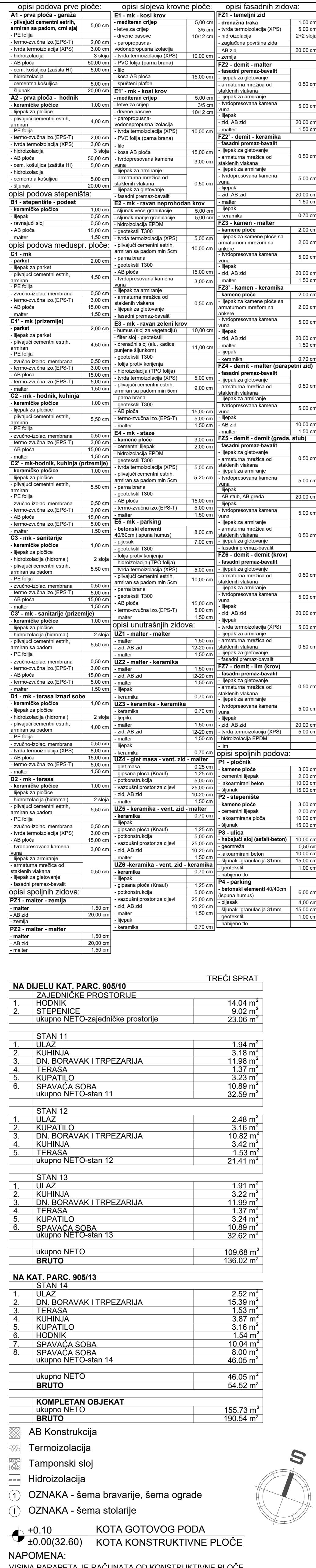
RAZMJERA:
1:50

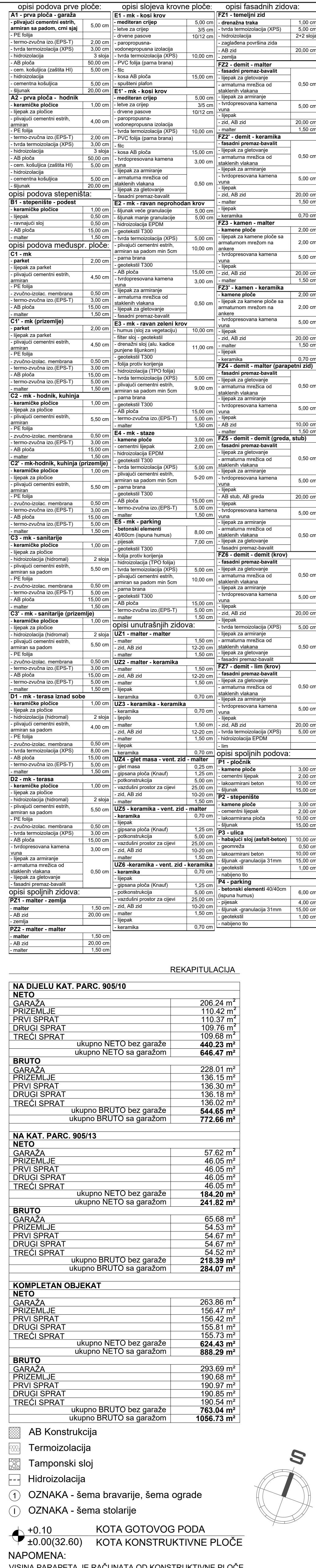
BRJ. PROLOGI: BROJ STRANE:
A.3. 07.

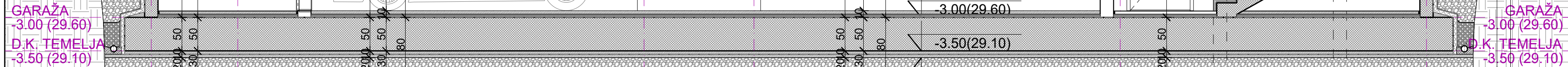
DATUM REVIZIJE I M.P.:
2020.











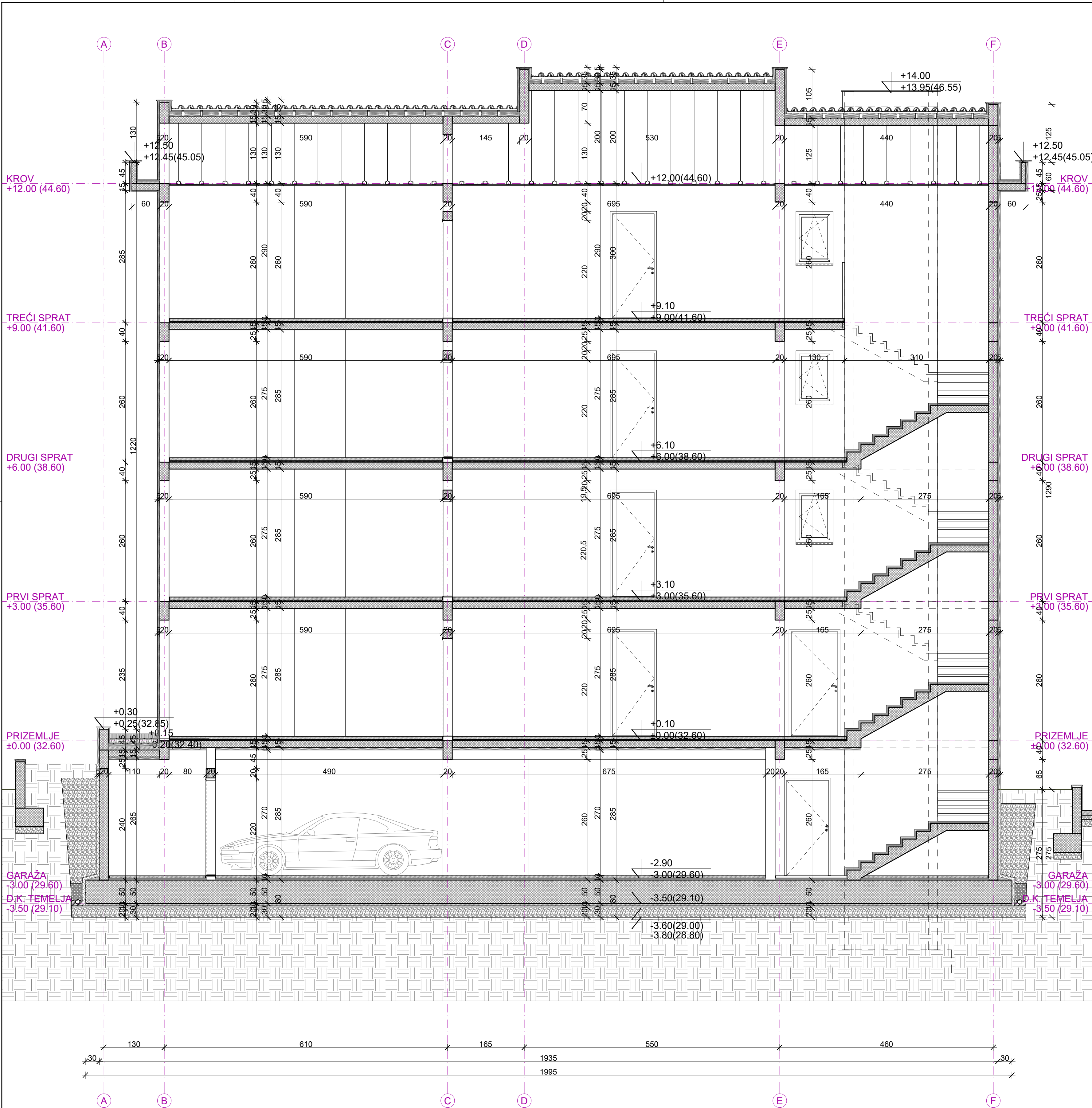
	AB Konstrukcija
	Termoizolacija
	Tamponski sloj
	Hidroizolacija
①	OZNAKA - šema bravarije, šema ograde
①	OZNAKA - šema stolarije

	+0.10	KOTA GOTOVOG PODA
	±0.00(32.60)	KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE

NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

2020.

2030



opisi podova prve ploče:		opisi slojeva krovne ploče:		opisi fasadnih zidova:	
A1 - prva ploča - garaža		E1 - mk - kosi krov		F21 - temeljni zid	
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom, crni sjaj	5,00 cm	- mediteran crijepl	5,00 cm	- drenažna traka	1,00 cm
- PE folija		- letve za crijepl	3/5 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)	5,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	2,00 cm	- drvene pasove	10/12 cm	- hidroizolacija	2+2 sloja
- tvrda termoizolacija (XPS)	3,00 cm	- paropropusna-vodonepropusna izolacija		- zagledane površina zida	
- hidroizolacija	3 sloja	- tvrda termoizolacija (XPS)	10,00 cm	- AB zid	20,00 cm
- AB ploča	50,00 cm	- PVC folija (parna brana)		- zemlja	
- cem. košuljica (zaštita HI)	5,00 cm	- filc		F22 - demit - malter	
- hidroizolacija		- kosa AB ploča	15,00 cm	- fasadni premaz-bavalit	
- cementna košuljica	5,00 cm	- spuštenu plafon		- lijepek za gletovanje	0,50 cm
- šljunak	20,00 cm	E1' - mk - kosi krov		- armaturna mrežica od staklenih vlakana	
A2 - prva ploča - hodnik		- letve za crijepl	5,00 cm	- lijepek za armiranje	
- keramičke pločice	1,00 cm	- drvene pasove	3/5 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- lijepek za pločice		- paropropusna-vodonepropusna izolacija	10/12 cm	- zid, AB zid	20,00 cm
- plivajući cementni estrih, armiran	4,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)	10,00 cm	- malter	1,50 cm
- PE folija		- filc		F22' - demit - keramika	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	2,00 cm	- kosa AB ploča	15,00 cm	- fasadni premaz-bavalit	
- tvrda termoizolacija (XPS)	3,00 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	3,00 cm	- lijepek za gletovanje	0,50 cm
- hidroizolacija	3 sloja	- armaturna mrežica od staklenih vlakana		- lijepek za armiranje	
- AB ploča	50,00 cm	- lijepek za armiranje	0,50 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- cem. košuljica (zaštita HI)	5,00 cm	- zid, AB zid	20,00 cm	- malter	1,50 cm
- hidroizolacija		- fasadni premaz-bavalit		- keramika	0,70 cm
- šljunak	20,00 cm	E2 - mk - ravan neprohodan krov		F23 - kamen - malter	
B1 - stepenište - podest		- šljunak veće granulacije	5,00 cm	- kamene ploče	
- keramičke pločice	1,00 cm	- šljunak manje granulacije	5,00 cm	- lijepek za gletovanje	2,00 cm
- lijepek	0,50 cm	- hidroizolacija EPDM		- armaturnom mrežom na ankers	2,00 cm
- ravniajući sloj	0,50 cm	- geotekstil T300	10,00 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- AB ploča	15,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)	5,00 cm	- lijepek	
- malter	1,50 cm	- plivajući cementni estrih, armiran sa padom min 5cm		- zid, AB zid	20,00 cm
C1 - mk		- parna brana		- malter	1,50 cm
- parket	2,00 cm	- AB ploča	15,00 cm	F23' - kamen - keramika	
- lijepek za parket		- tvrdopresovana kamena vuna	3,00 cm	- kamene ploče	
- plivajući cementni estrih, armiran	4,50 cm	- lijepek za armiranje		- lijepek za gletovanje	2,00 cm
- PE folija		- armaturna mrežica od staklenih vlakana	0,50 cm	- lijepek za armiranje	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	0,50 cm	- lijepek za gletovanje		- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	- zid, AB zid	20,00 cm	- malter	1,50 cm
- AB ploča	15,00 cm	- malter	1,50 cm	F23' - kamen - keramika	
- malter	1,50 cm	E3 - mk - ravan zeleni krov		- kamene ploče	
C2 - mk - hodnik, kuhinja		- humus (sloj za vegetaciju)	10,00 cm	- lijepek za gletovanje	2,00 cm
- keramičke pločice	1,00 cm	- filter sloj - geotekstil		- armaturna mrežica od staklenih vlakana	2,00 cm
- lijepek za pločice		- drenažni sloj (slu. kadice punjene šljunkom)	11,00 cm	- lijepek za armiranje	
- plivajući cementni estrih, armiran	4,50 cm	- geotekstil T300		- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- PE folija		- folija protiv korijenja		- zid, AB zid	20,00 cm
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- hidroizolacija (TPO folija)		- malter	1,50 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)	5,00 cm	- keramika	0,70 cm
- AB ploča	15,00 cm	- plivajući cementni estrih, armiran sa padom min 5cm	9,00 cm	F24 - demit - malter (parapetni zid)	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- parna brana		- fasadni premaz-bavalit	
- malter	1,50 cm	- geotekstil T300		- lijepek za gletovanje	0,50 cm
C2' - mk-hodnik, kuhinja (prizemlje)		- AB ploča	15,00 cm	- armaturna mrežica od staklenih vlakana	
- keramičke pločice	1,00 cm	- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- lijepek za armiranje	
- lijepek za pločice		- malter	1,50 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- plivajući cementni estrih, armiran	5,50 cm	E4 - mk - staze		- lijepek	
- PE folija		- kamene ploče	3,00 cm	- AB stub, AB greda	20,00 cm
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- cementni lijepek	2,00 cm	- lijepek	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	- hidroizolacija EPDM		- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- AB ploča	15,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)	5,00 cm	F25 - demit - demit (greda, stub)	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- plivajući cementni estrih, armiran sa padom min 5cm	5-20 cm	- fasadni premaz-bavalit	
- malter	1,50 cm	- parna brana		- lijepek za gletovanje	0,50 cm
C3 - mk - sanitarije		- geotekstil T300		- armaturna mrežica od staklenih vlakana	
- keramičke pločice	1,00 cm	- AB ploča	15,00 cm	- lijepek za armiranje	
- lijepek za pločice		- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom	5,50 cm	- malter	1,50 cm	F26 - demit - demit (krov)	
- PE folija		E5 - mk - parking		- fasadni premaz-bavalit	
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- betonski elementi 40/60cm (spuna humus)	8,00 cm	- lijepek za gletovanje	0,50 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	- lijepek	7,00 cm	- armaturna mrežica od staklenih vlakana	
- AB ploča	15,00 cm	- geotekstil T300		- lijepek za armiranje	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- folija protiv korijenja		- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- malter	1,50 cm	- hidroizolacija (TPO folija)		- lijepek	
C3' - mk - sanitarije (prizemlje)		- tvrda termoizolacija (XPS)	5,00 cm	- AB stub, AB greda	20,00 cm
- keramičke pločice	1,00 cm	- plivajući cementni estrih, armiran sa padom min 5cm	5-20 cm	- lijepek	
- lijepek za pločice		- parna brana		- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom	5,50 cm	- geotekstil T300		F27 - demit - lim (krov)	
- PE folija		- AB ploča	15,00 cm	- fasadni premaz-bavalit	
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- lijepek za gletovanje	0,50 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	- malter	1,50 cm	- armaturna mrežica od staklenih vlakana	
- AB ploča	15,00 cm	opisi unutrašnjih zidova:		- lijepek za armiranje	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	U21 - malter - malter		- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- malter	1,50 cm	- malter	1,50 cm	F28 - demit - demit (krov)	
D1 - mk - terasa iznad sobe		- zid, AB zid	12-20 cm	- fasadni premaz-bavalit	
- keramičke pločice	1,00 cm	- lijepek	1,50 cm	- lijepek za gletovanje	0,50 cm
- lijepek za pločice		- keramika	0,70 cm	- armaturna mrežica od staklenih vlakana	
- hidroizolacija (hidromal)	2 sloja	U22 - malter - keramika		- lijepek za armiranje	
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom	4,00 cm	- malter	1,50 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- PE folija		- zid, AB zid	12-20 cm	- lijepek	
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- lijepek	1,50 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	U23 - keramika - keramika		- lijepek	
- AB ploča	15,00 cm	- keramika	0,70 cm	- tvrdopresovana kamena vuna	5,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- gipsana ploča (Knauf)	1,25 cm	- lijepek	
- malter	1,50 cm	- potkonstrukcija	5,00 cm	- zid, AB zid	20,00 cm
D2 - mk - terasa		- vazdušni prostor za cijevi	25,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)	5,00 cm
- keramičke pločice	1,00 cm	- zid, AB zid	10-20 cm	- hidroizolacija EPDM	
- lijepek za pločice		- malter	1,50 cm	- lim	
- hidroizolacija (hidromal)	2 sloja	U24 - glet masa - vent. zid - malter		opisi spoljnih podova:	
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom	5,50 cm	- glet masa	0,25 cm	- pločnik	
- PE folija		- gipsana ploča (Knauf)	1,25 cm	- kamene ploče	3,00 cm
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- potkonstrukcija	5,00 cm	- cementni lijepek	2,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	- vazdušni prostor za cijevi	25,00 cm	- lakoarmirani beton	10,00 cm
- AB ploča	15,00 cm	- zid, AB zid	10-20 cm	- šljunak	15,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- malter	1,50 cm	P2 - stepenište	
- malter	1,50 cm	- zid, AB zid	10-20 cm	- kamene ploče	
D2' - mk - terasa		- lijepek	0,70 cm	- cementni lijepek	
- keramičke pločice	1,00 cm	U25 - keramika - vent. zid - malter		- lakoarmirana ploča	10,00 cm
- lijepek za pločice		- keramika	0,70 cm	- šljunak	15,00 cm
- hidroizolacija (hidromal)	2 sloja	- gipsana ploča (Knauf)	1,25 cm	P3 - ulica	
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom	5,50 cm	- potkonstrukcija	5,00 cm	- habajući sloj (asfalt-beton)	
- PE folija		- vazdušni prostor za cijevi	25,00 cm	- geomreža	0,50 cm
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- zid, AB zid	10-20 cm	- lakoarmirani beton	10,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	- lijepek	1,50 cm	- šljunak-granulacija 31mm	15,00 cm
- AB ploča	15,00 cm	U26 - keramika - vent. zid - keramika		- geotekstil	1,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- keramika	0,70 cm	- nabijeno tlo	
- malter	1,50 cm	- lijepek	0,70 cm	P4 - parking	
D1 - mk - terasa iznad sobe		- gipsana ploča (Knauf)	1,25 cm	- betonski elementi 40/40cm (spuna humus)	
- keramičke pločice	1,00 cm	- potkonstrukcija	5,00 cm	- lijepek	4,00 cm
- lijepek za pločice		- vazdušni prostor za cijevi	25,00 cm	- šljunak	15,00 cm
- hidroizolacija (hidromal)	2 sloja	- zid, AB zid	10-20 cm	- geotekstil	1,00 cm
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom	5,50 cm	- malter	1,50 cm	- nabijeno tlo	
- PE folija		- lijepek		P4 - parking	
- zvučno-izolac. membrana	0,50 cm	- keramika	0,70 cm	- betonski elementi 40/40cm (spuna humus)	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	3,00 cm	opisi spoljnih zidova:		- lijepek	4,00 cm
- AB ploča	15,00 cm	P21 - malter - zemlja		- šljunak	15,00 cm
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	5,00 cm	- malter	1,50 cm	- lijepek	
- malter	1,50 cm	- zemlja		- keramika	0,70 cm
D2 - mk - terasa		P22 - malter - malter		- keramika	
- keramičke pločice	1,00 cm	- malter	1,50 cm	- betonski elementi 40/40cm (spuna humus)	
- lijepek za pločice		- AB zid	20,00 cm	- lijepek	4,00 cm
- hidroizolacija (hidromal)	2 sloja	- malter	1,50 cm	- šljunak	15,00 cm
- plivajući cementni estrih, armiran sa padom	5,50 cm	- keramika	0,70 cm	- nabijeno tlo	
- PE folija		opisi podova prve ploče:		- keramika	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	2,00 cm	- plivajući cementni estrih, armiran sa padom, crni sjaj		- drenažna traka	
- tvrda termoizolacija (XPS)	3,00 cm	- PE folija		- tvrda termoizolacija (XPS)	
- hidroizolacija	3 sloja	- termo-zvučna izo. (EPS-T)		- hidroizolacija	
- AB ploča	50,00 cm	- termo-zvučna izo. (EPS-T)		- paropropusna-vodonepropusna izolacija	
- cem. košuljica (zaštita HI)	5,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)		- tvrda termoizolacija (XPS)	
- hidroizolacija		- filc		- PVC folija (parna brana)	
- cementna košuljica	5,00 cm	- kosa AB ploča		- tvrdopresovana kamena vuna	
- šljunak	20,00 cm	- spuštenu plafon		- lijepek za gletovanje	
A2 - prva ploča - hodnik		- letve za crijepl		- armaturna mrežica od staklenih vlakana	
- keramičke pločice	1,00 cm	- drvene pasove		- lijepek za armiranje	
- lijepek za pločice		- paropropusna-vodonepropusna izolacija		- tvrdopresovana kamena vuna	
- plivajući cementni estrih, armiran	4,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)		- zid, AB zid	
- PE folija		- filc		- malter	
- termo-zvučna izo. (EPS-T)	2,00 cm	- kosa AB ploča		- fasadni premaz-bavalit	
- tvrda termoizolacija (XPS)	3,00 cm	- tvrdopresovana kamena vuna		- lijepek za gletovanje	
- hidroizolacija	3 sloja	- armaturna mrežica od staklenih vlakana		- lijepek za armiranje	
- AB ploča	50,00 cm	- lijepek za armiranje		- tvrdopresovana kamena vuna	
- cem. košuljica (zaštita HI)	5,00 cm	- zid, AB zid		- malter	
- hidroizolacija		- fasadni premaz-bavalit		- keramika	
- šljunak	20,00 cm	E2 - mk - ravan neprohodan krov		- šljunak veće granulacije	
B1 - stepenište - podest		- šljunak manje granulacije		- hidroizolacija EPDM	
- keramičke pločice	1,00 cm	- hidroizolacija EPDM		- tvrda termoizolacija (XPS)	
- lijepek	0,50 cm	- geotekstil T300		- plivajući cementni estrih, armiran sa padom min 5cm	
- ravniajući sloj	0,50 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)		- parna brana	
- AB ploča	15,00 cm	- tvrda termoizolacija (XPS)		- geotekstil T300	
- malter	1,50 cm	- plivajući cementni estrih, armiran sa padom min 5cm		- AB ploča	
C1 - mk		- parna brana		- termo-zvučna izo. (EPS-T)	
- parket	2,00 cm	- lijepek za armiranje		- malter	
- lijepek za parket		- armaturna mrežica od staklenih vlakana			



	AB Konstrukcija
	Termoizolacija
	Tamponski sloj
	Hidroizolacija
	OZNAKA - šema bravarije, šema ograde
	OZNAKA - šema stolarije

	+0.10	KOTA GOTOVOG PODA
	±0.00(32.60)	KOTA KONSTRUKTIVNE PLOČE

NAPOMENA:
VISINA PARAPETA JE RAČUNATA OD KONSTRUKTIVNE PLOČE

PROJEKTANT: DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR: RAJKOVIĆ MILAN VUKIČEVIĆ NIKOLA	
GLAVNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
ODGOVORNI INŽENJER: DELETIĆ SENKA dia	
SARADNIKI: SEKULOVIĆ ANJA spec.sci.arh.	
OBJEKT: STAMBENI OBJEKAT	
LOKACIJA: DJELOVI UP 26 I 27. BLOK 09, DUP "PODKOŠLJUN"	
VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJESENJE	
DIO TEH. DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	
PRILOG: PRESJEK 3-3	
RAZMJERA: 1:50	
BROJ PRILOGA: A.3. BROJ STRANE: 14.	
DATUM IZRADE I M.P.: 2020.	
DATUM REVIZIJE I M.P.: 2020.	



PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



INVESTITOR:
**RAJKOVIĆ
MILAN
VUKIČEVIĆ
NIKOLA**

GLAVNI INŽENJER:
**DELETIĆ
SENKA dia.**

ODGOVORNI INŽENJER:
**DELETIĆ
SENKA dia.**

SARADNIK/CI:

OBJEKT:
**STAMBENI
OBJEKT**

LOKACIJA:
**DJELOVI UP 26 I
27, BLOK 20, DUP
"PODKOŠLJUN"**

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
**SJEVER-ISTOK
FASADA**

RAZMJERA:
1:100

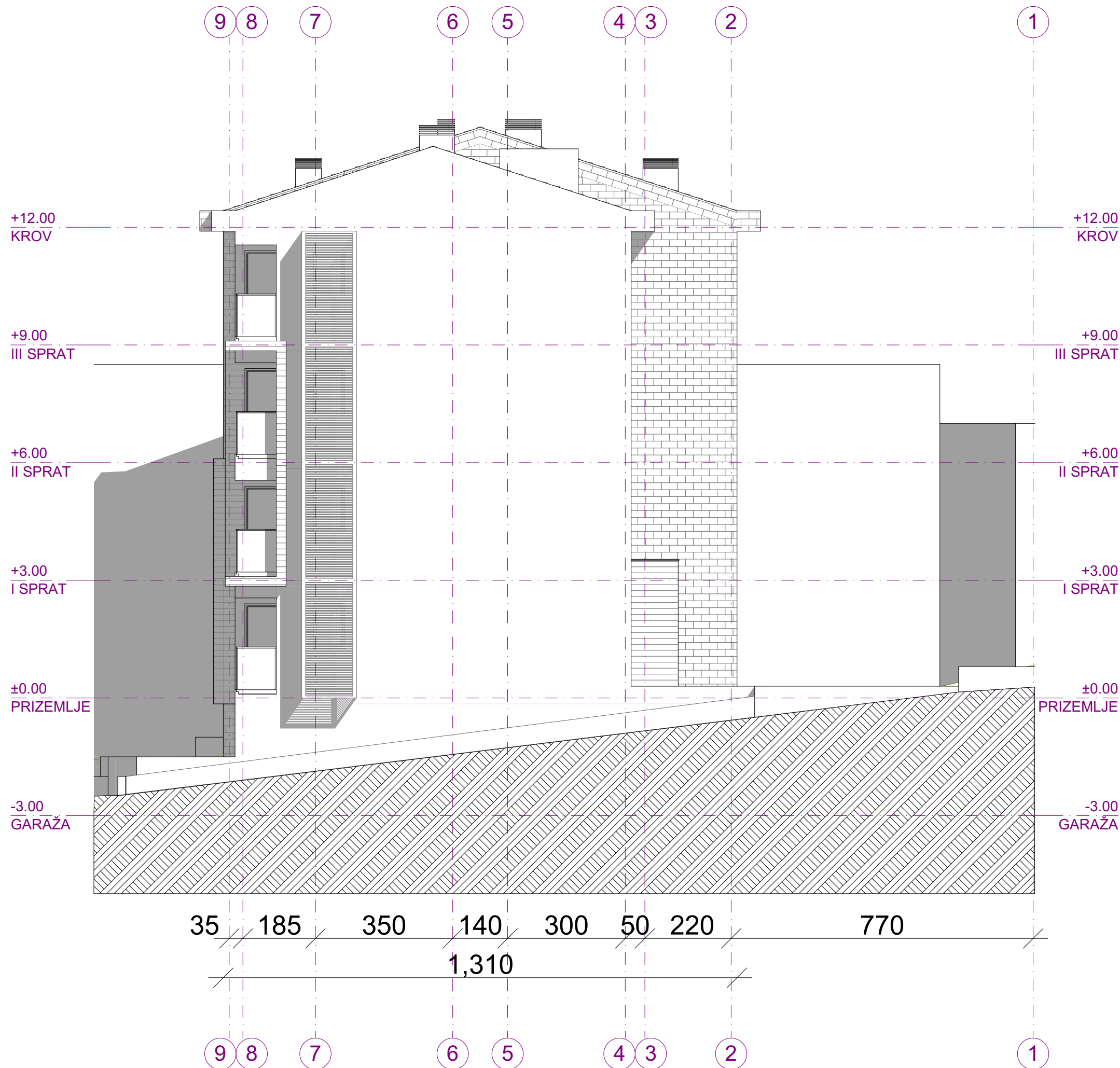
BROJ PRILOGA: **A.4.** BROJ STRANE: **15.**

DATUM IZRADE I M.P.

2020.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2020.



PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



INVESTITOR:
RAJKOVIĆ
MILAN
VUKIĆEVIĆ
NIKOLA

GLAVNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia.

ODGOVORNI INŽENJER:
DELETIĆ
SENKA dia.

SARADNIK/CI:

OBJEKT:
STAMBENI
OBJEKT

LOKACIJA:
DJELOVI UP 26 I
27, BLOK 20, DUP
"PODKOŠLJUN"

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
IDEJNO
RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
SJEVER-
ZAPAD
FASADA

RAZMJERA:
1:100

BROJ PRILOGA: **A.4.** BROJ STRANE: **16.**

DATUM IZRADE I M.P.

2020.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2020.



PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



INVESTITOR:
**RAJKOVIĆ
MILAN
VUKIĆEVIĆ
NIKOLA**

GLAVNI INŽENJER:
**DELETIĆ
SENKA dia.**

ODGOVORNI INŽENJER:
**DELETIĆ
SENKA dia.**

SARADNIK/CI:

OBJEKT:
**STAMBENI
OBJEKT**

LOKACIJA:
**DJELOVI UP 26 I
27, BLOK 20, DUP
"PODKOŠLJUN"**

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
**IDEJNO
RJEŠENJE**

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
**JUG-ZAPAD
FASADA**

RAZMJERA:
1:100

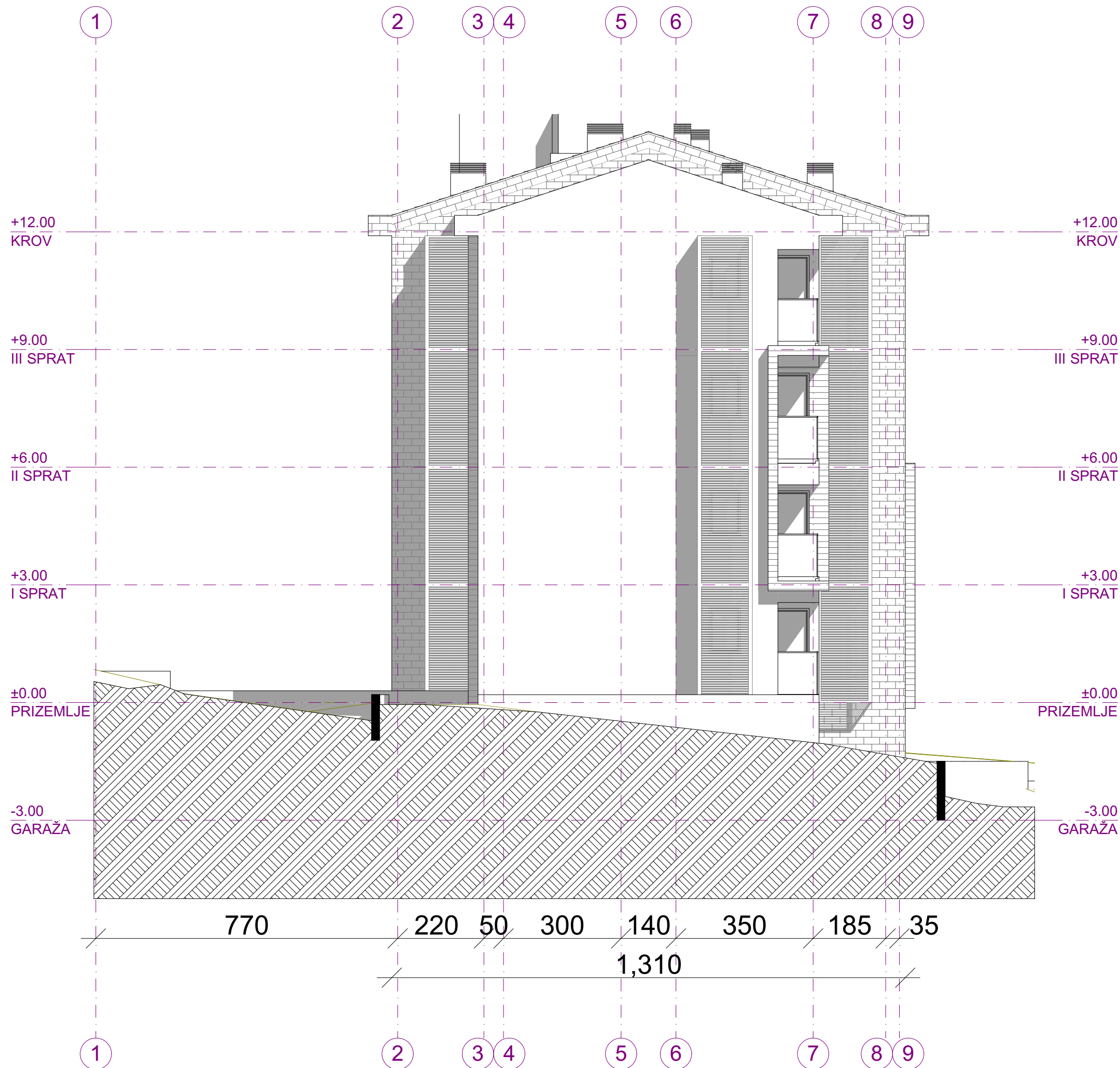
BROJ PRILOGA: **A.4.** BROJ STRANE: **17.**

DATUM IZRADE I M.P.

2020.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2020.



PROJEKTANT:
DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



INVESTITOR:
RAJKOVIĆ MILAN VUKIČEVIĆ NIKOLA

GLAVNI INŽENJER:
DELETIĆ SENKA dia.

ODGOVORNI INŽENJER:
DELETIĆ SENKA dia.

SARADNIK/CI:

OBJEKT:
STAMBENI OBJEKT

LOKACIJA:
DJELOVI UP 26 I 27, BLOK 20, DUP "PODKOŠLJUN"

VRSTA TEH. DOKUMENTACIJE:
IDEJNO RJEŠENJE

DIO TEH. DOKUMENTACIJE:
ARHITEKTURA

PRILOG:
JUG-ISTOK FASADA

RAZMJERA:
1:100

BROJ PRILOGA: **A.4.** BROJ STRANE: **18.**

DATUM IZRADE I M.P.

2020.

DATUM REVIZIJE I M.P.

2020.























