

elektronski potpis projektanta Dušan Džudović Digitally signed by Dušan Džudović DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=URBI.PRO doo, 2.5.4.97=VATME-03059847, serialNumber=30832, givenName=Dušan, sn=Džudović, cn=Dušan Džudović Date: 2021.02.26 16:07:24 +01'00'	elektronski potpis revidenta
--	-------------------------------------

INVESTITOR¹**Filipović Luka**OBJEKAT²**APARTMANSKI OBJEKAT**LOKACIJA³**Urbanistička parcela br.54, koju čini dio kat.parcele
br.1290 KO Budva u zahvatu DUP-a "Podkošljun", Blok
br 1, u Budvi**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴**IDEJNO RJEŠENJE**PROJEKTANT⁵**"URBI.PRO"d.o.o. Podgorica**ODGOVORNO LICE⁶**Dušan Džudović dipl.ing.arh**GLAVNI INŽENJER⁷**Dušan Džudović dipl.ing.arh**¹ Naziv/ime investitora² Naziv projektovanog objekta³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika⁷ Ime i prezime glavnog inženjera.⁸ Ime i prezime saradnika na izradi dijela tehnički dokumentacije

Sadržaj:

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Izvod iz CRPS-a
- 1.2. Polisa za osiguranje od odgovornosti
- 1.3. Ugovor sa Investitorom
- 1.4. Licenca Projektanta
- 1.5. Rješenje-izjava

2. ULAZNI PODACI

- 2.1. Programski zadatak
- 2.2. Urbanističko-tehnički uslovi

3. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- 3.1. Tehnički opis

4. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- | | |
|---------------------------------|---------|
| - Geodetsko katastarska podloga | r 1:200 |
| - Šira situacija | r 1:500 |
| - Uža situacija | r 1:100 |
| - Osnova suterena/ garaže | r 1:100 |
| - Osnova prizemlja | r 1:100 |
| - Osnova tipskog sprata | r 1:100 |
| - Presjek | r 1:100 |
| - Fasade | r 1:100 |
| - Perspektivni prikazi | |

1.1. IZVOD IZ CRPS-a ZA "URBI.PRO" d.o.o. Podgorica



CRNA GORA
MINISTARSTVO FINANSIJA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 26.3.2018. god.

Podaci o registovanom privrednom subjektu

Registarski broj: 50738185
Matični broj: 03059847
Broj izmjene: 2
Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "URBI.PRO" PODGORICA
Status: Aktivan
Stari registarski broj:
Djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Skraćeni naziv: URBI.PRO
Adresa za prijem službene pošte: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Adresa sjedišta: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA
Datum registracije: 14.8.2015. god.
Datum promjene: 23.3.2018. god.

Izdato: 26.3.2018. god.



NAČELNICA

Dušanka Vujisić

Duška Vujisić



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0738185 / 002

PIB: 03059847

Datum registracije: 14.08.2015.

Datum promjene podataka: 23.03.2018.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "URBI.PRO" PODGORICA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: URBI.PRO

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 13.08.2015.

Datum donošenja Statuta: 13.08.2015. Datum promjene Statuta: 21.03.2018.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA

Adresa sjedišta: RADOSAVA BURIĆA PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO

Oblik svojine: Privatna

Porijeklo kapitala: Domaći

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

OSNIVAČI:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MILA RADUNOVIĆA S-2 PODGORICA CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

DUŠAN DŽUDOVIĆ 2808977212981 CRNA GORA

Adresa: MILA RADUNOVIĆA S-2 PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 26.03.2018 godine u 11:27h



NAČELNICA

Z. Dušanka Vujisić

Perunić M.

1.2. POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: **URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića**
 PIB:03059847

Osiguranik: **URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića**
 PIB:03059847

Početak osiguranja: 20.4.2020 Prestanak osiguranja: 20.4.2021 Dospijeće: 20.04
 Tarifa i tarifna grupa: XI Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 615,26

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od opšte odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.

Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davanja usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. (Osiguranika). Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	1.340,44
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.340,44	0,00	536,18
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	804,26	0,00	120,64
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	683,62	0,00	68,36
Ukupno:				615,26
PREMIJA OSIGURANJA				615,26
Porez:				49,84
Komercijalni popust:				61,53
UKUPNO ZA UPLATU:				603,57

NAPOMENA:

Franšiza (učesće u šteti) je 10%, min. 1.000,00 Eur.

Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima, za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.

Polisa osiguranja naplativa je u roku od 3 (tri) godine i nakon isteka važeće polise, shodno zakonu o obligacionim odnosima.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora

Broj zaposlenih (12 zap.lice.a 6 licencirani inž.)

Premija osiguranja 603,57 € obračunata za period od 20.04.2020 do 20.04.2021 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Broj polise: 6-36811
Zamjena polise: 33700
Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 505112
Mjesto: Podgorica
Datum: 22.04.2020

Ugovarač osiguranja: URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića
PIB:03059847

Osiguranik: URBI.PRO doo, 81000 Podgorica, Radosava Burića
PIB:03059847

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail office@urbipro.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijeco premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog penoda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrivenje. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može izvršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da isto može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.


Za Osiguravača





Za Ugovarača

1.3. UGOVOR SA INVESTITOROM

Ovaj ugovor zaključen je između:

Filipović Luka, sa sjedištem u Budvi, adresa: Velji vinogradi bb, jmb: 3110951710319, (u daljem tekstu: NARUČILAC/INVESTITOR)

i

“URBI.PRO“ d.o.o. Podgorica, sa sjedištem u Podgorici, Ul.Radosava Burića bb, PIB:03059847, koje zastupa direktor Dušan Džudović (u daljem tekstu PROJEKTANT)

I PREDMET UGOVORA

Član 1

Naručilac ustupa, a Projektant prihvata obavezu da izradi Glavni projekat apartmanskog objekta, koji se nalazi na urbanističkoj parceli broj br.54, koju čini dio kat.parcele br.1290 KO Budva u zahvatu DUP-a "Podkošljun" u Budvi.

Član 2

PROJEKTANT se obavezuje da izradi tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog ugovora, u svemu prema projektnom zadatku, urbanističko-tehničkim uslovima, zakonskim i tehničkim propisima koji se primjenjuju kod izrade ove vrste dokumentacije.

Član 3

Projektant se obavezuje da predmetnu tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i u za to predviđenom roku poštujući savremena dostignuća tehnologije uz primjenu racionalnih i funkcionalnih tehničkih rešenja.

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4

NARUČILAC i PROJEKTANT su saglasni da cijenu izrade tehničke dokumentacije, iz člana 1. ovog Ugovora, naknadno dogovore, i ista će biti predmet Anexa ovog Ugovora.

III ROK

Član 5

Ugovor se zaključuje na određeno vrijeme.

Projektant se obavezuje da će usluge navedene u članu 1 ovog Ugovora, završiti u roku od 45 kalendarskih dana od dana početka primjene ovog ugovora.

Rok za izradu tehničke dokumentacije počinje da teče od dana potpisivanja ugovora.

IV OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

Član 6

Projektant se obavezuje:

- da dokumentaciju koja je predmet ovog Ugovora izradi u skladu sa važećim zakonskim propisima, normativima i standardima za ovu vrstu posla;

- da se dokumentacija izradi kvalifikovanom radnom snagom sa potrebnim iskustvom za ovu vrstu posla;
- da rukovodi izradom dokumentacije;
- da obezbijedi uslove za izradu dokumentacije;
- da odmah, po zahtjevu Naručioca, pristupi otklanjanju uočenih nedostataka i propusta u obavljanju posla;

Član 7

Projektant se obavezuje da projektnu dokumentaciju po obimu i sadržaju utvrdjenom zakonskim odredbama i programskim zadatkom, a u skladu sa tehničkim propisima i standardima koji se primjenjuju za ovu vrstu posla, izradi i preda Naručiocu u ugovorenom roku, i to tri primjerka u digitalnom obliku, od čega je jedna verzija zaštićena (pdf), druga otvorena (dwg, word), a treća je namijenjena za praćenje radova na izgradnji objekta, i obavezno sadrži: predmjer i predračun radova u „excel“ dokumentu.

V KONTROLA DOKUMENTACIJE

Član 8

Projektant je dužan postupiti po eventualnim primjedbama od strane Revidenta u roku od 8 dana, računajući od dana prijema primjedbi od strane Revidenta.

VI RASKID UGOVORA

Član 9

Ugovorne strane su saglasne da do raskida ovog Ugovora može doći ako Projektant ne bude izvršavao svoje obaveze u rokovima i na način predviđen Ugovorom.

U slučaju kada Naručilac ustanovi da kvalitet izvedenih radova ili način na koji se izvode, odstupa od traženog, Naručilac je obavezan da u slučaju uočavanja propusta u obavljanju posla pisanim putem pozove Projektanta i da putem Zapisnika zajednički konstatuju uzrok i obim uočenih propusta. Ukoliko se Projektant ne odazove pozivu Naručioca, Naručilac angažuje treće lice na teret Projektanta.

Član 10

U slučaju prekoračenja roka utvrđenog u članu 5 stav 2 ovog Ugovora, Izvršilac je obavezan platiti Naručiocu kaznu u iznosu od 0,1% od ugovorenog iznosa za svaki dan neopravdanog zakašnjenja, s tim da visina utvrđene kazne ne može biti veća od 5 % ukupno ugovorene cijene.

Odredba prethodnog stave ovog člana se ne primjenjuje ako je zakašnjenje nastalo usled okolnosti za koje odgovara Naručilac.

VII OSTALE ODREDBE

Član 11

Projektant i njegovo osoblje se obavezuje da u toku važenja ovog Ugovora, kao i u roku od 2. godine po isteku ovog ugovora, ne iznose bilo kakve službene ili povjerljive informacije u vezi ovog Ugovora, poslova i aktivnosti Naručioca, bez prethodne pisane saglasnosti Naručioca.

Član 12

Eventualne nesporazume koji mogu da se pojave u vezi ovog Ugovora ugovorne strane će pokušati da riješe sporazumno.

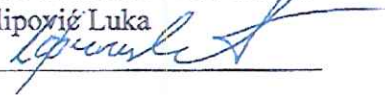
Sve sporove koji nastanu u vezi ovog Ugovora rješavaće nadležni sud u Podgorici.

Član 13

Ovaj ugovor je pravno valjano zaključen i potpisan od dolje navedenih ovlašćenih zakonskih zastupnika strana ugovora i sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjeraka, od kojih su 2 (dva) primjerka za Izvršioca i 2 (dva) primjerka za Naručioca.

NARUČILAC/INVESTITOR

Filipović Luka



PROJEKTANT



1.4. LICENCA PROJEKTANTA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2041/6 i 2042/6

Podgorica, 12.10.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po dopuni zahtjeva » URBI.PRO« D.O.O.iz Podgorice, za izmjenu rješenja ovog ministarstva, br. UPI 107/7-2041/2 od 11.04.2018.godine kojim je izdata licenca 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), a u vezi člana 122 stav 1 Zakona 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 » URBI.PRO« D.O.O.iz Podgorice, 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 107/7-2041/4 i br. 107/7-2042/4 od 17.09.2018.godine, » URBI.PRO« D.O.O.iz Podgorice, obratilo se ovom ministarstvu dopunom zahtjeva za izmjenu rješenja ovog ministarstva, br. UPI 107/7-2041/2 od 11.04.2018.godine, kojim je imenovanom privrednom društvu izdata licenca projektanta i izvođača radova, na način što će se u obrazloženju rješenja, umjesto Čelebić Branislava, diplomiranog mašinskog inženjera, odsjek za hidroenergetiku, iz Podgorice, kojim je rješenjem ovog ministarstva, br. UPI 107/7-1367/2 od 02.04.2018.godine, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta, shodno sporazumnom raskidu radnog odnosa sa imenovanim, br. 976-1/18 od 14.09.2018.godine, unese licenca ovlašćenog inženjera Vuka Kasalice, diplomiranog mašinskog inženjera – smjer: primijenjena mehanika i konstruisanje, iz Podgorice, shodno rješenju ovog ministarstva, br. UPI 107/7-876/2 od 14.05.2018.godine. Dopuna zahtjeva imenovanih se odnosi takođe i na brisanje u obrazloženju istog rješenja, licence Nade Brajović, diplomiranog građevinskog inženjera, saobraćajni smjer, iz Podgorice, shodno rješenju Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-707/2 od 03.04.2018.godine, kojim je imenovanoj izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta, a shodno sporazumnom raskidu radnog odnosa, br. 975-1/18 od 14.09.2018.godine i unošenje u obrazloženje istog, licence ovlašćenog inženjera, Bajković Ivane- diplomiranog inženjera građevinarstva, iz Podgorice, po rješenju ovog ministarstva, br. UPI 101/2175-2039 od 30.05.2018.godine

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-708/2 od 03.04.2018.godine, kojim je Džudović Dušanu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » URBI.PRO » D.O.O.Podgorica broj: 1/15 od 14.08.2015.godine i Džudović Dušana, kao zaposlenog u imenovano privredno društvo, na neodređeno vrijeme na radno mjesto izvršnog direktora- čl.1 i 2 Ugovora; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-711/2 od 03.04.2018.godine, kojim je Džudović Aleksandri, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » URBI.PRO » D.O.O.Podgorica broj: 53/15 od 30.09.2015.godine i Džudović Aleksandre, kao zaposlene u imenovano privredno društvo, na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom, počev od 01.10.2015.godine, na radno mjesto diplomiranog inženjera arhitekture - čl.1 i 2 Ugovora; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-712/2 od 03.04.2018.godine, kojim je Dimitrova Polikseni diplomiranom inženjeru građevinarstva, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » URBI.PRO » D.O.O.Podgorica broj: 1168-1/17 od 03.11.2017.godine i Dimitrova Poliksene, kao zaposlene u imenovano privredno društvo, na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom, počev od 05.11.2017.godine, na radno mjesto diplomiranog inženjera građevinarstva – smjer konstruktivni- čl.1 i 2 Ugovora; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-78/2 od 26.02.2018.godine, kojim je Perović Snežani, iz Podgorice, diplomiranom inženjeru elektrotehnike-odsjek za energetiku, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta ; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » URBI.PRO » D.O.O.Podgorica broj: 284-1/18 od 30.03.2018.godine i Perović Snežane, iz Podgorice, kao zaposlene u imenovano privredno društvo, počev od 02.04.2018.godine, na radno mjesto diplomiranog inženjera elektrotehnike - čl.1 i 2 Ugovora; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-876/2 od 14.05.2018.godine, kojim je Vuku Kasalici, diplomiranom mašinskom inženjeru – smjer: primijenjena mehanika i konstruisanje, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » URBI.PRO » D.O.O.Podgorica broj: 914-1/18 od 31.08.2018.godine i Kasalice Vuka, kao zaposlenog u imenovano privredno društvo, na radno mjesto diplomiranog inženjera mašinstva i to počev od 01.09.2018.godine - čl.1.2. ; 1.3 i 1.4 Ugovora; Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-707/2 od 03.04.2018.godine, kojim je Bajković Ivani, diplomiranom inženjeru građevinarstva, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » URBI.PRO » D.O.O.Podgorica broj: 913-1/18 od 31.08.2018.godine i Bajković Ivane, diplomiranog inženjera građevinarstva, iz Podgorice, kao zaposlene u imenovano privredno društvo, na radno mjesto diplomiranog inženjera građevinarstva i to počev od 02.09.2018.godine - čl.1 i 2 Ugovora; Izvod iz Centralnog

Registra Privrednih subjekata Poreske Uprave - Podgorica, Registarski broj: 5-0738185/002 od 26.03.2018.godine, sa pretežnom djelatnošću pod šifrom: 7112: Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 708/2

Podgorica, 03.04.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI107/7-708/1 od 21.02.2018.godine, DŽUDOVIĆ DUŠAN, dipl. inženjer arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdata od strane Univerziteta u Prištini, Fakultet tehničkih nauka, broj: 391 od 08.07.2004.godine; Ovlašćenje za projektovanje, izdato od strane Inženjerske Komore Crne Gore, Registarski broj, AP 11818 0282 od 08.oktobra 2008.godine, kojim je Džudović Dušan, diplomirani inženjer arhitekture, iz Podgorice, ovlašćen za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih prostora; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj: 01-430/2 od 15.05.2013.godine, kojim je Džudović Dušan, diplomirani inženjer arhitekture, iz Podgorice, izdata licenca odgovornog projektanta za izradu projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao dijelova tehničke dokumentacije; Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, broj: 05-1600/3 od 20.04.2010.godine, kojim je Džudović Dušan, diplomirani inženjer arhitekture, izdata licenca za rukovođenje izvođenjem: građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, enterijera i uređenja slobodnih prostora; Akt Ministarstva pravde, br.04/2-72-18901/17 od 11.12.2017.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav1 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 u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavličević





Društvo za planiranje, projektovanje, konsalting, inženjering
Ulica Radosava Burića bb, 81000 Podgorica
E-mail office@urbipro.me

Na osnovu člana Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, člana ("Službeni list CG" br.064/17), donosim:

Rješenje o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera

Za glavnog inženjera i odgovornog inženjera za fazu arhitekture Idejnog rješenja i Glavnog projekta apartmanskog objekta, koji se nalazi na UP 54, koju čini dio kat. parcele br. 1290 KO Budva, u zahvatu DUP-a "Podkošljun", Budva, imenuje se: Dušan Džudović, dipl.ing.arh.

Podgorica, Februar.2021.godine

IZVRŠNI DIREKTOR
Dušan Džudović, dipl.ing.arh.

**IZJAVA O MEĐUSOBNOJ USAGLAŠENOSTI SVIH DIJELOVA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE**

OBJEKAT ¹	Apartmanski objekat
LOKACIJA ²	UP br. 45 u zahvatu DUP-a "Podkošljun"
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	GLAVNI PROJEKAT
GLAVNI INŽENJER ⁴	Dušan Džudović, dipl.ing.arh., br.licence UPI 107/7-708/2

I Z J A V L J U J E M

da su svi dijelovi tehničke dokumentacije, koji čine tehničku dokumentaciju za izvođenje apartmanskog objekta u zahvatu DUP-a "Podkošljun" međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku i funkcionalnu cjelinu.

Izjava služi radi prijave građenja i građenja objekta, te se u druge svrhe ne može upotrijebiti.

(potpis glavnog inženjera)

(mjesto i datum)

(potpis odgovornog lica)

¹ Naziv projektovanog objekta

² Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

³ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

⁴ Ime i prezime glavnog inženjera.

2.1. PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

ZA IZRADU IDEJNOG REŠENJA I GLAVNOG PROJEKTA

Na osnovu dostavljenih Urbanističko tehničkih uslova,izdatih od strane nadležnog organa lokalne uprave,potrebno je uraditi Idejno rešenje a nakon dobijanja saglasnosti od strane službe Gradskog arhitekta , pristupi izradi glavnog projekta.Projektну dokumentaciju uraditi sa svim elementima neophodnim za dobijanje saglasnosti i u skladu sa važećom zakonskom regulativom Crne Gore.

U sklopu zadatih građevinskih linija,dati rješenje objekta sa poštovanjem maksimalne spratnosti zadate po UTU-ima. Sve Nadzemne etaže objekta moraju biti povezane centralnom vertikalnom komunikacijom,odnosno stepeništem i liftom,zajedničke prostore ukoliko je moguće poželjno je prirodno osvijetliti.

Fasade objekta planirati tako da istaknu karakter modernog objekta. U objektu planirati apartmanske jedinice sa jednom ili dvije spavaće sobe i garsonjere. Parterno uređenje planirati sa što više zelenih površina i ostvariti dovoljan broj parking mjesta u skladu sa parametrima iz UTU-a.

Parkiranje predvidjeti jednim dijelom u podzemnoj etaži garaži/suterenu,i na preostalom dijelu urbanističke parcele.

Sve instalacije u objektu planirati tako da zadovolje savremeni način života.

Budva,decembar

Investitor Filipović Luka

2020.godine

2.2. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

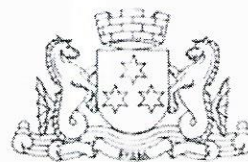
Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-332/20-971/2

Budva, 02.12.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu FILIPOVIĆ LUKE 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) 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: 1

Urbanistička parcela broj: 54 koju čini dio katastarske parcele br. 1290 KO Budva

Dio predmetne katastarske parcele 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 predmetne urbanističke parcele 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 1047 za KO Budva, od 23.11.2020.godine, na katastarskoj parceli **1290** upisano je dvorište površine 428m², porodična stambena zgrada površine 108m², spratnosti P+1 i garaža površine 15m². Na kat.parceli ima upisanih tereta i ograničenja: objekat broj 2 – garaža, nema dozvolu. Kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

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

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima 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 i s.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)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7.3, strana 84)

Turistički apartmani

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)

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

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 ovlašćena 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 ovlašćenog 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. Nije dozvoljeno građenje

između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (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.

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 do 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.7.2 strana 84)

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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2, strana 69)

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

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7.3, strana 84)

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

Visina vijenca iznosi:

1. u zoni sa niskim objektima (SM3)
- 12,00 m ($G+P+2+Pk = 12,00$ m); mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
2. u zoni sa srednje visokim objektima (SS3)
- 15,00 m ($G+P+3+Pk = 15,00$ m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
3. u zoni sa objektima veće visine (SS4)
- 16,50 m ($G+P+4 = 16,50$ m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

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. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.7.2 strana 83)

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10."Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.3.12 strana 79)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA BR. 54	481	942	236	1.96	0.49	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).

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 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 $H > 3\text{m}$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17 i 44/18, 63/18 i 11/19) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti 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.

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.).

Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

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.

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

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

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

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 osvjettljenje, 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, ružmarin, 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 obježbeđenja 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 („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, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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 i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i člana 76 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata.

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih

urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. 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 predmetna kat.parcela ne nalazi 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 predmetnog plana,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Samostalni savjetnik II, arh. Maja Tišma dipl.inž.

Dostavljeno:

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





3600000322



104-919-12839/2020

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVACRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 104-919-12839/2020

Datum: 23.11.2020.

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 BAJČETA ZORKA, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1047 - 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
1290			9 9		VELJI VINOGRADI	Dvorište NASLJEDE		428	0.00
1290	1		9 9		VELJI VINOGRADI	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		108	0.00
1290	2		9 9		VELJI VINOGRADI	Garaža NASLJEDE		15	0.00
Ukupno								551	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
3110951710319 0	FILIPOVIĆ PETAR LUKA UL.VELJI VINOGRADI B.B. BUDVA Budva 0	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1290		1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	919	P1 108	Svojina FILIPOVIĆ PETAR LUKA UL.VELJI VINOGRADI B.B. BUDVA 1/1 3110951710319 0
1290		1	Stambeni prostor NASLJEDE 20	1	P 86	Svojina FILIPOVIĆ PETAR LUKA UL.VELJI VINOGRADI B.B. BUDVA 1/1 3110951710319 0
1290		1	Stambeni prostor NASLJEDE 30	2	P1 86	Svojina FILIPOVIĆ PETAR LUKA UL.VELJI VINOGRADI B.B. BUDVA 1/1 3110951710319 0
1290		2	Garaža NASLJEDE	919	P 15	Svojina FILIPOVIĆ PETAR LUKA UL.VELJI VINOGRADI B.B. BUDVA 1/1 3110951710319 0
1290		2	Garaža kao dio zgrade NASLJEDE 1	1	P 12	Svojina FILIPOVIĆ PETAR LUKA UL.VELJI VINOGRADI B.B. BUDVA 1/1 3110951710319 0



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1290		2		1	Garaža	21/01/1996	Nema dozvolu

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.



Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

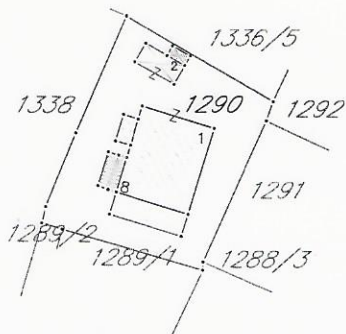


KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

↑
S
4
683
200
6
570
200

4
683
200
6
570
300

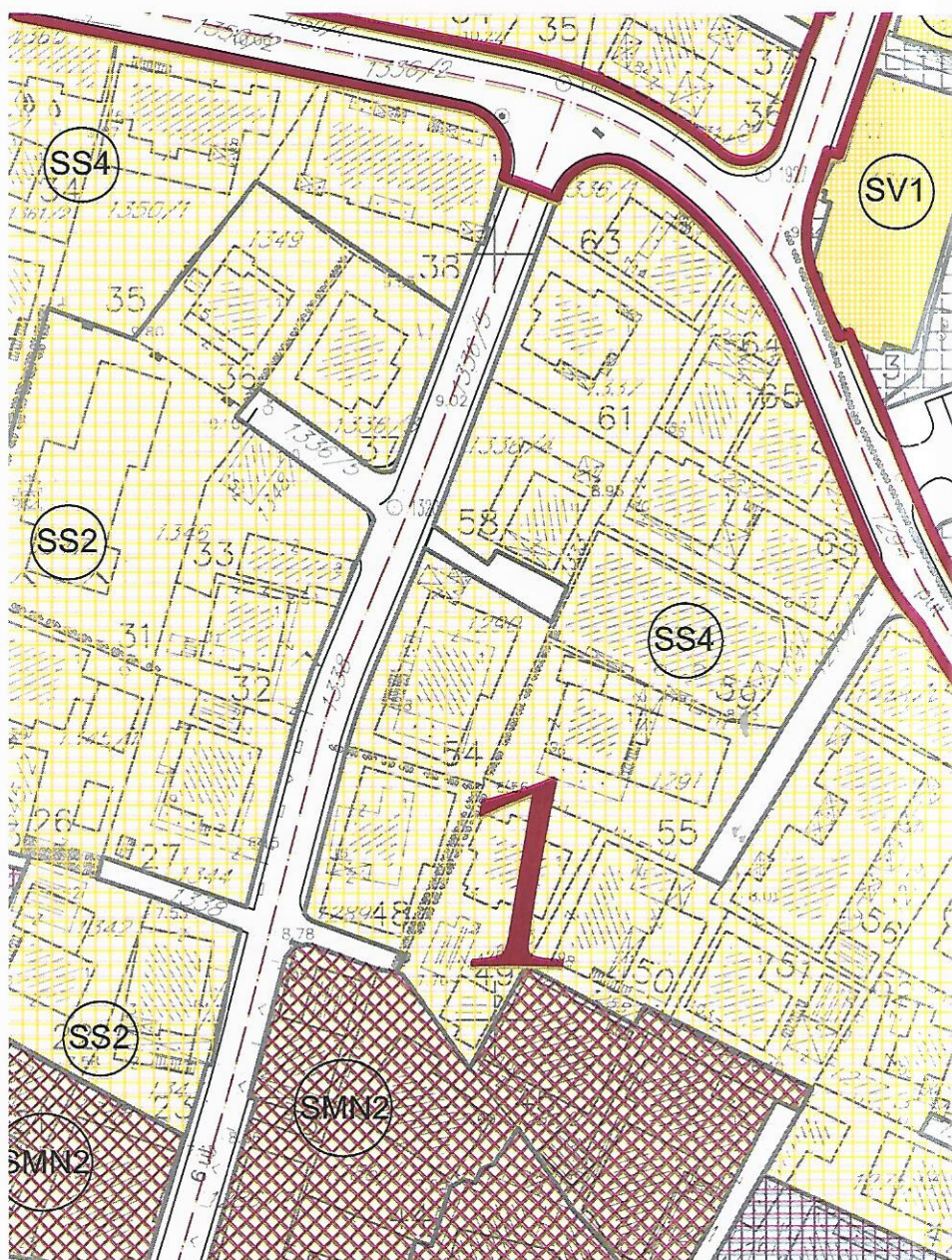


4
683
100
6
570
200

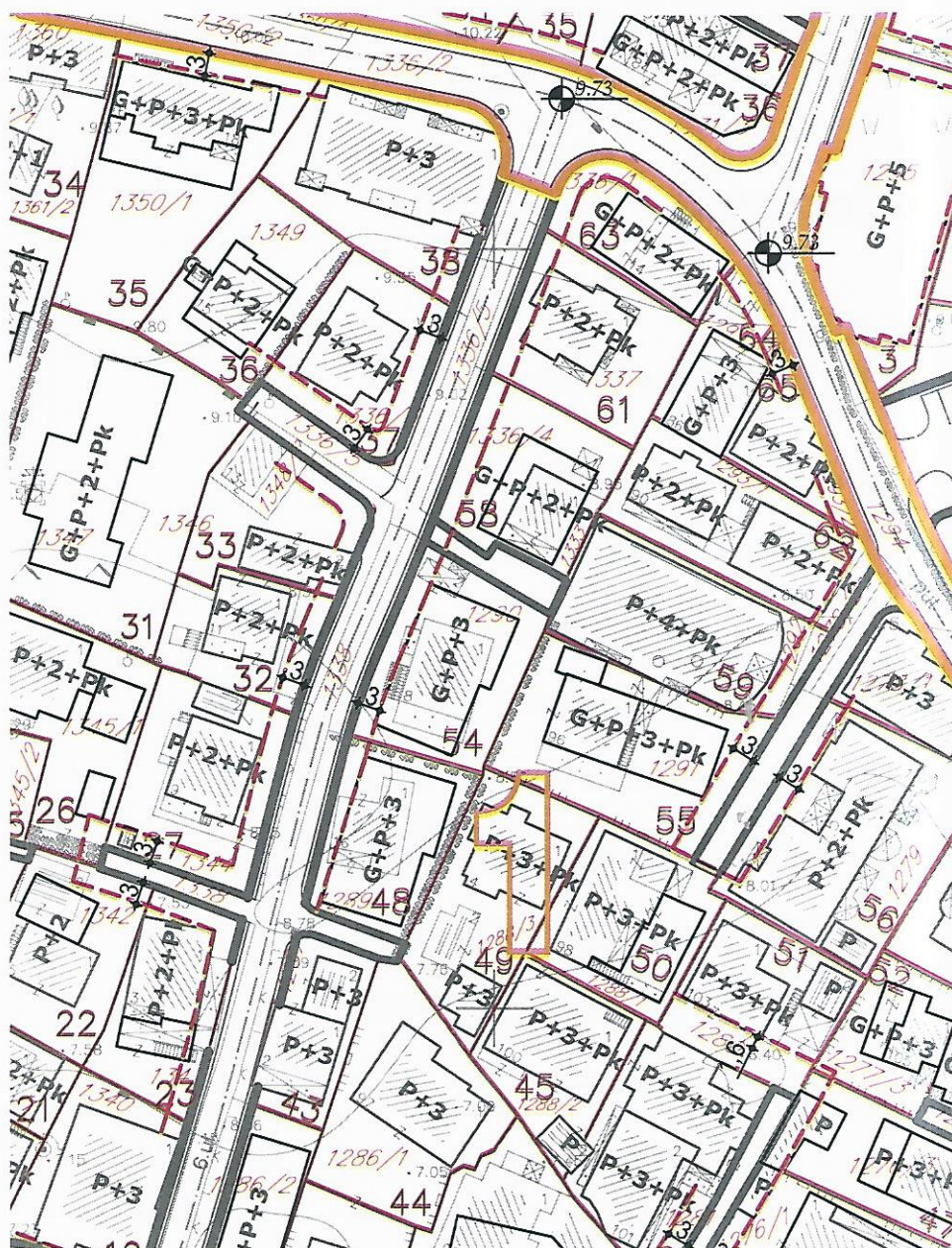
4
683
100
6
570
300



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 09a: Planirano stanje - namjena površina
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



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



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

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 1

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 1

Blok	POSTOJEĆE				SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	PLANIRANO																Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dovoljena vrsta gradnje (00 - bez gradnje, 100 - planiran nov objekat, NDG - nadgradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRG stanovanja (apartmani)	MAKSIMALNO BRG komercijalnih i poslovnih djelatnosti	BRG turizam (hoteli i renta-vile)	BRG radne djelatnosti - obrazovanje (m ²)	BRG radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRG manastirski kompleks	BRG vjerski objekti - crkva	BRG komunalni servisi	BRG groblja	Površine pod zelenilom (m ²)	Brg stanova (apartmana)	Brg hotelskih ležaja	Brg stanovanja	Netzgrad, površina parcele	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovnik)	NETO gustoća stanovanja (st/ha)
	Brg urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Površina pod objektima	UKUPNA BRG svih objekata (m ²)				MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRG svih objekata (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRG svih objekata (m ²)	SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRG svih objekata (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRG svih objekata (m ²)	MAKSIMALNO BRG stanovanja (apartmani)	MAKSIMALNO BRG komercijalnih i poslovnih djelatnosti	BRG turizam (hoteli i renta-vile)	BRG radne djelatnosti - obrazovanje (m ²)	BRG radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRG manastirski kompleks																				
1	1	1006	417	2087	P+3+PK	0,42	2,08	SMN2	417	2087	P+3+PK	0,42	2,08	1	00	00	1043	1043	284	9	33	588	8,9	330																			
1	2	475	173	520	P+2	0,37	1,10	SS2	173	520	P+2	0,37	1,10	1	00	00	347	173	151	3	11	301	13,7	232																			
1	3	401	158	634	P+3	0,40	1,58	SS2	158	634	P+3	0,40	1,58	1	00	00	475	158	121	4	15	242	8,0	377																			
1	4	595	83	278	P+1+PK	0,16	0,47	SS2	200	601	G+P+1+PK	0,34	1,01	1	DOG	00	401	200	197	4	13	395	15,5	214																			
1	5	216	112	337	P+2	0,52	1,56	SS4	112	449	P+2+PK	0,52	2,08	1	NDG	00	337	112	52	3	11	104	4,8	496																			
1	6	191	133	533	Su+P+1+PK	0,70	2,79	SS4	133	533	Su+P+2	0,70	2,79	1	00	00	399	133	29	4	13	58	2,3	666																			
1	7	701	458	1833	P+3	0,65	2,62	SS4	458	1833	P+3	0,65	2,62	1	00	00	1375	458	121	12	44	242	2,8	624																			
1	8	610	136	366	P+1+PK	0,22	0,59	SS2	136	366	P+1+PK	0,22	0,59	1	00	00	230	136	237	2	7	474	32,4	120																			
1	9	351	145	334	P+1+PK	0,41	0,95	SS3	184	656	P+2+PK	0,47	1,37	1	00	00	492	184	94	4	16	187	6,0	445																			
1	10	414	231	1155	Su+P+3	0,56	2,78	SS4	231	1155	Su+P+3	0,56	2,79	1	00	00	924	231	91	8	29	182	3,1	711																			
1	11	486	312	1561	P+3+PK	0,64	3,21	SS4	312	1561	P+3+PK	0,64	3,21	1	00	00	1249	312	336	14	49	672	6,8	415																			
1	12	1189	345	1036	P+2	0,59	1,99	SS2	517	2088	P+3+G+P+2+PK	0,64	1,80	0,1	IZG	00	1551	517	109	4	40	174	2,2	818																			
1	13	462	244	732	P+1+PK	0,53	1,59	SS2	244	732	P+1+PK	0,53	1,59	1	00	00	488	244	104	5	16	218	7,0	338																			
1	14	404	198	791	P+3	0,49	1,96	SS4	198	791	P+3	0,49	1,96	1	00	00	594	198	103	5	19	206	5,5	468																			
1	15	469	240	959	P+3	0,51	2,04	SS4	240	959	P+3	0,51	2,04	1	00	00	719	240	115	7	23	229	5,0	488																			
1	16	644	348	1044	P+1+PK	0,54	1,62	SS2	348	1044	P+1+PK	0,54	1,62	1	00	00	696	348	148	6	22	295	6,7	344																			
1	17	524	241	1205	P+3+PK	0,46	2,30	TH	241	1205	P+3+PK	0,46	2,30	1	00	00	557	241	142	30	30	283																					
1	18	277	223	1113	Su+P+3	0,81	4,03	SMN2	223	1113	Su+P+3	0,81	4,03	1	00	00	557	223	100	5	18	54	1,5	640																			
1	19	466	267	1067	P+3	0,57	2,29	SMN2	267	1067	P+3	0,57	2,29	1	00	00	534	267	176	73	351																						
1	20	1075	723	2401	P+1+PK+Su+P+1+PK+Su+P+2+PK	0,67	2,23	TH	723	2918	G+P+G+P+3+PK	0,67	2,72	1	00	00	534	723	360	8	29	721	12,3	285																			
1	21	199	119	358	P+2	0,60	1,80	SMN2	119	358	P+2	0,60	2,40	1	NDG	00	239	119	40	2	8	60	5,2	382																			
1	22	425	131	286	P+2	0,31	0,67	SS2	131	286	P+2	0,31	0,83	0,1	DOG	00	263	131	147	2	8	293	17,5	197																			
1	23	365	126	378	P+1+PK	0,35	1,04	SS2	126	378	P+1+PK	0,35	1,18	1	DOG+NDG	00	507	126	98	5	16	196	6,1	441																			
1	24	256	126	505	P+3	0,49	1,97	SS4	126	505	P+3+PK	0,49	2,48	1	NDG	00	505	126	65	5	16	130	4,0	627																			
1	25	247	91	272	P+2	0,37	1,10	SS2	91	272	P+2	0,37	1,10	1	00	00	182	91	78	2	6	168	13,5	234																			
1	26	580	162	485	P+1+PK	0,28	0,84	SS2	162	485	P+1+PK	0,28	0,84	1	DOG+NDG	00	621	162	176	6	20	352	8,9	341																			
1	27	477	133	463	P+2+PK	0,28	0,74	SS2	133	463	P+2+PK	0,28	0,97	1	NDG	00	330	133	172	3	10	344	16,4	220																			
1	28	367	156	624	P+3	0,42	1,70	SS4	156	624	P+3+PK	0,42	2,12	1	NDG	00	624	156	106	6	20	211	5,3	540																			
1	29	367	77	231	P+1+PK	0,21	0,63	SS4	77	231	P+1+PK	0,21	0,63	1	00	00	154	77	145	1	5	290	29,5	134																			
1	30	420	75	224	P+1+PK	0,18	0,53	SS4	197	790	P+2+PK+G+P+2+PK	0,47	1,88	1	NDG+IZG	00	592	197	111	5	19	223	5,9	448																			
1	31	1027	0	0	0,00	0,00	SS2	307	1226	G+P+2+PK	0,30	1,19	1	IZG	00	920	307	360	8	29	721	12,3	285																				
1	32	303	95	284	P+1+PK	0,31	0,94	SS2	95	284	P+1+PK	0,31	0,94	1	00	00	180	95	104	2	6	209	17,3	198																			
1	33	367	73	146	P+1	0,20	0,40	SS2	73	146	P+1	0,20	0,40	1	00	00	73	73	147	1	2	294	63,2	63																			
1	34	470	171	501	P+3	0,36	1,07	SS4	171	501	P+3	0,36	1,23	1	NDG	00	407	171	150	4	13	300	11,6	276																			
1	35	733	174	522	P+1+PK	0,24	0,71	SS4	297	1288	G+P+3+PK	0,35	1,75	1	DOG+NDG	00	1029	297	238	9	33	478	7,3	447																			
1	36	423	86	176	P+PK	0,21	0,42	SS2	124	497	G+P+2+PK	0,29	1,17	0	IZG	00	373	124	150	3	12	299	12,6	280																			
1	37	398	129	129	P	0,33	0,33	SS2	129	516	P+2+PK	0,33	1,30	1	NDG	00	387	129	133	4	12	287	10,8	311																			
1	38	602	337	1347	P+3	0,56	2,24	SS4	337	1347	P+3	0,56	2,24	1	00	00	1010	337	132	9	32	265	4,1	534																			
1	39	299	0	0	0,00	0,00	SMN2	166	665	G+P+3	0,56	2,22	1	IZG	00	333	166	116	2	11	133	6,3	354																				
1	40	368	135	542	P+2+PK	0,37	1,47	SMN2	135	542	P+2+PK	0,37	1,47	1	00	00	271	135	116	2	9	233	13,5	234																			
1	41	937	274	549	P+1	0,29	0,59	SMN1	445	3500	G+P+6	0,47	3,74	0	IZG	00	1750	445	246	16	56	492	4,4	594																			
1	42	852	444	1074	P+P+2	0,52	1,25	TH	503	3519	G+P+6	0,52	1,25	1	DOG+NDG	00	3519	503	176	88																							
1	43	261	154	615	P+3	0,59	2,35	SMN2	154	615	P+3	0,59	2,35	1	00	00	308	154	54	3	10	108	5,5	374																			
1	44	544	175	349	P+1	0,32	1,28	SMN2	175	699	P+3	0,32	1,28	1	NDG	00	349	175	185	3	11	369	16,6	204																			
1	45	364	220	606	P+1+PK	0,61	1,67	SMN2	220	993	P+3+PK	0,61	2,73	1	NDG	00	497	220	72	5	16	143	4,5	434																			
1	46	512	314	1570	P+3+PK	0,61	3,06	SMN2	314	1570	P+3+PK	0,61	3,06	1	00	00	785	314	99	7	25	188	4,0	468																			
1	47	374	181	455	P+3	0,48	1,30	SS4																																			

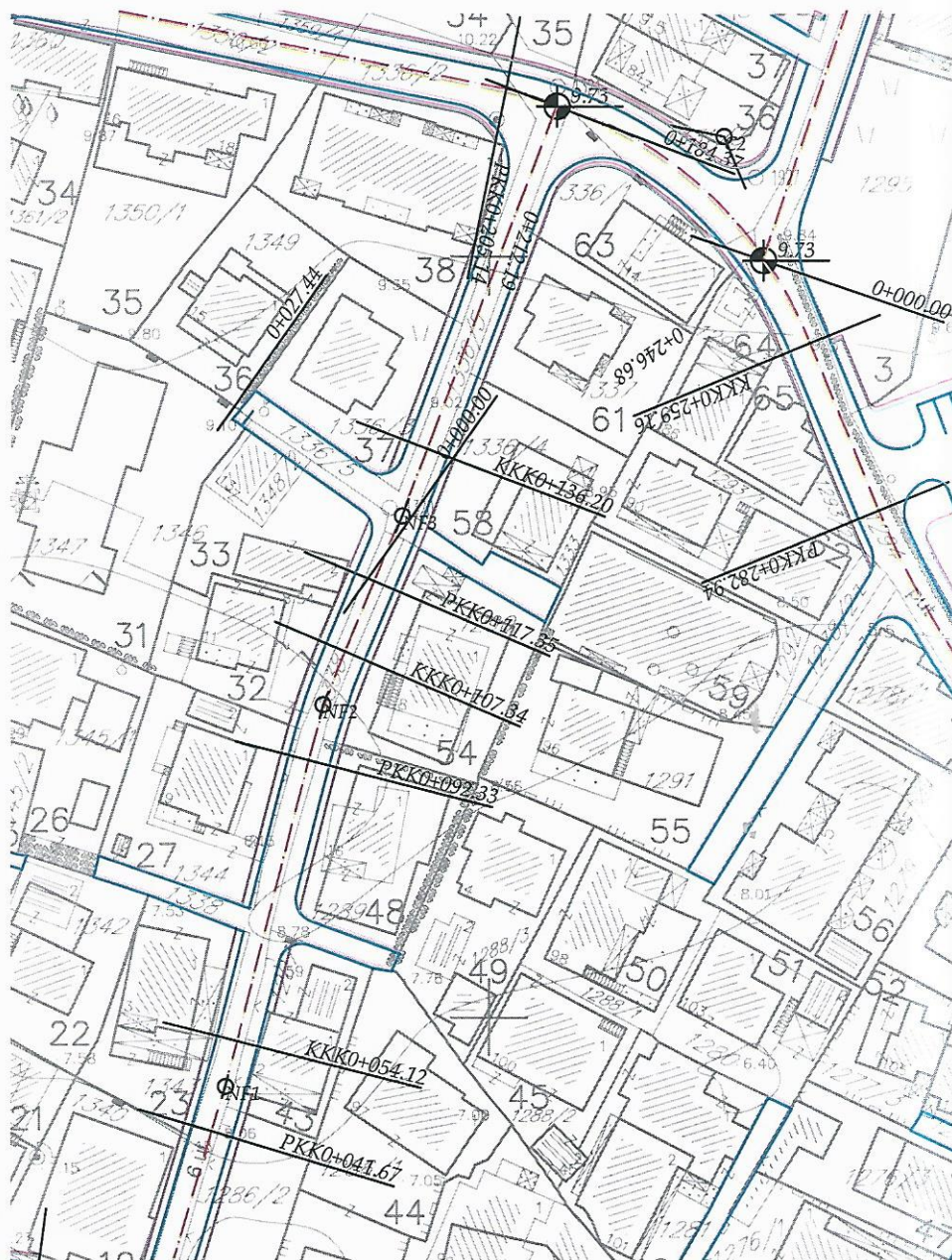
IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 11a - Planirana parcelacija i preparcelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



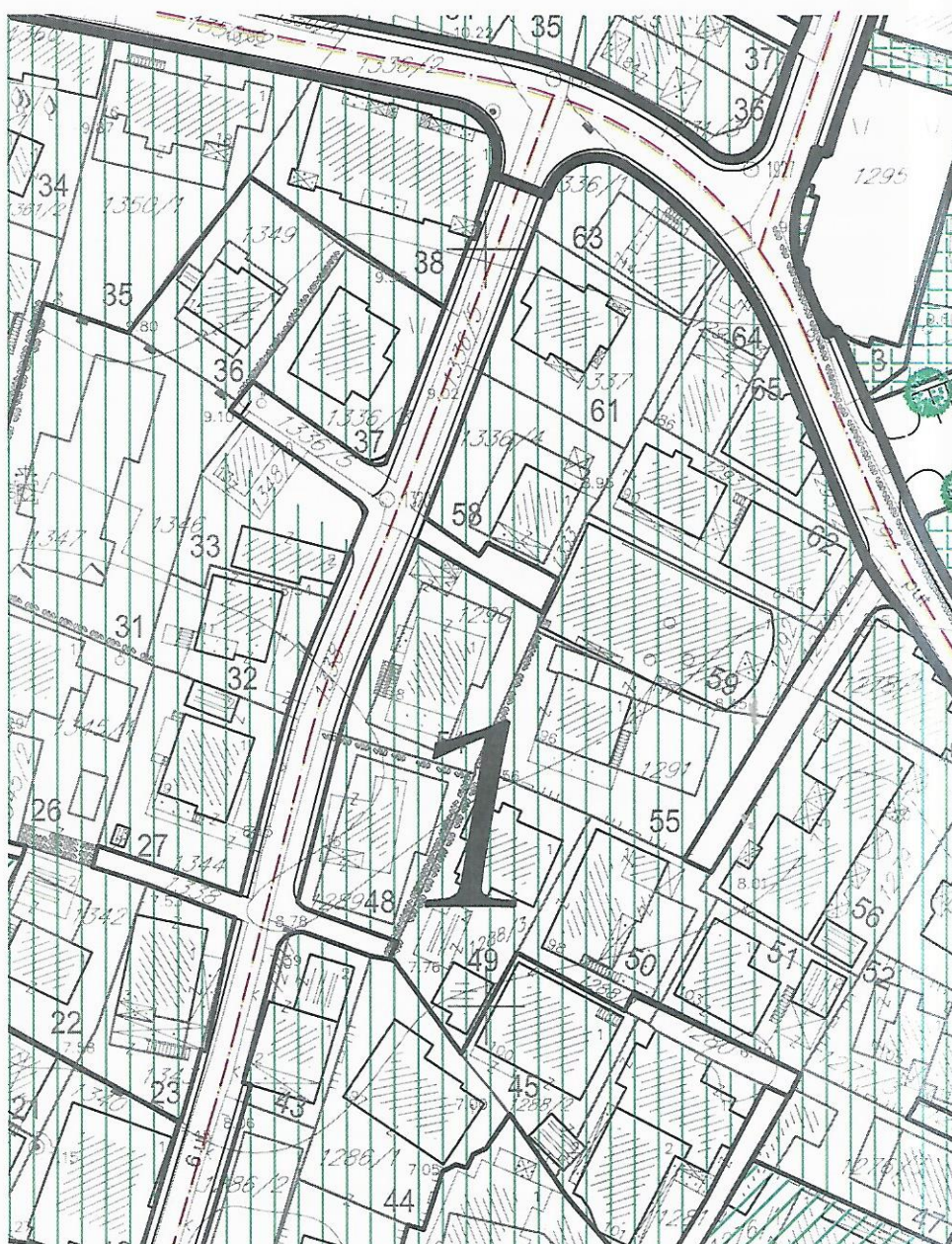
IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 12a: Planirano stanje-Saobraćaj-regulacioni plan
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 13a: Planirano stanje-Saobraćaj-nivelacioni plan
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



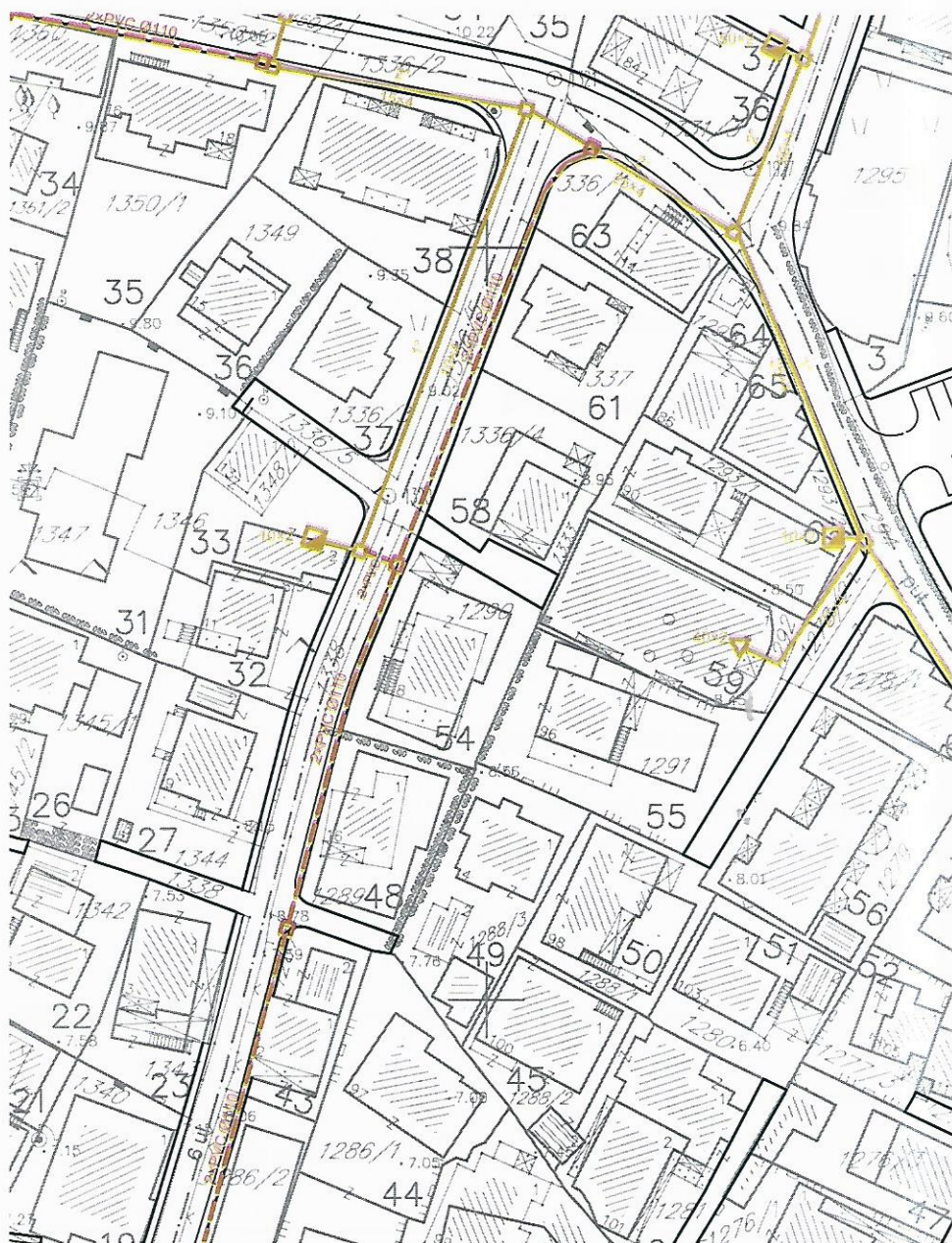
IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 15a: Planirano stanje - Površine pod zelenilom i
slobodne površine
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 19a: Planirano stanje - elektroenergetska mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta 21a: Planirano stanje - telekomunikacije
Službeni list CG – opštinski propisi broj 26/08



3.1. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE APARTMANSKOG OBJEKTA NA UP 54 u DUP-u “PODKOŠLJUN” BUDVA

UVOD

*Apartmanski objekat koji je predmet ovog Idejnog rješenja, nalazi se na urbanističkoj parceli broj **UP54**, Blok broj 1, koju čini dio katastarske parcele broj 1290 KO Budva u zahvatu DUP-a “Podkošljun”. Investitor **F i l i p o v i ć L u k a** je vlasnik katastarskih parcela 1/1. Objekat se nalazi u užem gradskom jezgru i okružen je sa svih strane privatnim parcelama i objektima.*

OSNOVE ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA (PROJEKTNII ZADATAK)

Uslovi i zahtjevi za izradu Idejnog rješenja objekta apartmanskog karaktera, utvrđeni su Urbanističko tehničkim uslovima br.06-332/20-971/2 od 02.12.2020. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva i projektnim zadatkom Investitora. Investitor je dostavio projektantu na korišćenje potrebne uslove, dobijene od nadležnih organa i institucija.

Tokom izrade Idejnog rješenja, korišćeni su važeći propisi, pravilnici i standardi za ovu vrstu objekta.

Za potrebe izrade idejnog rješenja, izrađene su geodetske podloge u adekvatnoj razmjeri.

Projektant je u okviru Idejnog rješenja izradio tekstualne, grafičke i numeričke priloge sa potrebnim sadržajima, iz kojih se jasno mogu sagledati prostorna organizacija, funkcionalni aspekti, dimenzije svih elemenata, primjenjeni materijali, konstruktivni sistem, elementi svih potrebnih zaštita, kao i stabilnost i sigurnost objekta.

ISPUNJENOST ELEMENATA ZA PROJEKTOVANJE

Urbanistički aspekti i saobraćajna komunikacija

Urbanistička parcela UP54, nalazi se u Bloku 1, u južnom dijelu DUP-a “Podkošljun”, u kontakt zoni sa DUP-om “Rozino II” sa zapadne strane i DUP-om “Budva centar” sa južne strane, u neposrednoj blizini Jadranskog puta.

Parcela na kojoj je planiran objekat, ima skoro pravilan oblik, dok sa strane planirane prilazne saobraćajnice ima blag zakrivljenu formu. Na katastarskoj parceli na kojoj je planiran objekat, prema listu nepokretnosti nalazi se porodična stambena zgrada površine 108m², spratnosti P+1 i garaža površine 15m² (garaža je sa teretom-nema dozvolu).

Površina urbanističke parcele je 481 m².

Teren je u skoro ravan. Parcela je ograničena sa svih strana, susjednim parcelama, a sa jugozapadne strane, ima prilaz sa saobraćajnice sa kojom se graniči čitavom dužinom te strane parcele. Prema smjernicama iz DUP-a "Geotehnička sredina područja DUP-a Podkošljun se sa stanovišta stabilnosti terena, nosivosti tla i dubine nivoa podzemne vode može ocijeniti kao relativno pogodna za gradnju." i "Teren u većem dijelu u blagom nagibu, kao i dobra stabilnost terena su karakteristike koje idu u prilog gradnje".

Planirani parametri

Parcela je u planiranoj namjeni **stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa objektima veće visine (SS4)**.

Dozvoljena spratnost objekta je **G+P+3**, odnosno četiri korisne etaže, tako da je to ujedno i projektovana spratnost.

Na urbanističkoj parceli dozvoljena je izgradnja objekta sa maksimalnim indeksom izgrađenosti 1,96 i zauzetosti 0,49. Prevedeći u kvadrate, objekat je moguće projektovati do 942m² bruto razvijene površine, stim da je zauzetost etaža koja izlazi van nivoa terena nije veća od površine 236 m². Suterenska etaža, predviđena za obezbjeđenje kapaciteta mirujućeg saobraćaja-prostor garaže, ne ulazi u obračun max indeksa izgrađenosti i zauzetosti. Projektovana kvadratura objekta je zadovoljila ovaj uslov.

Projektovana bruto građevinska površina nadzemnih etaža objekta je **941 m²**.

Pri samom pozicioniranju objekta vodilo se računa da se ne naruši zadata građevinska linija i ispoštuju svi zadati urbanistički parametri.

PROGRAM I ORGANIZACIJA

Sadržaji u objektu su u skladu sa zahtjevima Investitora, koncipirani na sljedeći način: Sve etaže u objektu su međusobno povezane horizontalnim i vertikalnim komunikacijama (hodnik, stepenište, lift).

U podrumu objekta planiran je garažni prostor koji je sa ostalim etažama, povezan preko vertikalnih komunikacija. U skladu sa gabaritom objekta, u garaži je omogućeno parkiranje za 10 vozila, od kojih je jedno parking mjesto prilagođeno licima sa smanjenom pokretljivošću. Sa prednje strane objekta, ka saobraćajnici, smješten je ulaz za korisnike u objekat, i omogućen je kolski prilaz preko rampe, u prostor garaže. U parternom dijelu ostvaren je površinski parking sa 8 parking mjesta, od kojih je jedno prilagođeno licima sa smanjenom pokretljivošću.

Na prizemlju, je predviđena ulazna partija sa stepeništem, liftom i četiri apartmanskih jedinica, i isti broj se ponavlja kroz sve etaže, odnosno na prvom, drugom spratu i trećem spratu.

Objekat sadrži ukupno 16 apartmanskih jedinica.

Apartmani su predviđeni kao studio, sa jednom ili sa dvije sobe u zavisnosti od kvadrature i položaja u objektu.

Prostorijama u objektu je omogućen prilaz i korišćenje od strane lica sa posebnim potrebama preko vertikalnih i horizontalnih komunikacija.

Ulaz u objekat sa saobraćajnice je ostvaren preko kose rampe u veoma blagom nagibu zbog nesmetanog i lakšeg pristupa, između ostalih i licima sa smanjenom pokretljivošću.

Shodno broju apartamnskih jedinica, ukupno je obezbijeđeno 18 parking mjesta, čime je ostvaren dovoljan broj parking mjesta prema urbanističko tehničkim uslovima (1,1 PM po apartmanu).

ARHITEKTURA I KONSTRUKCIJA OPIS

OBJEKTA

Spratnost objekta je podrum/garaža, prizemlje i tri sprata.

Objekat se u konstruktivnom smislu sastoji od jedne cijeline koja u osnovi ima blago razigrani oblik, osovinskih dimenzija: u osnovi prizemlja 18,55x10,70m, dok se sa prednje-ulazne strane objekta spratovi ka saobraćajnici isturaju do dimenzije 18,55x12,55m.

Prizemlje je osim sa prednje strene ka ulici, uvučeno i sa strane objekta, zbog formiranja rampe za silazak u garažu.

Krov je četvorovodni, nagiba 20 stepeni, skriven iza atike, sa završnom obradom crijepom preko podkonstrukcije-drvenih binder greda.

Glavni konstruktivni sistem objekta je armirano betonska ramovska konstrukcija u kombinaciji sa armirano betonskim zidovima u dva ortogonalna pravca, sa ispunom zidova debljine 10,0/20,0cm od blok opeke ili ekvivalenta.

SPOLJAŠNJE OBRADE

Fasada

Završna obrada svih spoljnih zidova je klasična termoizolovana fasada sa završnom obradom u bojama po uzoru na perspektivne prikaze.

Svi ukopani zidovi su zaštićeni termoizolacijom preko koje se postavljaju hidroizolacija i čepasta folija.

Na krovnoj površini predviđen je lim kao završni pokrivač preko drvene podkonstrukcije. Po AB ploči se predviđa hidro i termoizolacija.

Spoljašnja bravarija

Na svim etažama objekta, predviđena je PVC bravarija, sa ostakljenjem dvoslojnim staklima 6mm+14+4mm. Stakla su 6mm Stopsol Silver + 14mm Air 100% + 4mm Planibel Low-e A / sa UV-1,4 W/ (m²,K).

U dijelu stepeništa, u objekat se uvodi prirodna svjetlost preko prozora koji se predviđaju na svakom podestu. Na prozorima su predviđene eslinger roletne kao zaštita od prekomjernog osunčanja.

UNUTRAŠNJE OBRADE

Podovi

Na betonsku konstrukciju se stavlja termoizolacija sa parnom branom, i nakon toga se izliva cementna košuljica, kao podloga za završne slojeve, koji su u zavisnosti od prostorije i namjene različiti.

U podrumskoj etaži (garaži), predviđen je ferobeton kao završna obrada podova u cijeloj garaži, dok je u stepenišnom dijelu i tampon zoni, predviđena završna obrada poda granitnom keramikom, u boji, dimenzijama i slogu po izboru projektanta ili Investitora.

Na svakoj etaži, u zajedničkim komunikacijama, predviđena je završna obrada granitnim pločama, na lijepku, u slogu po izboru projektanta ili Investitora. U stanovima je predviđeno da se u hodnicima, kuhinjama i sanitarnim čvorovima postavi keramika u lijepku, dok se u dijelu dnevnog boravka i spavaćih soba, predviđa parket kao završna obrada. Na terasama je predviđena završna obrada keramikom.

Zidovi

Fasadni zidovi su predviđeni od armiranobetonskih platana, i stubova sa ispunom od blok opeke ili ekvivalenta, d=20,0cm.

Unutrašnji, pregradni zidovi, predviđeni su od blok opeke, ili ekvivalenta, d=10/20,0cm, sa završnim obradama gletom i premazom poludisperzijom.

Plafoni

Na svim etažama objekta predviđeno je da se plafoni malterišu, gletuju i finalno obrade akrilnim bojama.

Unutrašnja bravarija i stolarija

Unutrašnja vrata su u zavisnosti od namjene prostorije u kojoj se nalaze od PVC bravarije ili od dvostrano obloženog medijapana na drvenoj podkonstrukciji sa saćastom ispunom.

Garažna rolo vrata u suterenu su od al panela sa ispunom i predviđeno je da se otvaraju putem daljinskog upravljača. Sva ulazna vrata stanova su blind, dok su unutrašnja vrata od dvostrano obloženog medijapana na drvenoj podkonstrukciji sa saćastom ispunom.

Ograde na terasama, stepeništu i terenu oko objekta

Na svim terasama, kao i na fasadnim otvorima predviđa je transparentna ograda urađena od crne bravarije. Visina ograde od kote gotovog poda h=100cm.

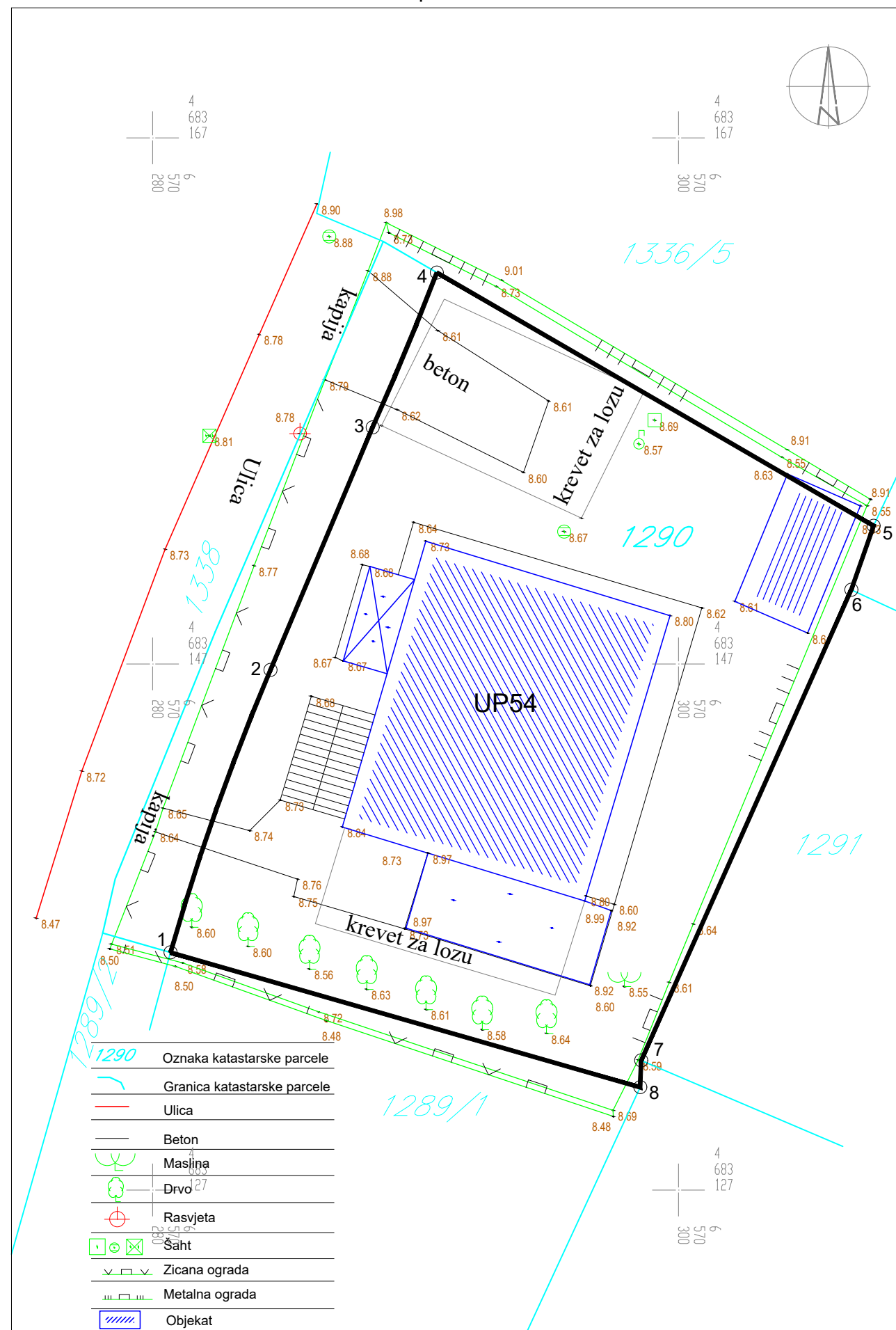
Ograda na unutrašnjem stepeništu je kao i na terasama od crne bravarije, završno bojena po izboru projektanta ili Investitora.

Uređenje terena i parking prostor na parceli

Na parceli ispred objekta, ka saobraćajnici, planiran je otvoreni parking prostor za 7 vozila, dok se sa bočne strane parcele, neposredno uz kolsko-pješačku javu površinu planira još jedno parking mjesto. U dijelu paretera, neposredno uz objekat, planirana je žardinjera sa zelenilom kao vizuelna barijera-zaštita od pogleda za apartmane u prizemlju. Parking je predviđen sa završnim slojem behaton pločama i ovičen ivičnjacima ka zelenim površinama. U parteru oko objekta, predviđeno je ograđivanje parcele sa tipskom ogradom. Predviđeno je ozelenjavanje preostalih površina oko objekta.

Odgovorni inženjer
Dušan Džudović, dipl.ing.arh.

4.1. GRAFIČKI PRILOZI



Januar, 2021.

RAZMJERA R=1:200

Snimio i kartirao: GEO-SISTEM d.o.o.

LEGENDA:

	Oznaka katastarske parcele
	Granica katastarske parcele
	Granica urbanističke parcele
UP54	Oznaka urbanističke parcele
	Asfaltni put
	Beton
	Makadam
	Drvo
	Objekat
	Vodovodni šaht
	Vodomjer
	Zidana ograda
	Zicana ograda
	Metalna ograda
	Tacka geod.mreze
	Gradjevinska linija

Koordinate UP 45

Br.	X	Y
1	6570280.6804	4683135.8201
2	6570284.4787	4683146.5612
3	6570288.3686	4683155.7834
4	6570290.8074	4683161.6691
5	6570307.4200	4683152.0400
6	6570306.5700	4683149.6100
7	6570298.5800	4683131.7200
8	6570298.5400	4683130.7000

PROJEKTANT:



"URBI.PRO" d.o.o., Podgorica,
ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012,
e-mail office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

INVESTITOR:

Filipović Luka

Objekat:

Apartmanski objekat

Lokacija:

Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1,
UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva

Glavni inženjer:

Dušan Džudović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:

Milan Jelić, dipl.inž.geod.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

RAZMJERA:

R=1:200

Saradnici:

Prilog:

GEODETSKO
KATASTARSKA PODLOGA

Broj priloga:

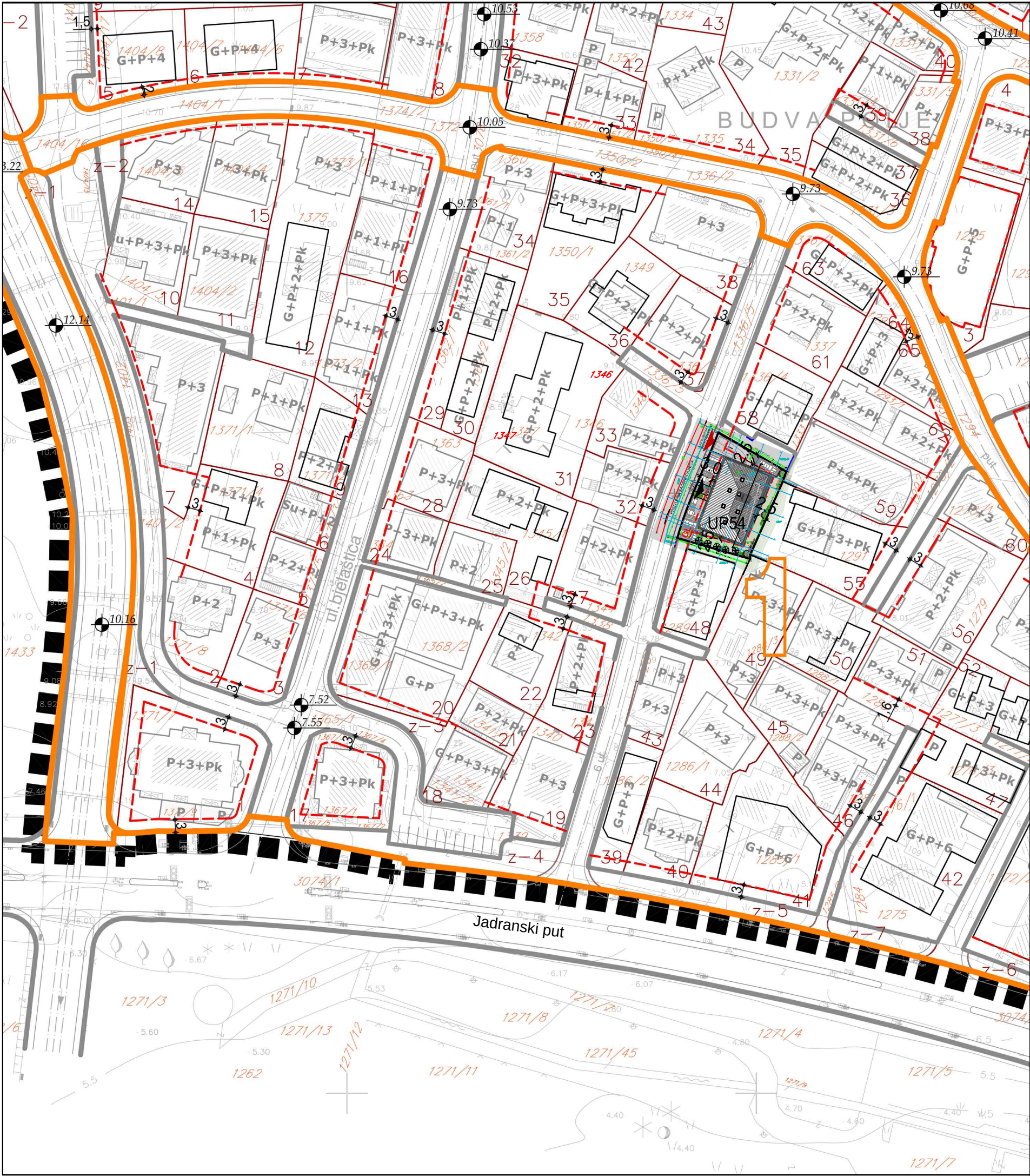
01

Broj strane:

Datum izrade i M.P.

Februar 2021

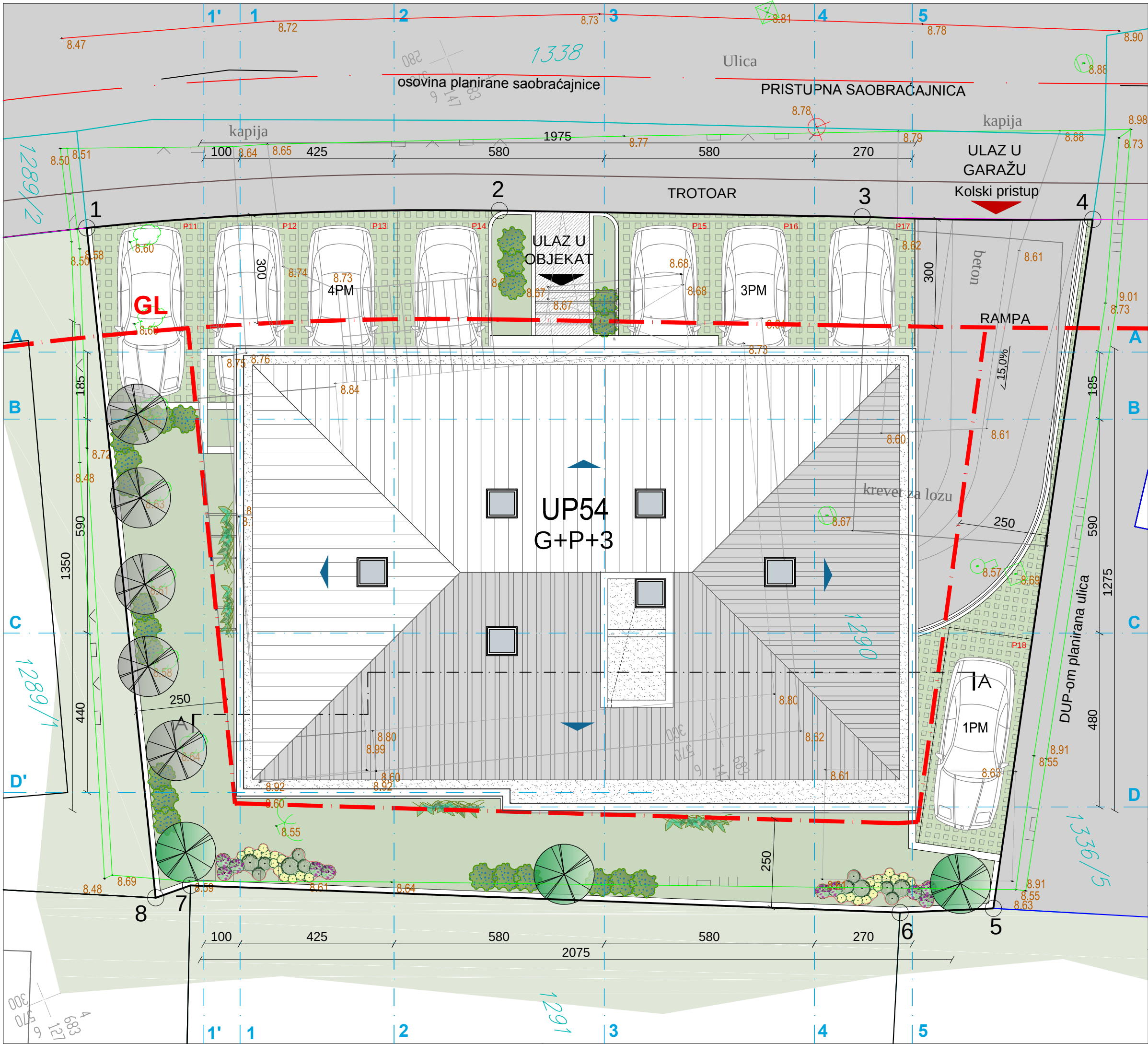
Datum revizije i M.P.



LEGENDA

- Pješački pristup objektu
- Kolski pristup objektu
- Broj katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- Broj urbanističke parcele
- Planirana spratnost objekta
- Građevinska linija
- Kolsko pješačka površina(plastični raster elementi sa travnatom ispunom)
- Pješačke površine
- Površine za pejzažno uređenje

PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva	
Vodeći projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović spec.sci.arh		Prilog: ŠIRA SITUACIJA -Izvod iz Plana	RAZMJERA: R=1:200
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Broj priloga: 02	Broj strane:
		Datum revizije i M.P.	



Koordinate UP 45		
Br.	X	Y
1	6570280.6804	4683135.8201
2	6570284.4787	4683146.5612
3	6570288.3686	4683155.7834
4	6570290.8074	4683161.6691
5	6570307.4200	4683152.0400
6	6570306.5700	4683149.6100
7	6570298.5800	4683131.7200
8	6570298.5400	4683130.7000

LEGENDA

- Oznaka katastarske parcele
- Granica katastarske parcele
- Granica sa oznakom urbanističke parcele
- Gradjevinska linija
- Planirana spratnost objekta
- Krovni pokrivač (crijep)
- Planirana kolsko-pješačka površina (asfalt)
- Planirana pješačka površina (štampani beton)
- Oznaka parking mjesta (ukupno spoljašnjih parking mjesta 8PM)

ZELENE POVRŠINE

- Travnjak
- Postojeće drveće
- Planirano zimzeleno drveće
- Nisko planirano rastinje
- Plastični raster elementi (poliext ili ekv.) sa travnatom ispunom

POVRŠINA POD ZELENILOM: 205,64m²

LEGENDA ULAZA

- Pješački pristup objektu / Glavni ulaz u objekat
- Kolski pristup objektu / Ulaz u garažu preko rampe

PROJEKTANT:

"URBI.PRO" d.o.o., Podgorica,
ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012,
e-mail office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

INVESTITOR:

Filipović Luka

Objekat:

Apartmanski objekat

Vodeći projektant:

Dušan Džudović d.i.a.

Odgovorni inženjer:

Dušan Džudović d.i.a.

Saradnici:

Aleksandra Džudović d.i.a.
Dijana Perović spec.sci.arh

Datum izrade i M.P.

Februar 2021

Lokacija:

Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

RAZMJERA:

R=1:100

Prilog:

UŽA SITUACIJA

Broj priloga:

03

Broj strane:

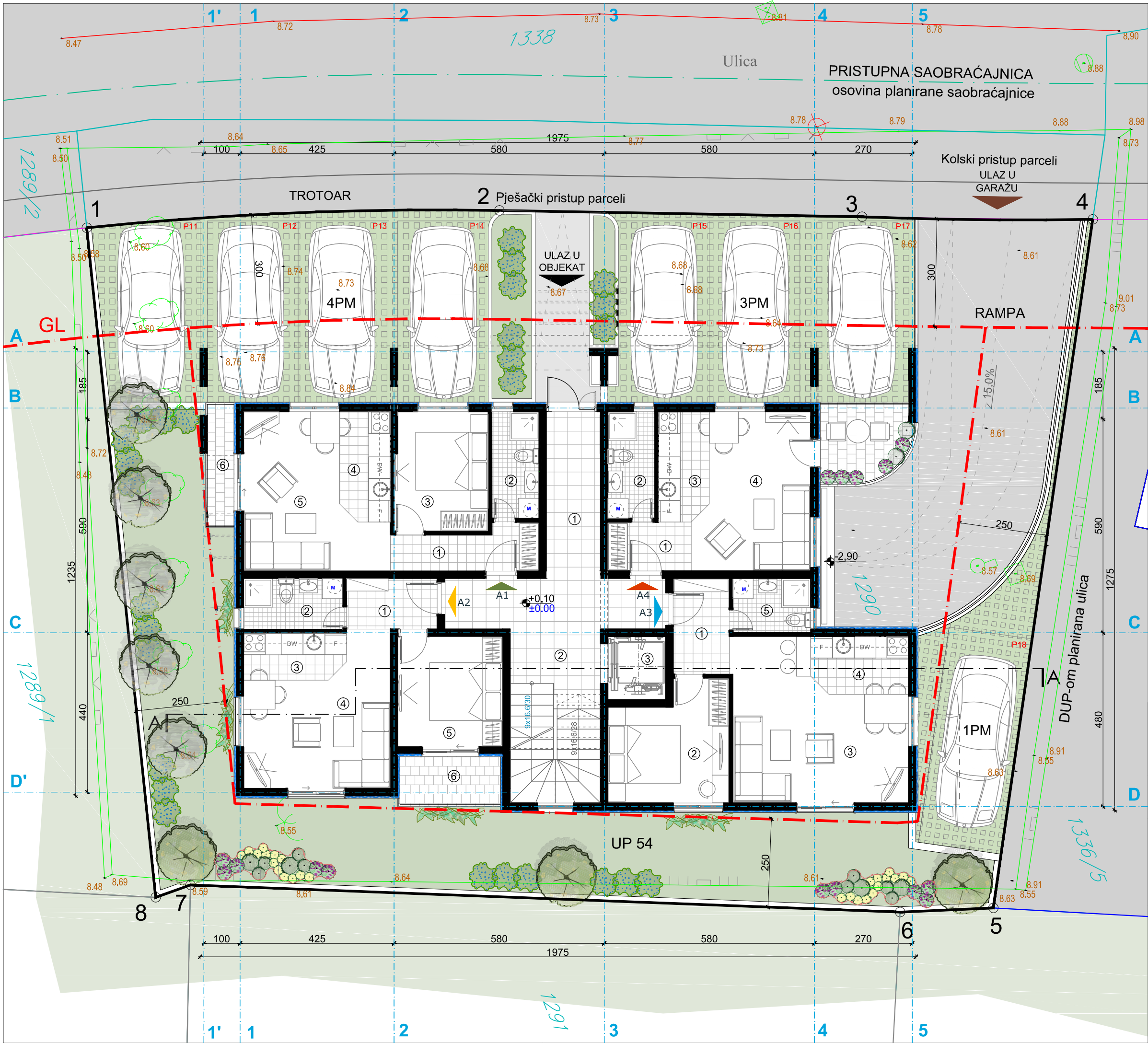
Datum revizije i M.P.



5	OSTAVA	4,58
6	OSTAVA	6,51
7	OSTAVA	7,14
8	OSTAVA	6,40
NETO POVRŠINA PROSTORIJA - NRA		273,78
BRUTO POVRŠINA GARAŽE		298,11

OSNOVA SUTERENA - GARAŽE
- UKUPNO 18 PARKING MJESTA (10 UNUTRAŠNJIH I 8 SPOLJAŠNJIH)
*POVRŠINSKO PARKIRANJE JE PRIKAZANO NA OSNOVI PRIZEMLJA

PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkoštljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva	
Vođeci projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA: R=1:100
Saradnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović, spec.sci.arh		Prilog: OSNOVA GARAŽE	Broj priloga: 04 Broj strane:
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Datum revizije i M.P.	



Koordinate UP 45		
Br.	X	Y
1	6570280.6804	4683135.8201
2	6570284.4787	4683146.5612
3	6570288.3686	4683155.7834
4	6570290.8074	4683161.6691
5	6570307.4200	4683152.0400
6	6570306.5700	4683149.6100
7	6570298.5800	4683131.7200
8	6570298.5400	4683130.7000

LEGENDA		
br. prost orije	namjena prostorije	površina (m²)
OSNOVA PRIZEMLJA		
Zajedničke komunikacije/ 29,61m2		
1	HODNIK	15,76
2	STEPENIŠTE SA PREDPROSTOROM	11,50
3	LIFT	2,80
JEDNOSOBAN APARTMAN (A1) / 37,51 m2		
1	HODNIK	4,55
2	KUPATILO	3,89
3	SPAVAĆA SOBA	8,54
4	KUHINJA	4,14
5	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	13,67
6	TERASA	2,72
JEDNOSOBNI APARTMAN (A2) / 37,94 m2		
1	HODNIK	3,50
2	KUPATILO	3,91

3	KUHINJA	3,56
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14,28
5	SPAVAĆA SOBA	8,84
6	TERASA	3,85
JEDNOSOBNI APARTMAN (A3) / 39,96 m2		
1	HODNIK	4,10
2	SPAVAĆA SOBA	10,19
3	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	18,21
4	TRPEZARIJA	4,18
5	KUPATILO	3,28
GARSONJERA (A4) / 29,69 m2		
1	HODNIK	3,10
2	KUPATILO	3,89
3	KUHINJA	4,14
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	13,10
5	TERASA	5,46
NETO POVRŠINA PROSTORIJA - NRA		175,16
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA		199,57

LEGENDA		
Granica i oznaka urbanističke parcele		Oznaka građevinske linije
<u>Rel. kota gotovog poda</u> <u>Rel. kota konstrukcije</u>		Ulaz u prizemlje

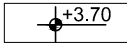
PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva	
Vodeći projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Sarađnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović, spec.sci.arh		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Broj priloga: 04.1
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Datum revizije i M.P.	
		RAZMJERA: R=1:100	
		Broj strane:	



LEGENDA		
br. prost. orije	namjena prostorije	površina (m²)
OSNOVA TIPSKOG SPRATA		
Zajedničke komunikacije/26,23m2		
1	STEPENIŠTE SA PREDPROSTOROM	11,50
2	HODNIK	11,93
3	LIFT	2,80
DVOSOBNI APARTMAN (A5) / 56,22m2		
1	HODNIK	6,49
2	WC	1,35
3	KUPATILO	3,64
4	SPAVAĆA SOBA	10,72
5	SPAVAĆA SOBA	7,37
6	TERASA	2,93
7	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	16,49
8	KUHINJA	4,44
9	TERASA	2,79
JEDNOSOBNI APARTMAN (A6) / 37,33m2		
1	HODNIK	3,36
2	KUPATILO	3,92
3	KUHINJA	3,58
4	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	14,06

5	SPAVAĆA SOBA	9,01
6	TERASA	3,40
JEDNOSOBNI APARTMAN (A7) / 40,08 m2		
1	HODNIK	3,50
2	SPAVAĆA SOBA	10,34
3	DNEVNA SA TRPEZARIJOM	15,89
4	KUHINJA	3,49
5	KUPATILO	3,97
6	TERASA	2,89
DVOSOBNI APARTMAN (A8) / 47,33m2		
1	HODNIK	6,06
2	VEŠERAJ	1,15
3	KUPATILO	3,80
4	SPAVAĆA SOBA	9,17
5	SPAVAĆA SOBA	8,31
6	KUHINJA	2,21
7	DNEVNA SOBA SA TRPEZARIJOM	13,71
8	TERASA	2,92
NETO POVRŠINA PROSTORIJA - NRA		207,19
BRUTO POVRŠINA TIPSKOG SPRATA		235,97

LEGENDA



Rel. kota gotovog poda



Oznaka građevinske linije

PROJEKTANT:



"URBI.PRO" d.o.o., Podgorica,
ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012,
e-mail office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847

INVESTITOR:

Filipović Luka

Objekat:

Apartmanski objekat

Lokacija:

Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva

Vodeći projektant:

Dušan Džudović d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:

Dušan Džudović d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

ARHITEKTURA

RAZMJERA:

R=1:100

Saradnici:

Aleksandra Džudović d.i.a.
Dijana Perović, spec.sci.arh

Prilog:

OSNOVA TIPSKOG
SPRATA

Broj priloga:

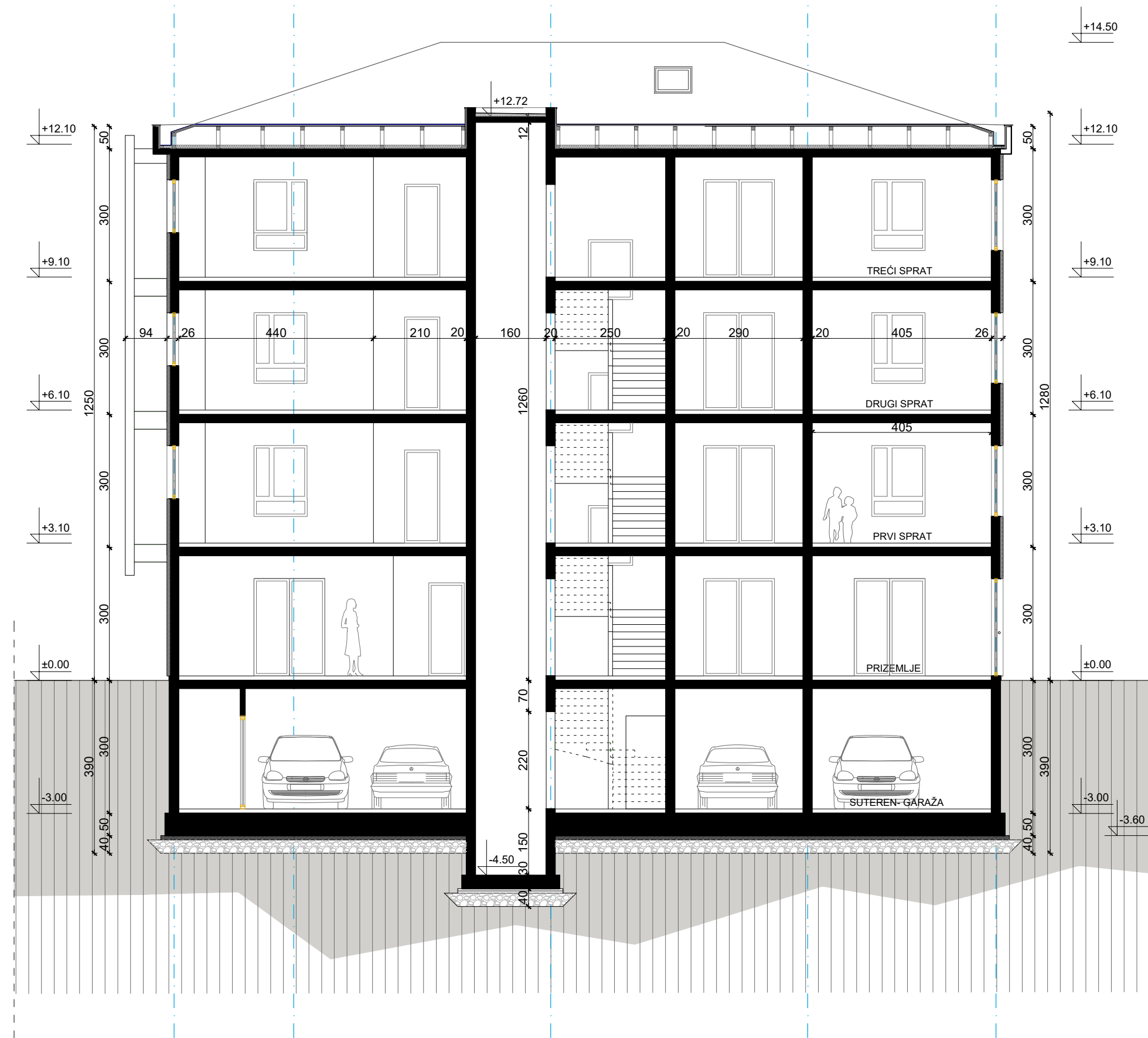
04.2

Broj strane:

Datum izrade i M.P.

Februar 2021

Datum revizije i M.P.



PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva	
Vodeći projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović spec.sci.arh		RAZMJERA: R=1:100	
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Prilog: PRESJEK A-A	
		Broj priloga: 12	
		Broj strane: 	
Datum revizije i M.P. 			



- LEGENDA**

↑ +3.10
↓ ±0.00

LEGENDA ULAZA

ULAZ u objekat

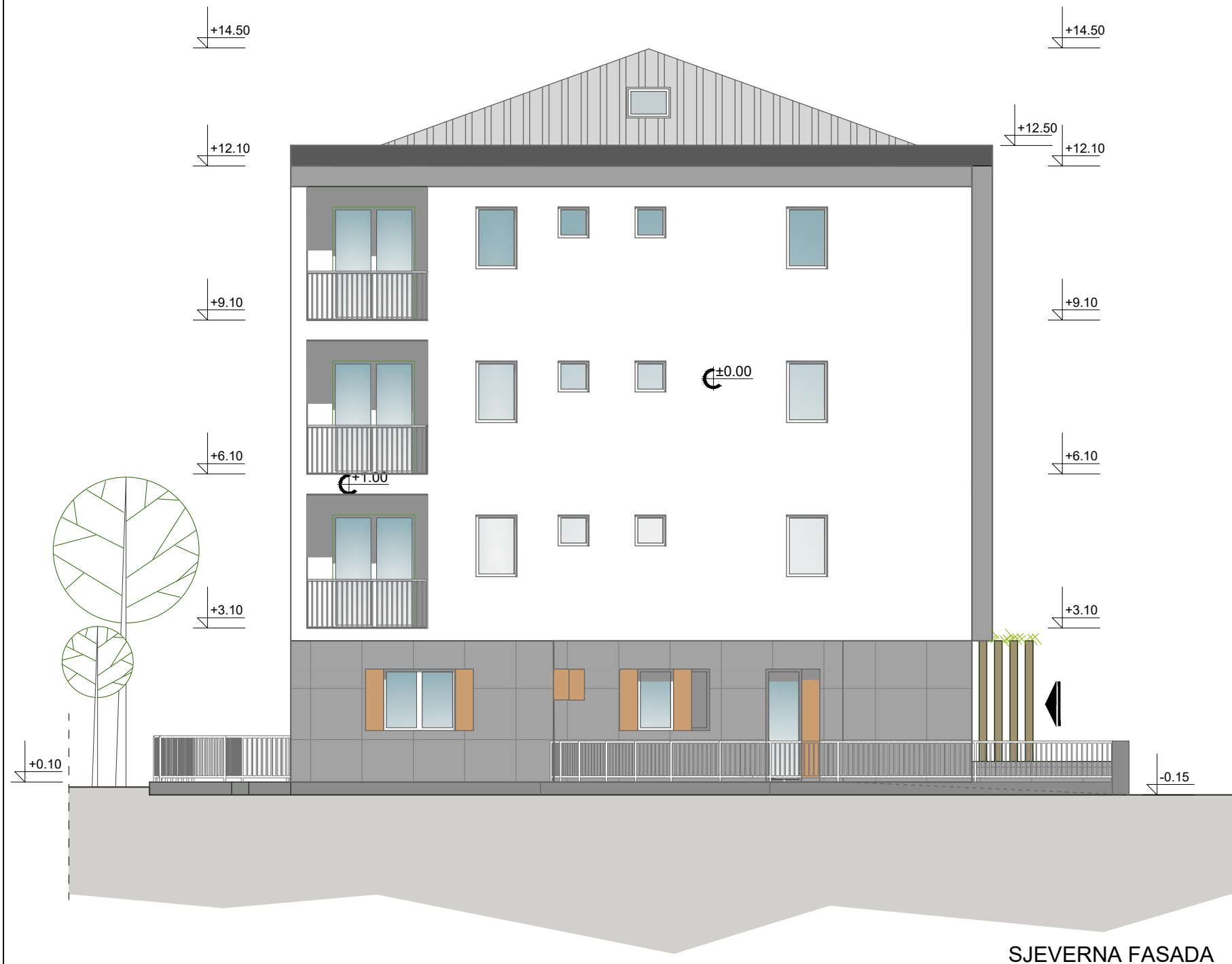
ULAZ u garažu
- LEGENDA MATERIJALA**

Kamena obloga

Materijalizacija u teksturi drveta

Al.pergole u teksturi drveta

PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka		
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva		
Vodeći projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		RAZMJERA: R=1:100
Saradnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović spec.sci.arh		Prilog: JUŽNA I ZAPADNA FASADA	Broj priloga: 12	Broj strane:
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Datum revizije i M.P.		



- +3.10

±0.00

ULAZ u objekat

ULAZ u garažu

Kota završnog poda

Dubinska kota

Kamena obloga

Materijalizacija u teksturi drveta

Al.pergole u teksturi drveta

LEGENDA

LEGENDA ULAZA

LEGENDA MATERIJALA
- | | | | | |
|--|--|--|---------------------|----------------------|
| PROJEKTANT:
<div><div><div>URBI.PRO</div><div>Dužina na ograničenom odgovornom društvu</div></div></div> "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica,
ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012,
e-mail office@urbipro.me
PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847 | | INVESTITOR:

Filipović Luka | | |
| Objekat:
Apartmanski objekat | | Lokacija:
Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva | | |
| Vodeći projektant:
Dušan Džudović d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE | | |
| Odgovorni inženjer:
Dušan Džudović d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTURA | | RAZMJERA:
R=1:100 |
| Saradnici:
Aleksandra Džudović d.i.a.
Dijana Perović spec.sci.arh | | Prilog:
SJEVERNA I ISTOČNA FASADA | Broj priloga:
12 | Broj strane: |
| Datum izrade i M.P.
Februar 2021 | | Datum revizije i M.P. | | |



PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva	
Vodeći projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović, spec.sci.arh		Prilog: PERSPEKTIVNI PRIKAZ 2	Broj priloga: 07.1 Broj strane:
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva	
Vodeći projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović, spec.sci.arh		Prilog: PERSPEKTIVNI PRIKAZ 1	Broj priloga: 07 Broj strane:
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Datum revizije i M.P.	



PROJEKTANT:  "URBI.PRO" d.o.o., Podgorica, ul.Radosava Burica bb, telefon 067/006-012, e-mail office@urbipro.me PDV: 30/31-14987-7, PIB: 03059847		INVESTITOR: Filipović Luka	
Objekat: Apartmanski objekat		Lokacija: Zahvat DUP-a "Podkošljun", Blok br.1, UP54 koju čini dio katastarske parcele 1290, KO Budva	
Vodeći projektant: Dušan Džudović d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Dušan Džudović d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	RAZMJERA:
Saradnici: Aleksandra Džudović d.i.a. Dijana Perović, spec.sci.arh		Prilog: PERSPEKTIVNI PRIKAZ 3	Broj priloga: 07.3 Broj strane:
Datum izrade i M.P. Februar 2021		Datum revizije i M.P.	