

OBRAZAC 1

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

INVESTITOR¹KLAUDIA PATAKI - BUGARSKIOBJEKAT²STAMBENI OBJEKATLOKACIJA³kat. parc. 314/9 i 317, K.O. Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP
Buljarica 1, Opština BudvaVRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE⁴IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTURAPROJEKTANT⁵“OLIVER ING” DOO BUDVAODGOVORNO LICE⁶Oliver StojanovićGLAVNI INŽENJER⁷Ognjen Jović, 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.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA:

– Naslovna strana idejnog rješenja.....	1
– Sadržaj idejnog rješenja	2
– Ugovor između investitora i privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije	3
– Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata za privredno društvo, pravno lice za izradu tehničke dokumentacije i rješenje o registraciji	4
– Polisa za osiguranje od odgovornosti	6
– Licenca privrednog društva, pravnog lica za izradu tehničke dokumentacije	8
– Rješenje o imenovanju vodećeg projektanta	14
– Ugovor između projektantskog društva i vodećeg projektanta	15
– Licenca vodećeg projektanta	17
– Izjava vodećeg projektanta, arhitektura.....	20
– Urbanističko-tehnički uslovi	21
A.1. PROJEKTNİ ZADATAK – naslovna	66
A.1.1. PROJEKTNİ ZADATAK	67
A.1.2. ELABORAT PARCELACIJE PO DUP-u	68
A.2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA - naslovna.....	82
A.2.1. TEHNIČKI OPIS	83
A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA – naslovna	90
01. Geodetska podloga.....	91
02. Analiza koeficijenata za UP II-121.....	92
03. Širi situacioni prikaz lokaliteta.....	93
04. Situacija.....	94
05. Osnova temelja.....	95
06. Osnova suterena.....	96
07. Osnova prizemlja.....	97
08. Osnova krova.....	98
09. Presjek 1-1.....	99
10. Presjek 2-2.....	100
11. Fasada – jug.....	101
12. Fasada – sjever.....	102
13. Fasada – zapad.....	103
14. Fasada – istok.....	104
15. 3D prikazi.....	105

UGOVOR

o izradi tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama broj 314/9 i 317, K.O. Buljarica 1, UP II – 121, zona II, Opština Budva

Zaključen u Budvi dana 15.05.2020. godine između:

1. **NARUČILAC** **Klaudia Pataki – Bugarski**, iz Buljarice,
(u daljem tekstu: **Naručilac**), sa jedne strane i
2. **OLIVER-ING D.O.O. BUDVA** sa sjedištem u Budvi, ulica Jadranski put bb,
PIB: 02715987, koje zastupa Izvršni direktor Oliver Stojanović
(u daljem tekstu: **Projektant**), sa druge strane.

Zajednički naziv za Naručioca i Projektanta u ovom Ugovoru je Ugovorne strane.

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je izrada tehničke dokumentacije - Idejnog, odnosno, Glavnog projekta, kao prema Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG br.51/08 od 22.08.2008. godine, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13,39/13, 33/14, 64/17) i drugim propisima koja važe za ovu poslova i koja uređuju pitanje projektovanja za izgradnju stambenog objekata, a za kat. par. 314/9 i 317, K.O. Buljarica 1, UP II – 121, zona II, Opština Budva

Član 2.

Uslovi izrade projektne dokumentacije, rokovi završetka i način plaćanja biće definisani aneksom obog ugovora.

Član 3.

Projektant se obavezuje da projektovanje izvrši i preda u roku od 30 dana od dana potpisivanja ovog ugovora i predaje urbanističko tehničkih uslova.

Član 4.

Sve sporove koji se pojave u vezi sa primjenom ili tumačenjem ovog ugovora, ugovorene strane će pokušati da riješe sporazumno. Ukoliko to ne bude moguće, sporove će rješavati Privredni sud u Podgorici.

Član 5.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (primjerka) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

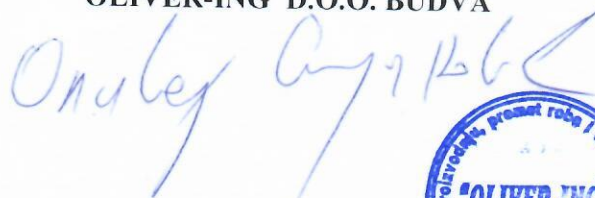
NARUČILAC

Investitor:


Klaudia Pataki - Bugarski

PROJEKTANT

OLIVER-ING D.O.O. BUDVA







Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0651643/ 001
02915987

Datum registracije: 08.02.2013

**"OLIVER - ING" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET ROBA I USLUGA, EXPORT -
IMPORT, BUDVA**

Datum zaključivanja ugovora: 30.01.2013

Datum donošenja Statuta: 11.02.2013

Datum izmjene Statuta:

Adresa obavljanja djelatnosti: JADRANSKI PUT BB

Mjesto: BUDVA

Adresa za prijem službene pošte: JADRANSKI PUT BB

Sjedište: BUDVA

Pretežna djelatnost: 4322 Postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, grejnih i klimatizacionih sistema

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

☒ da ☐ ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine društvena ☒ privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala domaći ☒ strani mješoviti

Upisani kapital: 10.00€

(Novčani 10.00 , nenovčani 00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

OLIVER STOJANOVIĆ-008679140

Adresa:

DIMITRIJA TUCOVIĆA 013 BOR SRBIJA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Oliver Stojanović - 008679140

Izvršni direktor - neograničeno ()

Pojedinačno- ()

Adresa:

DIMITRIJA TUCOVIĆA 013 BOR SRBIJA

Izdato 18.02.2013.god.

Ovlašćeno lice
Milo Paunović



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Budva
Broj: 81-01-12812-2
BUDVA, 18.02.2013. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 i 28/12) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", br. 60/03 i "Sl.list CG", br. 32/11) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "OLIVER - ING" D.O.O. ZA PROIZVODNJU, PROMET ROBA I USLUGA,
EXPORT - IMPORT, BUDVA

BUDVA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 02915987

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 18.02.2013. godine.

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

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



ZA PORESKI INSPEKTORI
Branko Nikčević
Branko Nikčević



OBNOVA / ZAMENA POLISE:	
pol-00126615	
Tip obnove:	Obnova
Broj ponude:	PON-011364/21

POLISA - RAČUN POL-00146913

Zastupnik:	Djurdjić Radovan, 80-077		
Ugovarač			
Naziv	OLIVER - ING DOO	MB	02915987
Adresa	JADRANSKI PUT BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	12.06.2021 (24:00) - 12.06.2022 (24:00)	Period obračuna	12.06.2021 - 12.06.2022

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

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

Osiguranik			
Naziv	OLIVER - ING DOO	MB	02915987
Adresa	JADRANSKI PUT BB, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja		
Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	200.000,00

Franšiza	
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 2.000 Eur

Obračun za predmet	
Premija	350,00
Doplatak 65% za sumu osiguranja od 200.000 Eur	227,50
Komercijalni popust	-25,26
Popust 10% za franšizu koja iznosi 10% od priznate odštete, ali ne manje od 2.000 Eur po jednom štetnom događaju	-51,98
Popust 10% za garancijski rok od 1 godine	-57,75
Popust za jednokratno plaćanje premije	-46,78
Ukupna premija bez poreza	395,73
Porez na premiju	35,62

Ukupna premija sa porezom	431,35
---------------------------	--------

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatata koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Obaveza osiguravača iz ugovora o osiguranju počinje po isteku 24-og časa dana koji je u ugovoru o osiguranju naveden kao početak osiguranja, ali nikako prije isteka 24-og časa dana kada je Ugovarač osiguranja uplatio ugovorenu premiju u cjelosti ili prvu ratu premije osiguranja, a prestaje 24-og časa onog dana koji je u ugovoru označen kao istek osiguranja.

Na međusobne odnose ugovarača osiguranja/osiguranika i osiguravača koji nijesu definisani ugovorom o osiguranju primjenjuju su odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

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

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Klauzulom za isključenje odgovornosti u slučaju pandemije koja je usvojena dana 23.02.2021. godine (KL-ISKPAND-02/21) i koja je sastavni dio polise osiguranja.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju u cjelosti prilikom zaključenja ugovora o osiguranju.

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

Franšiza iznosi 10% od priznate štete, ali najmanje 2.000 Eur po jednom štetnom događaju

Osiguranje pokriva garancijski rok od 1 godine

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	395,73
Porez na premiju	35,62
Ukupna premija sa porezom	431,35
Način plaćanja	U cjelosti

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

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

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

M.P. Osiguravač:



M.P. Ugovarač osiguranja:
(puno ime i prezime)



Poslovnica Podgorica Centar, PODGORICA_GRAD, 14.05.2021

POLISA: POL-00146913

Datum štampe: 14.05.2021 13:07

Strana 2 od 2



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-3532/2

Podgorica, 06.09.2018. godine

»OLIVER - ING« d.o.o.

Jadranski put bb
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3532/2
Podgorica, 06.09.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »OLIVER - ING« d.o.o. iz Budve, za izmjenu licence projektanta i izvođača radova broj UPI 107/7-2796/2 od 11.05.2018.godine, 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 »OLIVER - ING« d.o.o. Budva, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-3532/1 od 22.08.2018. godine, »OLIVER - ING« d.o.o. Budva, obratio se ovom ministarstvu za izmjenu licence projektanta i izvođača radova, br. UPI 107/7-2796/2 od 11.05.2018.godine, na način što će se ista proširiti sa licencom ovlašćenog inženjera: Mišković Jelene, diplomiranog inženjera arhitekture, stepen specijaliste (Spec.Sci.) arhitektura, iz Podgorice.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-973/2 od 15.02.2018.godine, kojim je Oliveru Stojanoviću, diplomiranom građevinskom inženjeru, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2164/2 od 14.05.2018.godine, kojim je Mišković Jelene, diplomiranom inženjeru arhitekture, stepen specijaliste (Spec.Sci.) arhitektura, iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Ugovor o radu zaključen između »OLIVER - ING« d.o.o. Budva i Mišković Jelene br.02/2018 od 16.08.2018. godine, kojim je imenovana zasnovala u čl.2 Ugovora radni odnos na neodređeno vrijeme sa punim radnim vremenom, počev od 16.08.2018. godine;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0651643/001 od 08.02.2013.godine.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-973/2

Podgorica, 15.03.2018.godine

OLIVER STOJANOVIĆ

Lazi Monrus investment doo Budva, lamela 1, stan 15
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nikola Petrović



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-973/2

Podgorica, 15.03.2018.godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE OLIVERU STOJANOVIĆU, diplomiranom građevinskom inženjeru, iz Budve, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UPI 107/7-973/1 od 02.03.2018.godine, STOJANOVIĆ OLIVER, diplomirani građevinski inženjer, iz Budve, 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:

- Dozvola za privremeni boravak i rad (ovjerena fotokopija);
- Diploma o stečenom visokom obrazovanju Građevinski fakultet u Beogradu Univerzitet u Beogradu br. 6231 od 20.02.2002.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine kojim se Stojanović Oliveru, diplomiranom građevinskom inženjeru, ovjerava licenca za odgovornog projektanta hidrotehničkih objekata i instalacija vodovoda i kanalizacije, br.314 B430 05 od 14.04.2005., izdata od Inženjerske komore Srbije br.05-3954/1 od 04.10.2010.godine;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine kojim se Stojanović Oliveru, diplomiranom građevinskom inženjeru, ovjerava licenca za odgovornog izvođača radova hidrotehničkih objekata i instalacija vodovoda i kanalizacije, br.414 B985 10 od 08.07.2010., izdata od Inženjerske komore Srbije br.05-3954/2 od 04.10.2010.godine;
- Uvjertenje Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Odsek analitike i policijske evidencije Bor br.05/16/3/235-3.278 od 25.01.2018.godine da Oliver Stojanović nije osuđivan;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde br.05/2-72-2509/18-31 od 12.03.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



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

RJEŠENJE

o određivanju odgovornog inženjera

Za odgovornog inženjera na izradi Idejnog rješenja stambenog objekta, na kat.parc. 314/9 i 317 K.O. Buljarica , UP II-121, DUP Buljarica I, za koji je investitor PATAKI – BUGARSKI KLAUDIA, određuje se

Ognjen Jović, dipl. ing. arh.

Br. licence: UPI 107/7-683/2 od 25.10.2019. godine,
izdata od strane Direktorata za inspekcijski nadzor i licenciranje
Ministarstva održivog razvoja i turizma.

“Oliver Ing” doo Budva,
Direktor:

Oliver Stojanović
Oliver Stojanović



D.O.O. "OLIVER - ING"

Broj: 47/6/2020
Budva, 15.06 2020 god.

UGOVOR

Zaključen između :

1. D.O.O OLIVER –ING Budva ,koga zastupa Izvršni direktor Oliver Stojanović(u daljem tekstu naručilac).
2. Ognjen Jović , Arh. (Br. licence: UPI 107/7-683/2 od 25.10.2019. godine), (u daljem tekstu izvršilac).

Član 1

Izvršilac radovase obavezuje da za račun ovog preduzeća izvrši usluge izrade revizije projekata Arhitektonsko građevinskog dijela i instalacija vodovoda i kanalizacije za projektnu dokumentaciju :

INVESTITOR:	Klaudija Pataki - Bugarski
OBJEKAT:	Stambeni objekat
LOKACIJA:	kat. par. 314/9 i 317, K.O. Buljarica 1, UP II – 121, zona II, Opština Budva
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:	Idejno rješenje
PROJEKTANT:	"Oliver – Ing" d.o.o. Budva
ODGOVORNO LICE :	Oliver Stojanović
ODGOVORNI INŽENJER :	Ognjen Jović

Član 2

Ukupna cijena za izvršene radove u skladu sa ponudom

Član 3

Nakon izvršenog posla iznos će izvršiocu biti uplaćen na račun izvršioca

Član 4

Prava i obaveze iz ovog Ugovora ne mogu se prenositi na trećalica, bez prethodne saglasnosti ugovorenih strana.

Član 5

Kvalitet izvedenih radova bit će prihvaćen od strane naručioca posla po ispunjenju svih stavki iz ponude u okviru pozitivnih tehničkih propisa.

Član 6

Eventualne sporove po ovom Ugovoru, ugovorene strane će pokušati sporazumno da riješe, a ukoliko ne postignu saglasnost spor će riješiti nadležni sud u Podgorici.

Član 7

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primerka od kojih dva primerak zadržava Izvršilac, a dva primjerka naručilac radova.

IZVRŠILAC :

Ognjen Jović

Jović Ognjen

NARUČILAC :

Oliver Stojanović

Direktor

Oliver Stojanović





Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 279
+382 20 446 339
fax: +382 20 446 215
www.mrt.gov.me

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7 – 683/2

Podgorica, 25.10.2019. godine

OGNJEN JOVIĆ

Meditranska bb
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavicević



Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak
Broj: UPI 107/7 – 683/2
Podgorica, 25.10.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Jović Ognjena, dipl. inž. arhitekture, iz Valjeva, Republika Srbija, 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 JOVIĆ OGNJENU, dipl. inž. arhitekture, iz Valjeva, Republika Srbija, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7- 683/1 od 24.10.2019.godine, Jović Ognjen, dipl. inž. arhitekture, iz Valjeva, Republika Srbija, 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, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet U Beogradu, broj 9263 od 26.10.2007.godine;
- Potvrdu o radnom angažovanju, izdatu od strane »Gate« d.o.o. iz Valjeva, Republika Srbija od 12.11.2009.godine;
- Potvrdu o radnom angažovanju, izdatu od strane »Tekton Group« d.o.o. iz Podgorice od 29.01.2016.godine;
- Potvrdu o radnom angažovanju, izdatu od strane »Fab live« d.o.o. iz Podgorice od 28.01.2016.godine;
- Potvrdu o radnom angažovanju, izdatu od strane »Sparkling« d.o.o. iz Budve od 01.10.2019.godine;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- dozvolu za privremeni boravak i rad br. 420992995 od 19.07.2019.godine, izdatu od strane FL Budva;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju pasoša.

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević



OBRAZAC 3

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

OBJEKAT¹

STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA²

kat. parc. 314/9 i 317, K.O. Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP
Buljarica 1, Opština Budva

VRSTA I DIO

TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE³

ARHITEKTURA

GLAVNI INŽENJER⁴

Ognjen Jović, dipl.ing. arh.

Broj licence UPI 107/7-683/2 od 25.10.2019. godine

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

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

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

Ognjen Jović

(potpis glavnog inženjera)

Digitally signed by Ognjen Jović
DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=SPARKLING
DOO, 2.5.4.97=VATME-03072339,
serialNumber=34986, sn=Jović,
givenName=Ognjen, cn=Ognjen Jović
Date: 2022.01.24 10:47:03 +01'00'

Budva, 24.01.2022.

(mjesto i datum)

Ognjen Jović

(potpis odgovornog lica)

Digitally signed by Ognjen Jović
DN: c=ME, ou=Pravno lice, o=SPARKLING
DOO, 2.5.4.97=VATME-03072339,
serialNumber=34986, sn=Jović,
givenName=Ognjen, cn=Ognjen Jović
Date: 2022.01.24 10:47:49 +01'00'

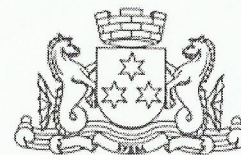
¹Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴Ime i prezime glavnog inženjera.

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 1171/3
Budva, 27.09.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PATAKI – BUGARSKI KLAUDIA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i DUP BULJARICA 1 (Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/16), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona II

Urbanistička parcela broj: II - 121 koju čine

Katastarske parcele 317, dio 314/9 i 314/8 KO Buljarica I

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP II-121 čine kp 317 i dio 314/1 KO Buljarica I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kp 317, dio 314/9, 314/8 KO Buljarica I. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1066 za KO Buljarica I, od 16.09.2019. godine, na **katastarskoj parceli 317** upisana je njiva 5. klase površine 381m², a na **katastarskoj parceli 314/9** upisana je njiva 5. klase površine 333m². Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama u podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa predugovora o kupoprodaji nepokretnosti, a kao suvlasnici parcele upisane su Perović Katarina (obim prava ½) i Perović Kristina (obim prava ½).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa suvlasnicima parcele.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMG – stanovanje manje gustine

Objekti stanovanja manje gustine tretiraju se kao porodično stanovanje i ne mogu imati veću BRGP od 500m² odnosno sa najviše 4 zasebne stambene jedinice. (tekstualni dio DUP-a - separat UTU za SMG, strana 4)

Pod jednoporodičnim objektom, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8, strana 25)

U prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 28)

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

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 definisani su turistički apartmani. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a - separat UTU za SMG, strana 2)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

„priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. (strana 26)

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekt udaljen od postojećeg manje od 3,0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom obćnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5m i više. (strana 26)

Minimalno odstojanje objekata od boćnih i zadnjih granica parcele (za stanovanje):

- male parcele (boćne i zadnja građ. linija) 2,5m, od ulice 4-5m
- velike parcele (boćne i zadnja građ. linija) 3-5m, od ulice 5m (strana 27)

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivaći („mediteran crijep“) adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23° pokrivaćem . Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

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

Kota prizemlja je:

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20m iznad konaćno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja mođe biti najviše 1,50m iznad konaćno nivelisanog i uređenog terena. Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniđe korisne etađe i iznosi najviše 3,50m iznad kote konaćno nivelisanog i uređenog terena najniđeg dijela objekta.

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - mimimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafićkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinaćno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ić parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana. (strana 27)

6. URBANISTIĆKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA II - 121	1065.81	425	170 (pod objektom 85m ²)	0.40	0.16	3

- Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.
- Objekti, po potrebi, mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto- radionice i sl.)
- Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 27)

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.

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture

U cilju stimulanja 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 1m^2 ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50m
- 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 više od 0.90m računajući od kote trotoara, zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati samo prema unutrašnjosti parcele (strana 28)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada ostavljena vlasnicima. (strana 28)

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte.

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, 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.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list CG broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom,

obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen).

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list br. 49/10 i 40/11, 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.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane.

U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Funkcija	Broj vozila
Stambena izgradnja	1 PM za 1 stan
Apartmani	4 PM za 5 apartmana
Hoteli i turistička naselja (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m ² bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice

Trgovisni sadržaji

1 PM na 50 m² bruto površine

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta ili u podzidama kao podzemna etaža. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto-radionice i sl.) (strana 27)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranogf 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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snabdevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima – saobraćajna mreža iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarske parcele 317, 314/9 KO Buljarica I delimično ulaze u trasu koridora saobraćajnica (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP
- Katastarska parcela 314/8 KO Buljarica I se nalazi u trasi koridora saobraćajnica (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.“ (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove delove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u ovim trasama koridora infrastrukture u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova

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

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

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

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 saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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


Sekretar
Stivo Davidović



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-7961/2020

Datum: 15.07.2020.

KO: BULJARICA I

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1134 - 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
314	9		2 5/08	24/02/2020	POTKUNJICA	Njiva 5. klase KUPOVINA		333	2.16
317			2 2	24/02/2020	POTKUNJICA	Njiva 5. klase KUPOVINA		381	2.48
Ukupno								714	4.64

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0	PATAKI-BUGARSKI KLAUDIA BILJARICA BB Buljarica Buljarica 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

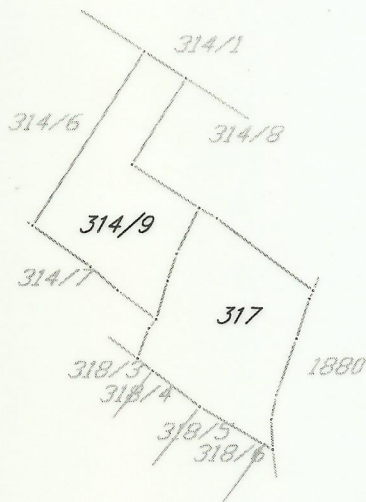
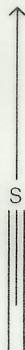
Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07,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





KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

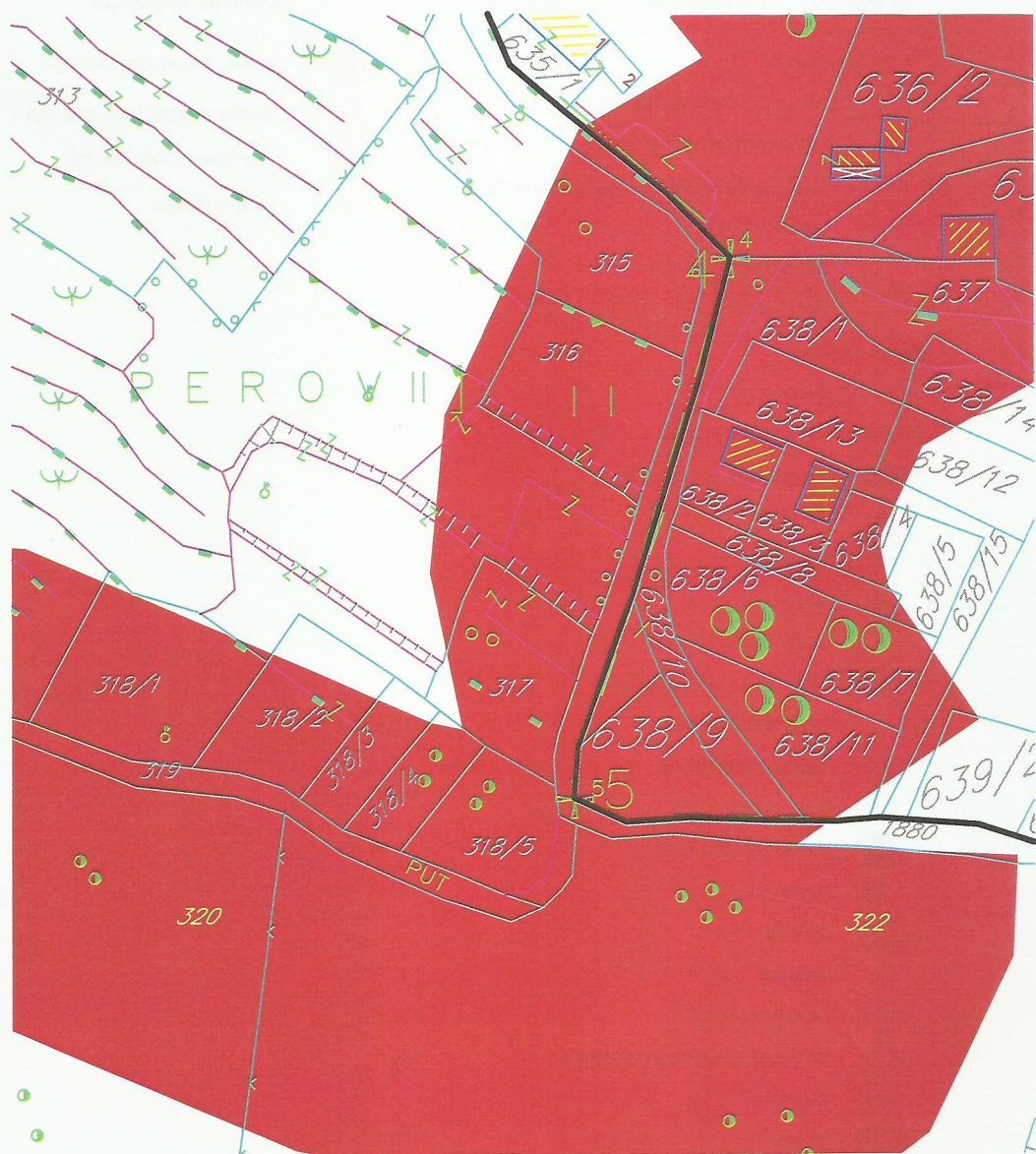


IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:



LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska stanica
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

CENTRI NASELJA

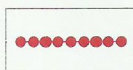
	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar



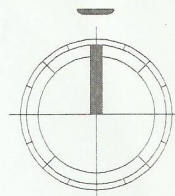
Sekretar, Stevo Davidović

M.P.

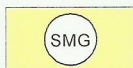
Budva, 18.09.2019.godine



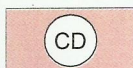
GRANICA PLANA - DUP



POVRŠINE ZA STANOVANJE



POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

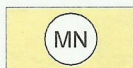
POVRŠINE ZA TURIZAM



TURIZAM - HOTEL, CONDO HOTEL, APART
HOTEL, BOUTIQUE HOTEL ...



TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE



POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE



POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE

POVRŠINE KOPNENIH VODA



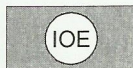
POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I
OBJEKATA



OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE



OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



POVRŠINA ZA GROBLJE



POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNOSTI KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

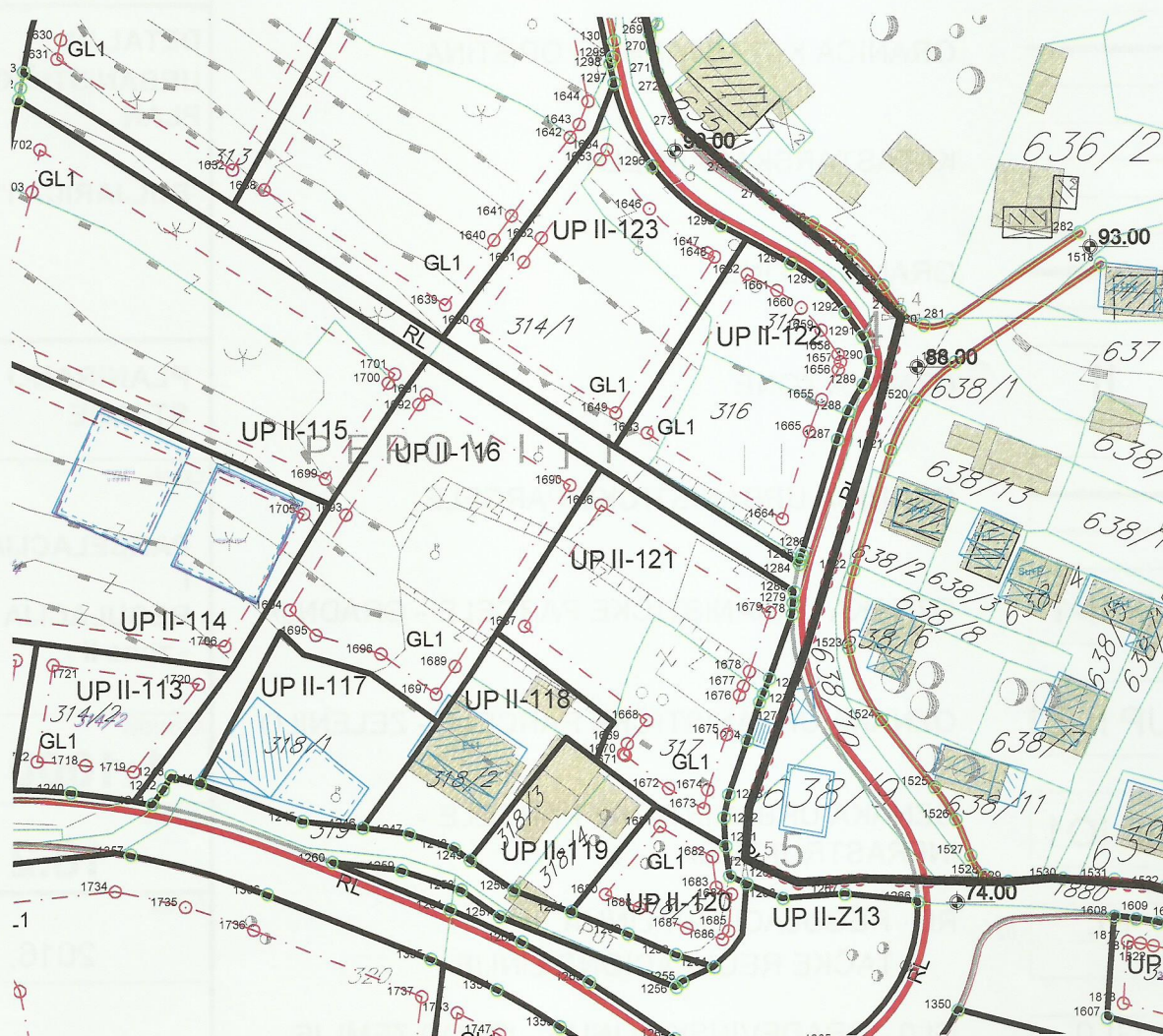
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



BENZINSKA PUMPA

DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAC
 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"BULJARICA I"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
NAMJENA POVRŠINA
RAZMJERA
1:2000
LIST BR.
16
DATUM
2016.

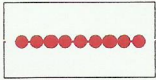
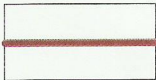
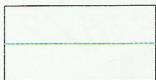
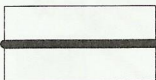
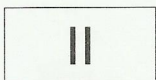
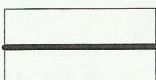
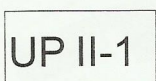
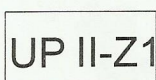
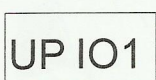
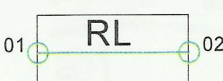
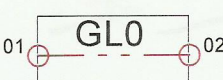
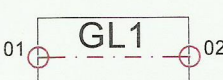
IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 18 - Parcelacija I regulacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



Sekretar, Stevo Davidovic

M.P.

Budva, 18.09.2019.godine

	GRANICA PLANA - DUP
	GRANICA KATASTARSKIH OP ŠTINA
	KATASTARSKA PARCELA
	GRANICA ZONE
	OZNAKA ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA
	RL - REGULACIONA LINIJA TAČKE REGULACIONE LINIJE
	GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
	GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA
I
REGULACIJA
- zona II**

RAZMJERA

1:1000

LIST BR.

18.2

DATUM

2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 19 - Parcelacija i koordinatne tačke
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



Sekretar, Stevo Davidovic

M.P.

Budva, 18.09.2019.godine

I1385 6580336.6500 4673529.0200	I1661 6580258.6700 4673551.6800
I1386 6580338.7700 4673527.4300	I1662 6580306.8900 4673553.1500
I1387 6580342.4838 4673557.8454	I1663 6580285.4680 4673536.6813
I1388 6580338.8300 4673552.1200	I1664 6580293.3940 4673535.5929
I1389 6580334.5100 4673545.8400	I1665 6580510.9900 4673198.6300
I1390 6580302.5400 4673537.9000	I1666 6580508.1624 4673195.7596
I1391 6580316.2500 4673532.7300	I1667 6580502.9400 4673141.0800
I1392 6580244.1200 4673431.1700	I1668 6580514.7300 4673153.6400
I1393 6580247.0600 4673414.3600	I1669 6580524.8700 4673168.3000
I1394 6580261.3200 4673418.0600	I1670 6580534.2900 4673181.9000
I1395 6580284.6379 4673303.3944	I1671 6580433.8700 4673286.4800
I1396 6580281.7300 4673304.1700	I1672 6580432.6980 4673287.5753
I1397 6580278.1500 4673284.5900	I1673 6580432.6591 4673300.6370
I1398 6580279.2200 4673280.7500	I1674 6580432.7810 4673305.8095
I1399 6580284.1800 4673274.8000	I1675 6580433.1771 4673310.9682
I1400 6580284.2300 4673265.9100	I1676 6580478.4600 4673297.6900
I1401 6580303.6000 4673256.2700	I1677 6580470.5400 4673292.3000
I1402 6580309.3500 4673268.0100	I1678 6580465.8200 4673284.0400
I1403 6580318.4900 4673293.9200	I1679 6580464.5000 4673275.1100
I1404 6580246.3868 4673494.0329	I1680 6580464.2000 4673271.2900
I1405 6580246.5114 4673487.9780	I1681 6580463.9400 4673267.5000
I1406 6580259.3400 4673514.0400	I1682 6580501.0900 4673188.5800
I1407 6580258.6700 4673513.2700	I1683 6580493.4100 4673180.5800
I1408 6580253.0200 4673506.8000	I1684 6580486.5000 4673173.0900
I1409 6580252.0600 4673505.7200	I1685 6580501.0500 4673163.1100
I1410 6580251.0600 4673504.5700	I1686 6580494.5900 4673155.9500
I1411 6580267.4700 4673511.6900	I1687 6580453.0609 4673188.3054
I1412 6580266.7900 4673513.6300	I1688 6580453.7214 4673189.0963
I1413 6580245.6753 4673479.3377	I1689 6580464.2597 4673202.2012
I1414 6580243.6608 4673470.8940	I1690 6580468.4126 4673212.4072
I1415 6580255.0300 4673495.2200	I1691 6580472.5593 4673210.5180
I1416 6580265.9910 4673490.4721	I1692 6580476.8789 4673209.0668
I1417 6580268.2600 4673502.5200	I1693 6580488.8085 4673205.7341
I1418 6580268.2600 4673509.9800	I1694 6580489.3371 4673203.9523
I1419 6580241.1589 4673462.7250	I1695 6580489.1784 4673202.1005
I1420 6580242.2833 4673457.1308	I1696 6580492.5493 4673201.1588
I1421 6580247.5795 4673455.0071	I1697 6580494.0787 4673206.6332
I1422 6580259.7049 4673456.3978	I1698 6580321.4500 4673387.2500
I1423 6580261.7500 4673459.0600	I1699 6580316.9400 4673394.8600
I1424 6580264.2900 4673457.7400	I1700 6580338.5300 4673417.4900
I1425 6580264.1861 4673479.2175	I1701 6580342.8500 4673409.6100
I1426 6580262.7000 4673491.0000	I1702 6580345.7519 4673404.5285
I1427 6580254.6400 4673481.5400	I1703 6580495.2400 4673210.7900
I1428 6580243.9000 4673471.1100	I1704 6580523.5800 4673191.5900
I1429 6580530.3400 4673269.2700	I1705 6580551.2200 4673195.6700
I1430 6580523.5222 4673274.1520	I1706 6580546.7800 4673189.6500
I1431 6580512.2569 4673289.1051	I1707 6580537.6500 4673178.8600
I1432 6580511.5415 4673307.8131	I1708 6580280.3900 4673267.8900
I1433 6580514.4644 4673318.5626	I1709 6580279.2200 4673272.8100
I1434 6580528.8843 4673262.6868	I1710 6580275.8000 4673278.6900
I1435 6580554.9437 4673244.0266	I1711 6580274.6800 4673286.9400
I1436 6580485.1530 4673499.4077	I1712 6580275.8100 4673295.0800
I1437 6580509.1189 4673486.0024	I1713 6580278.6700 4673303.7400
I1438 6580510.2226 4673485.4019	I1714 6580279.4600 4673319.7600
I1439 6580511.3398 4673484.8270	I1715 6580273.0510 4673338.6220
I1440 6580524.2100 4673475.7300	I1716 6580271.9400 4673341.6100
I1441 6580532.3400 4673473.7500	I1717 6580267.7560 4673350.2530
I1442 6580541.5600 4673469.7200	I1718 6580253.8700 4673332.1100
I1443 6580545.4600 4673471.1100	I1719 6580251.0700 4673329.0800
I1444 6580546.6622 4673470.0398	I1720 6580251.5456 4673283.3186
I1445 6580547.6267 4673468.8429	I1721 6580253.0600 4673282.4500
I1446 6580548.4879 4673467.5696	I1722 6580258.2600 4673279.8000
I1447 6580542.2100 4673460.8800	I1723 6580250.0681 4673327.7808
I1448 6580538.1700 4673456.1000	I1724 6580247.6729 4673327.5670
I1449 6580533.4400 4673448.9000	I1725 6580239.7026 4673317.3115
I1450 6580528.1300 4673436.6200	I1726 6580256.6074 4673292.2703
I1451 6580509.7200 4673417.1100	I1727 6580258.7430 4673303.7280
I1452 6580504.4500 4673416.7000	I1728 6580266.0426 4673311.7130
I1453 6580498.1000 4673414.0800	I1729 6580268.5555 4673313.5461
I1454 6580494.0100 4673411.6500	I1730 6580269.3185 4673315.8998
I1455 6580488.7500 4673402.2100	I1731 6580264.0949 4673319.2126
I1456 6580488.5700 4673396.7500	I1732 6580239.4661 4673317.5782
I1457 6580483.5900 4673390.8600	I1733 6580238.6243 4673317.8526
I1458 6580475.3200 4673390.3800	I1734 6580243.7421 4673287.5721
I1459 6580466.1700 4673388.2500	I1735 6580248.0600 4673287.8300
I1460 6580458.4800 4673382.4200	I1736 6580250.7760 4673289.4690
I1461 6580457.2793 4673380.7020	I1737 6580251.9290 4673291.1621
I1462 6580451.8856 4673390.4350	I1738 6580253.0320 4673293.4790
I1463 6580441.7146 4673394.9487	I1739 6580253.4393 4673296.6409
I1464 6580442.1300 4673485.8800	I1740 6580252.8500 4673299.3400
I1465 6580443.5000 4673491.5300	I1741 6580249.6072 4673306.8168
I1466 6580444.7400 4673497.2100	I1742 6580245.3300 4673313.6170
I1467 6580446.1200 4673501.3800	I1743 6580239.7814 4673317.2226
I1468 6580446.7400 4673503.3900	I1744 6580249.0500 4673284.7500
I1469 6580448.4400 4673508.4800	I1745 6580244.8600 4673286.6900
I1470 6580449.3300 4673509.6000	I1746 6580248.8667 4673331.1160
I1471 6580452.5926 4673512.4305	I1747 6580250.7248 4673333.1267
I1472 6580467.4732 4673507.9924	I1748 6580240.9700 4673336.2800
I1473 6580481.5448 4673501.4259	I1749 6580240.2611 4673336.4609
I1474 6580201.9800 4673385.5600	I1750 6580232.2728 4673336.1532
I1475 6580174.8496 4673404.9482	I1751 6580224.3656 4673337.3295
I1476 6580177.4700 4673404.7900	I1752 6580202.0428 4673342.8105
I1477 6580183.2200 4673404.2900	I1753 6580201.6725 4673342.3264
I1478 6580189.8800 4673404.3500	I1754 6580201.3472 4673341.8111
I1479 6580189.8800 4673404.0800	I1755 6580196.3470 4673333.0450
I1480 6580164.7500 4673388.0200	I1756 6580192.0897 4673327.6555
I1481 6580163.5100 4673391.8000	I1757 6580186.4282 4673323.7670
I1482 6580162.9300 4673398.0500	I1758 6580232.7224 4673319.7768
I1483 6580226.5800 4673500.5500	I1759 6580230.4724 4673318.8016





	GRANICA PLANA - DUP
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA	
	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
	LOKALNI PUT
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	
	ELEKTROVOD 35 kV
	ELEKTROVOD 10 kV
	ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI: tipa XHE 49A 3x(1x240mm ²) Al
TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA	
	TRAFOSTANICA
	PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	TK PODZEMNI VOD
	TK OKNO
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
	PLANIRANO TK OKNO
	IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN - PLANIRANO
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	PLANIRANI HIDRANT
	VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI REZEORVAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S
	IZVORIŠTA VODE < 10 L/S
FEKALNA KANALIZACIJA	
	KANALIZACIONI VOD
	UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	PLANIRANA PUMPA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
	POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV
	PLANIRANO REVIZIONO OKNO
	SMJER ODVOĐENJA
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA

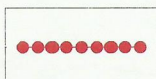


DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJU I PLANIRANJE PROSTORA
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"BULJARICA I"
PLANIRANO STANJE
ORTEZ
SAOBRAĆAJ I INFRA- STRUKTURNI SITEMI
RAZMJERA 1:2000
LIST BR 22
DATUM 2016.

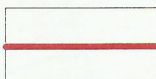
IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 21 - Saobraćaj
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



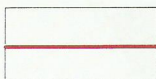
U
Az1= 225d38'0.2"
Az2= 254d23'28.2"
L= 20.077



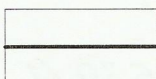
GRANICA PLANA - DUP



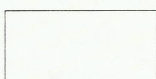
MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



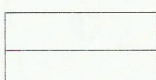
LOKALNI PUT



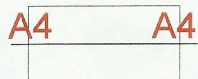
LOKALNI PUT - ISPOD POVRŠINE



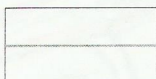
OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



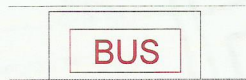
TANGENTA OSOVINE SAOBRAĆAJNICE



OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKE POVRŠINE



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



JAVNI PARKING I GARAŽA

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ

RAZMJERA

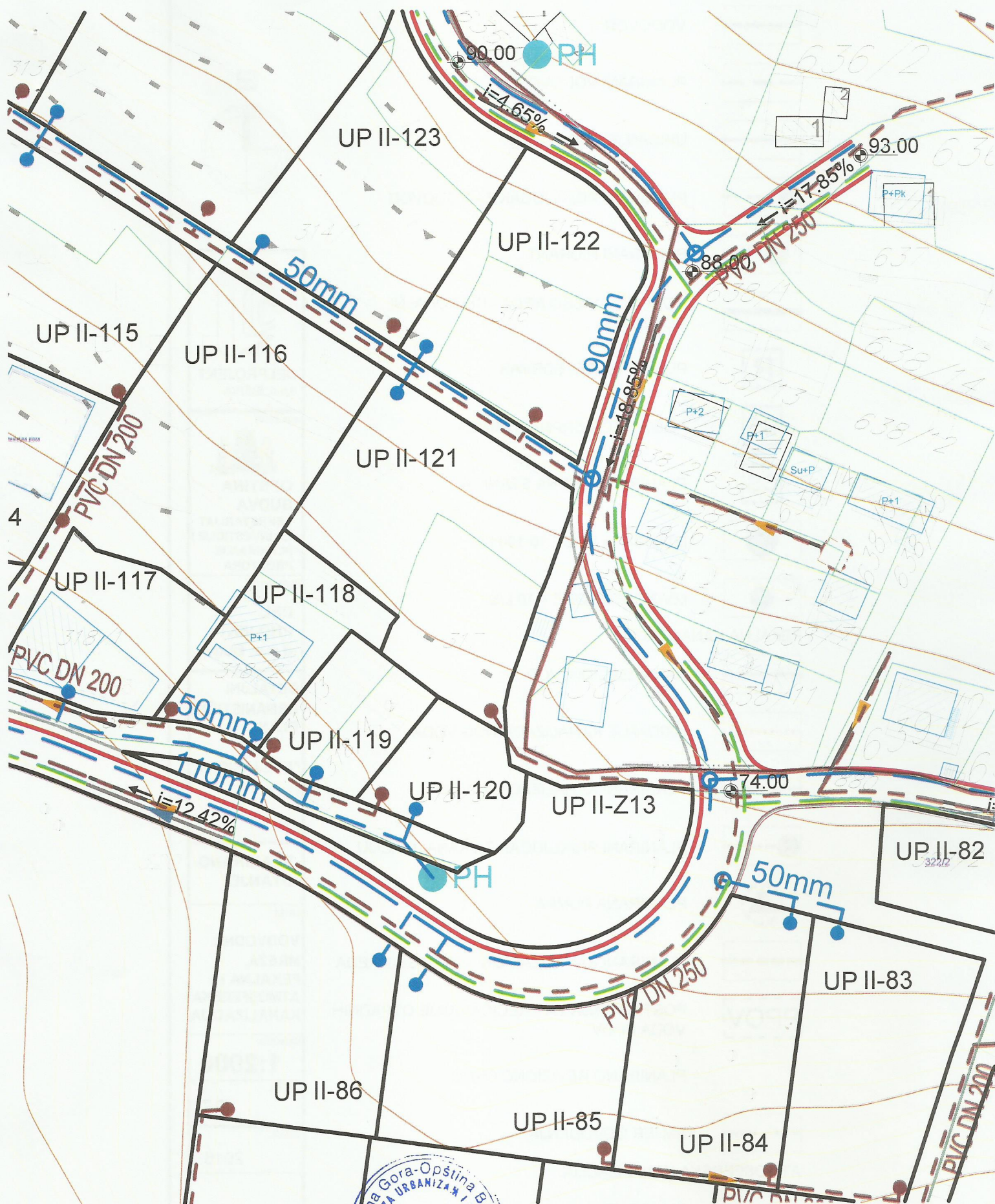
1:2000

LIST BR.

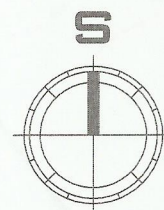
21

DATUM

2016.

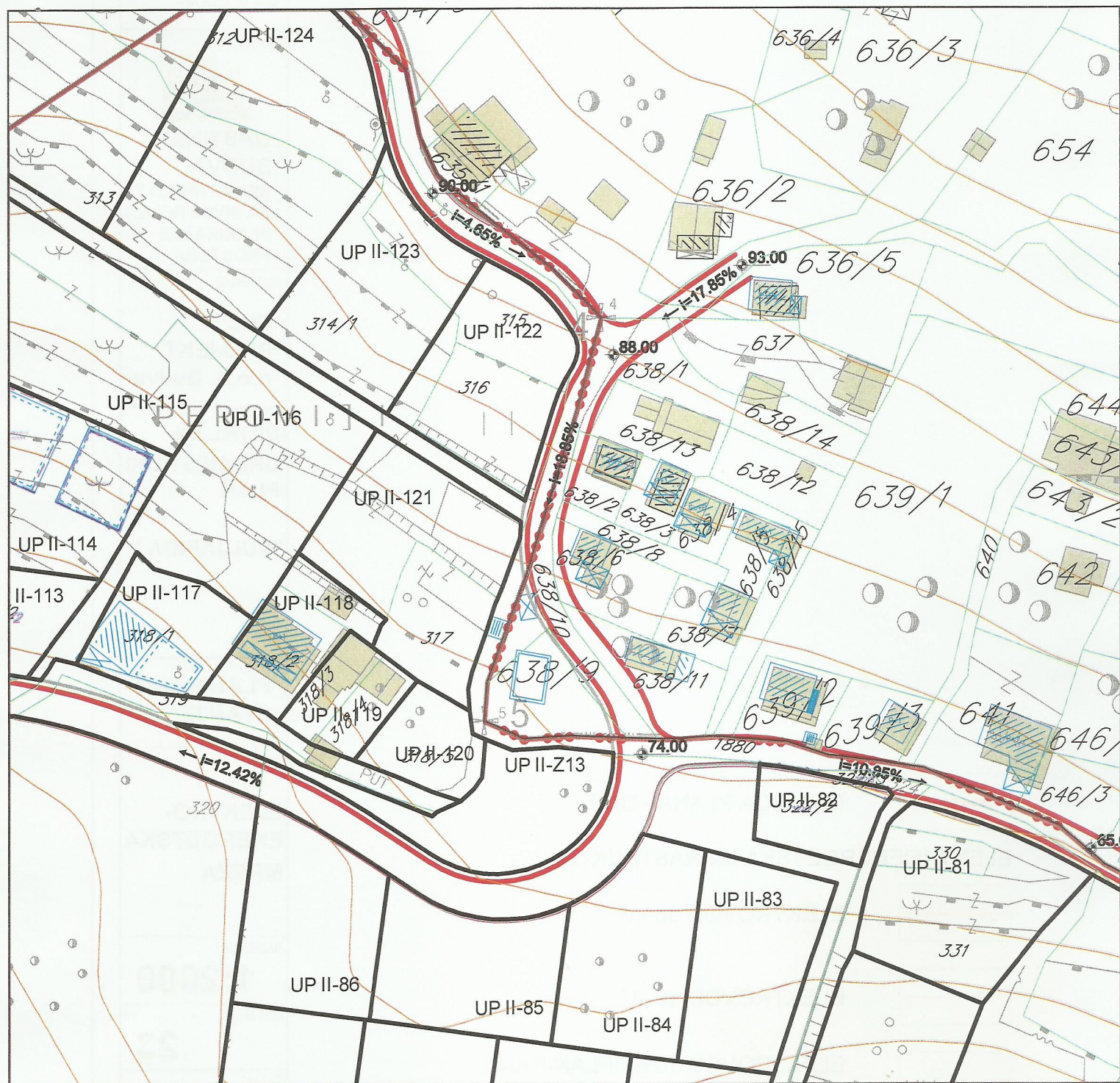


	GRANICA PLANA - DUP
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	PLANIRANI HIDRANT
	VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI REZEORVAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S
	IZVORIŠTA VODE < 10 L/S
FEKALNA KANALIZACIJA	
	KANALIZACIONI VOD
	UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	PLANIRANA PUMPA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
	POSTROJENJA ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA PPOV
	PLANIRANO REVIZIONO OKNO
	SMJER ODVOĐENJA
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA



DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN
"BULJARICA I"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
VODVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
RAZMJERA
1:2000
LIST BR.
25
DATUM
2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 23 - Elektroenergetska mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



Sekretar, Stevo Davidović

M.P.

Budva, 18.09.2019.godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA**

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva**

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO-
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

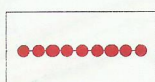
1:2000

LIST BR.

23

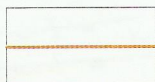
DATUM

2016.

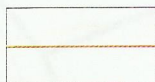


GRANICA PLANA - DUP

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI:
tipa XHE 49A 3x(1x240mm²) Al

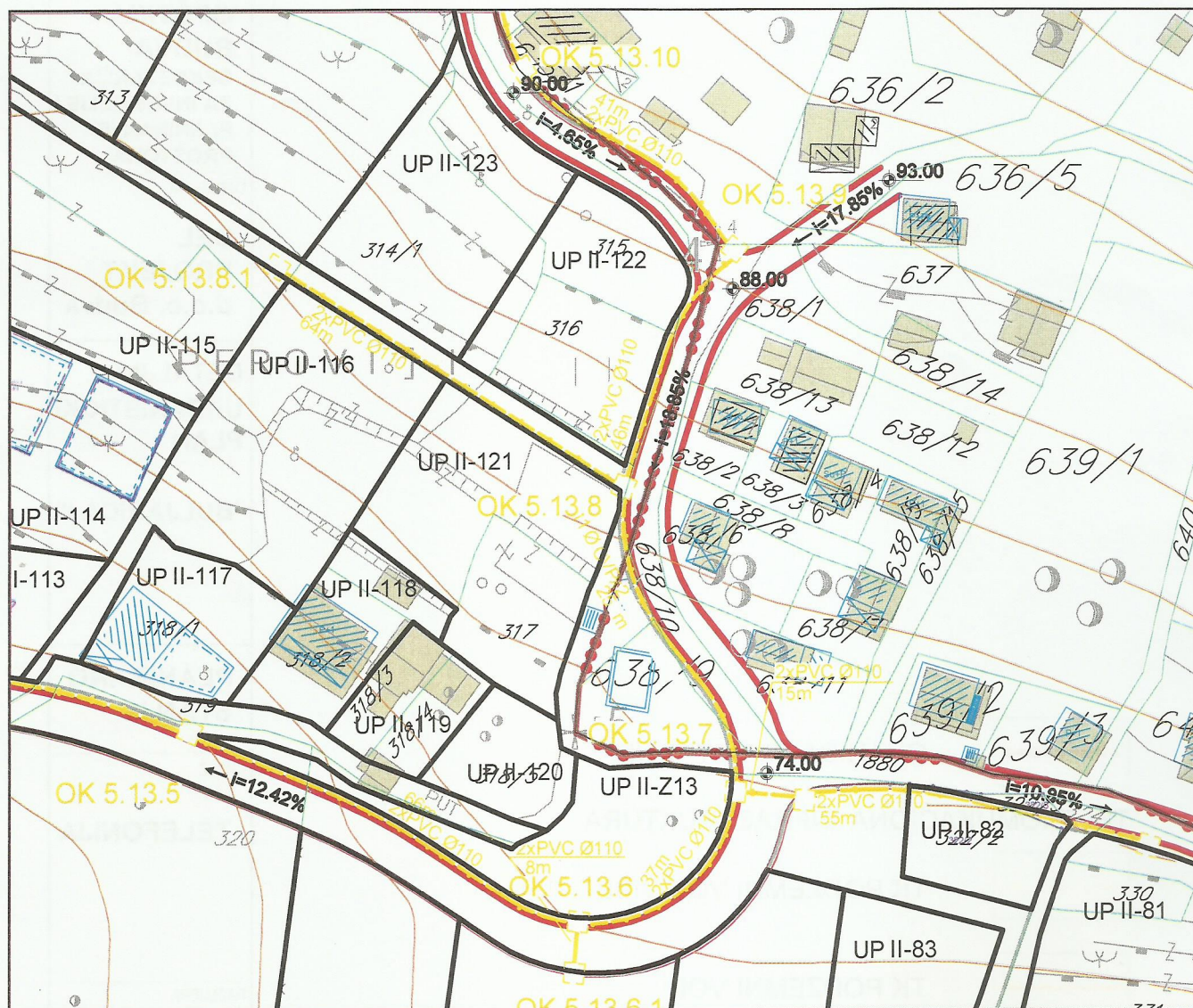
TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA



TRAFOSTANICA



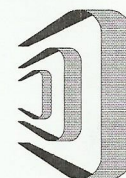
PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV



Sekretar, Stevo Davidović

M.P.

Budva, 18.09.2019.godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

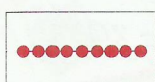
1:2000

LIST BR.

24

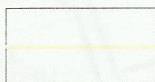
DATUM

2016.



GRANICA PLANA - DUP

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA



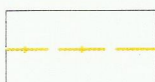
TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA



TK PODZEMNI VOD



TK OKNO



PLANIRANI TK PODZEMNI VOD



PLANIRANO TK OKNO



IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN -
PLANIRANO

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA

DUP "BULJARICA I"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆE BRGP m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRAĐUNA 4. NADOGRAĐUNA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m ²	POSL. PROSTOR -20% OD BRGP	I _Z	II	PLANIRANA SPRATNOST
UP II-99	dl0306/4, dl0183/7	551,21	24,00	24,00	1	STANOVANJE – SMG	65,00	0,00	89,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) – NOVI OBJEKAT	223,00		0,16	0,40	3
UP II-100	dl0307/2	249,19	85,00	255,00	3	STANOVANJE – SMG	0,00	0,00	85,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT	255,00		0,34	1,02	
UP II-101	dl0307/3	229,00	71,00	142,00	2	STANOVANJE – SMG	0,00	0,00	71,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT	142,00		0,31	0,62	
UP II-102	dl0292/2	1.022,32	157,00	628,00	2	STANOVANJE – SMG	0,00	320,00	2. POSTOJEĆA OBJEKTA		640,00		0,31	0,63	
UP II-103	dl0292/1, 291/3	794,99	155,00	455,00	3	STANOVANJE – SMG	0,00	155,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT		455,00		0,19	0,58	
UP II-104	291/5, dl0292/1, dl0293	474,25	78,00	78,00	1	STANOVANJE – SMG	0,00	78,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.)		192,00		0,16	0,40	3
UP II-105	dl0248, dl0249	2.213,80				STANOVANJE – SMG	357,00	357,00	NOVI OBJEKTI		893,00		0,16	0,40	3
UP II-106	283, 284, 280	2.840,01				STANOVANJE – SMG	424,00	424,00	NOVI OBJEKTI		1.135,00		0,16	0,40	3
UP II-107	dl0291/1, dl0294	480,23	140,00	420,00	3	STANOVANJE – SMG	0,00	140,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT		420,00		0,29	0,87	
UP II-108	295, 296	1.135,45				STANOVANJE – SMG	161,00	161,00	NOVI OBJEKTI		453,00		0,16	0,40	3
UP II-109	297, 298, 299	1.782,09				STANOVANJE – SMG	163,00	163,00	NOVI OBJEKTI		713,00		0,16	0,40	3
UP II-110	300, 301	1.147,69				STANOVANJE – SMG	91,00	91,00	NOVI OBJEKTI		458,00		0,16	0,40	3
UP II-111	305, dl0308	3.170,41				STANOVANJE – SMG	508,00	508,00	NOVI OBJEKTI		1.270,00		0,16	0,40	3
UP II-112	dl0314/3	409,60				STANOVANJE – SMG	82,00	82,00	NOVI OBJEKTI		164,00		0,20	0,40	2
UP II-113	dl0314/2	411,30				STANOVANJE – SMG	83,00	83,00	NOVI OBJEKAT		166,00		0,20	0,40	2
UP II-114	314/4	1.665,38				STANOVANJE – SMG	268,00	268,00	NOVI OBJEKTI		670,00		0,16	0,40	3
UP II-115	dl0314/1, dl0313	1.637,50				STANOVANJE – SMG	131,00	262,00	NOVI OBJEKTI		665,00		0,16	0,40	3
UP II-116	dl0314/1	1.254,59	120,00	120,00	1	STANOVANJE – SMG	200,00	200,00	NOVI OBJEKTI		500,00		0,16	0,40	3
UP II-117	318/1	482,94	126,00	252,00	2	STANOVANJE – SMG	0,00	126,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.)		252,00		0,25	0,50	2
UP II-118	318/2, dl0314/1	444,09				STANOVANJE – SMG	0,00	126,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT		252,00		0,28	0,57	
UP II-119	318/3, 318/4	302,22	70,00	115,00	1	STANOVANJE – SMG	0,00	115,00	2. POSTOJEĆA OBJEKTA (NAD.)		230,00		0,38	0,76	2
UP II-120	318/5	297,63	45,00			STANOVANJE – SMG	80,00	80,00	NOVI OBJEKAT		160,00		0,27	0,54	2
UP II-121	317, dl0314/1	1.065,81				STANOVANJE – SMG	170,00	170,00	NOVI OBJEKTI		425,00		0,16	0,40	3
UP II-122	dl0314/1, dl0315, dl0316, dl01880	820,74				STANOVANJE – SMG	131,00	131,00	NOVI OBJEKAT		328,00		0,16	0,40	3
UP II-123	dl0314/1, dl0315, dl0312	902,98				STANOVANJE – SMG	145,00	145,00	NOVI OBJEKAT		363,00		0,16	0,40	3
UP II-124	dl0312, dl0313, dl0315	1.927,70				STANOVANJE – SMG	308,00	308,00	NOVI OBJEKTI		770,00		0,16	0,40	3
UP II-125	dl0313, dl0312	2.062,47				STANOVANJE – SMG	330,00	330,00	NOVI OBJEKTI		825,00		0,16	0,40	3
UP II-126	311	287,02	72,00	72,00	R	STANOVANJE – SMG	8,00	80,00	RUŠEVINA – NOVI OBJEKAT		255,00		0,28	0,56	2
UP II-127	309, 310	630,33	92,00	92,00	1	STANOVANJE – SMG	10,00	102,00	1. POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG. NAD.)		265,00		0,16	0,40	3
UP II-128	dl0303, 304	4.021,42	14 27 9	50,00	1	STANOVANJE – SMG	128,00	553,00	3. POSTOJEĆA OBJEKTA (RUŠI) - NOVI OBJEKTI		1.608,00		0,16	0,40	3
UP II-129	dl0303	3.690,06			1	STANOVANJE – SMG	118,00	590,00	NOVI OBJEKTI		1.475,00		0,16	0,40	3

4. Spratnost objekta, odnosno maksimalna visinska kota objekta

Max. broj spratova objekata je 3. Prva stambena etaža je suterenska koja je djelimično ukopana, prema Izmjenama i dopunama Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Sl. br.33/14).

Max. spratna visina je 3m (od poda do poda).

5. Maksimalni dozvoljeni kapacitet objekta

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.

Opšti indeksi za stanovanje male gustine u zoni I i II i IIIa su:

- ☐ Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 0.40
- ☐ Indeks zauzetosti je promenljiv. Za novu gradnju IZ = 0.16 a nije veći od 0.20
- ☐ Indeks zauzetosti i izgrađenosti kod postojećeg stanja su proistekli iz stanja na terenu.
- Opšti indeksi za stanovanje male gustine u zoni III su:
- ☐ Indeks izgrađenosti je fiksni. Za novu gradnju II = 0.50
- ☐ Indeks zauzetosti je promenljiv. Za novu gradnju IZ = 0.20 a nije veći od 0.25
- ☐ Indeks zauzetosti i izgrađenosti kod postojećeg stanja su proistekli iz stanja na terenu.

Objekti stanovanja manje gustine tretiraju se kao porodično stanovanje i ne mogu imati veću BRGP od 500m² odnosno sa najviše četiri zasebne stambene jedinice. U tabelama je definisana maksimalna bruto površina svih objekata na parceli.

Dozvoljena je fazna izgradnja, shodno Zakonu o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.60 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14) kroz izradu idejnog rješenja za kompletnu urbanističku parcelu može se odrediti faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, tako da konačno izgrađeni objekat na predmetnoj urbanističkoj parceli ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Potrebno je obezbijediti dovoljan broj parking mjesta, na osnovu tabele iz stava 17 ovog separata. Parkiranje riješiti u okviru objekta ili na urbanističkoj parceli. Prilikom projektovanja podzemne garaže ispod platoa, projektant je obavezan da poštuje Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG.br.9/12“ od 10.02.2012).

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

Dozvoljena je izgradnja podrumске i suterenske etaže.

Ukoliko se podrumска i suterenska etaža koriste za garažiranje, tehničke prostorije, magacinski prostor, tehnička postrojenja, ne ulaze u obračun površina (BRGP).

Objekat može imati samo jednu suterensku etažu. Izuzetno, ukoliko je teren u većem nagibu kod objekata može se javiti još jedna etaža (suteran), s tim da se ukupna BRGP objekta mora ispoštovati iz planske dokumentacije.

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta ili u podzidama kao podzemna etaža.

6. Situacioni plan s granicama urbanističke parcele

Dat je u grafičkom prilogu plana, prilog br. 18 Parcelacija i regulacija.

Kod parcela koje imaju više objekata obavezno je priložiti idejno rješenje urbanističke parcele sa postavkom svih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju parametri i lokacija za izgradnju objekata a na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.60 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14).

Idejna rješenja su sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti

8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

1. Osnovni uslov

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

2. Položaj urbanističke parcele

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili i druge namjene.

3. Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanističke parcele.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Plana.

Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovom Studijom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3,0 m.

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

4. Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupiti na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu.

5. Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.

Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1,5m od granice susjedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susjedne parcele.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža.

6. Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

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

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže koje mogu zauzimati max.70% urbanističke parcele.

8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

9. Parkiranje vozila

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m ² bruto površine

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru urbanističke parcele korisnika. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

10. Uslovi za nivelaciju

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

Planom je definisana 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 interpoliranjem.

Nivelacije 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

11. Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora. Sudovi za smeće (kontejneri, kante) smestaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogradaenoj kamenom ili živom ogradom.

12. Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturuom. Grijanje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrijavanje prostorija.

13. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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

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

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

Urbanistička parcela

-za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m², (u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja).

- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m²,
- kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele.
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 15 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz, jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

15. Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

Minimalno odstojanje objekta od bočnih i zadnjih granica parcele:

Stanovanje

male parcele (bočne i zadnja građ. linija) 2,5m, od ulice 4- 5m.

velike parcele (bočne i zadnja građ. linija) 3-5m, od ulice 5m.

Centralne djelatnosti

male parcele (bočne i zadnja građ. linija)3m, od ulice 5m.

velike parcele (bočne i zadnja građ. linija) 5m, od ulice i potoka 8m.

Mješovita namjena

male parcele (bočne i zadnja građ. linija) 2,5m, od ulice 4m.

velike parcele (bočne i zadnja građ. linija) 3m, od ulice 5m.

Turizam T2

bočne i zadnja građ. linija 3-5m, od ulice 5-8m

Turizam T1

bočne i zadnja građ. linija 5-10m, od ulice 5-10m (tamo gde su izuzetno uske parcele dozvoljeno je i manje min. 3.5m)

jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;

obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Maksimalna spratnost objekta je data po urbanističkim parcelama, zavisno od tipa objekata i zone u kojoj se nalaze.

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

Kota prizemlja je:

na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

Izgradnja na parceli

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

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

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).

Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m² izuzev garaža.

Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Planom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima.

Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

16. Ograđivanje u stambenoj i mješovitoj zoni

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

parcele se ograđuju zidanim ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.

zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

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

8.3. Opšti utu za ovaj plan

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susjedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati.

Posebni UT uslovi imaju za cilj da što više uslove projektanta u smislu poštovanja specifičnih uslova i ambijentalnih vrijednosti, te tako njima treba predvidjeti sljedeće:

Po izdavanju UTU-a za parcele sa više objekata potrebno je predložiti urbanističko rješenje na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:250, predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz Plana. Na revidovani predlog ovog rješenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz DUP-a.

Napomene:

Određiti geodetski građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.

Niveletu prizemne etaže koja je u funkciji dnevnog boravka, ili nekog drugog korisnog prostora.

Niveletu prizemne etaže ili etaže na kojoj je predviđen ulaz u objekat.

Za terene u nagibu u okviru ovog Plana predvidjeti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gdje ulice formiraju usjek.

Krovovi dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23° sa pokrivačem „mediteran crijepom“ ili ravni krovovi kod centralne namjene ,hotela i apartmanskih objekata zavisno od koncepta projekta.

Visina etaže (od poda do poda) je od 3,00 do 3,50 m zavisno od namjene objekta, kod specifičnih prostora mogu biti i veći kako je obrazloženo Pravilnikom.

Broj etaža dat je kroz tabelarni prikaz za svaku urb. parcelu.

U zoni stambene gradnje gdje teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost jer je BRGP objekta fiksna.

U zoni III, IV i V (na relativno ravnim terenima) u okviru mješovite namjene i turizma T2 moguće je povećati spratnost na max.4 etaže ali se BRGP ne može mijenjati. Objekat u osnovi ne može biti manji od 150m². U ovom slučaju se i građevinske linije pomjeraju za cca 1m ka unutrašnjosti parcele u odnosu na granice parcele, izuzev glavne građevinske linije koja je fiksna.

Na jednoj UP za mješovite namjene i turizma moguće je spajanje dva objekta ako je planom predviđena izgradnja dva objekta uz poštovanje zadatih parametara.

Ako je objekat u ruševnom stanju ili je predviđena rekonstrukcija objekta isti se mora graditi u postojećim gabaritima.

U planu je data pomoćna građ. linija (plave boje) koja označava razdaljinu dva objekta u nizu ako vlasnici traže odvajanje istih.

Ako postojeći stambeni objekti u zoni stanovanja male gustine imaju 2 etaže, gdje je prva korisna etaža djelimično ukopana mogu vršiti nadogradnju ako je to planom dozvoljeno u protivnom mogu vršiti samo dogradnju.

Kvadratura postojećih objekata uzeta je iz uprave za nekretnine, katastarskih podloga, snimaka dobijenih od građana i snimaka dobijenih od WTA.

Za postojeće objekte investitor je u obavezi da dostavi nadležnom organu lokalne uprave Elaborat originalnih terenskih podataka za izgrađeni objekat , urađen od strane ovlaštene geodetske organizacije, uz zahtjev za dobijanje urbanističko tehničkih uslova.

U zoni II izmješta se i reguliše potok koji zadire u već postojeće naselje.

Potrebno je afirmisati upotrebu prirodnih materijala što podrazumijeva upotrebu drveta kao sjenila na terasama i skura na prozorima,kamena na fasadama.

Imajući u vidu denivelisanost terena na nekim lokacijama u obuhvatu ovog plana potrebno je posebnu pažnju posvetiti uređenju terena, njegovom ozelenjavanju kao i oblikovanju i materijalizaciji kaskada, gdje je neophodna upotreba kamena,

Imajući u vidu cjelovitost i potrebu za pronalaženjem jedinstvenog arhitektonskog izraza omogućava se upotreba kosih ali i ravnih krovova na objektima izuzev u ambijentalnim cjelinama. U okviru predmetne lokacije planirana je izgradnja turističkih naselja - kompleksa koji spada u turističku ponudu vezanu za uživanje u prirodi. Ova naselja sastoje se od centralnog objekta , smještajnih jedinica (vila ili depadansa), wellness sadržaja i prostora na otvorenom (otkriveni i natkriveni prostori za druženje i sl).

Pomoćni objekti na UP V-1 se ruše radi izgradnje budućeg hotela.

Stečene obaveze vlasnika stanova na kat. parcelama koje pripadaju UP V-1 prebacuju se na drugi dio parcele i dat je kao novi objekat.

Pomoćni objekti:

Kod dobijanja UTU, na zahtjev investitora mogu se graditi pomoćni objekti koji služe korišćenju glavnog objekta na istoj urbanističkoj parceli, shodno Odluci o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine) max. dozvoljena BGRP ovih objekata može biti 30m² i svjetle visine prostora 2.40m spratnosti P.

garažni prostor može biti i veći od 30m²

ovaj vid objekata ne ulazi u BGRP glavnog objekta, ako se na parceli samo jedan od objekata tipa 1 (prema odluci).

objekti tipa 2 i 3 (prema odluci) ne podliježu prethodnom stavu i rješavaju se kroz uređenje terena date UP

9. USLOVI ZA POBOLJŠANJE ENERGETSKE EFIKASNOSTI

Održivoj potrošnji energije treba dati prioritet racionalnim planiranjem potrošnje, te implementacijom mjera energetske efikasnosti u sve segmente energetskog sistema.

Održiva gradnja je svakako jedan od značajnijih segmenata održivog razvoja koji uključuje:

Upotrebu građevinskih materijala koji nisu štetni po životnu sredinu

Energetsku efikasnost zgrada

Upravljanje otpadom nastalim prilikom izgradnje ili rušenja objekata

Energetski i ekološki održivo graditeljstvo teži:

Smanjenju gubitaka toplote iz objekta poboljšanjem toplotne zaštite spoljnih elemenata i povoljnim odnosom osnove i volumena zgrade

Povećanju toplotnih dobitaka u objektu povoljnom orijentacijom zgrade i korišćenjem sunčeve energije

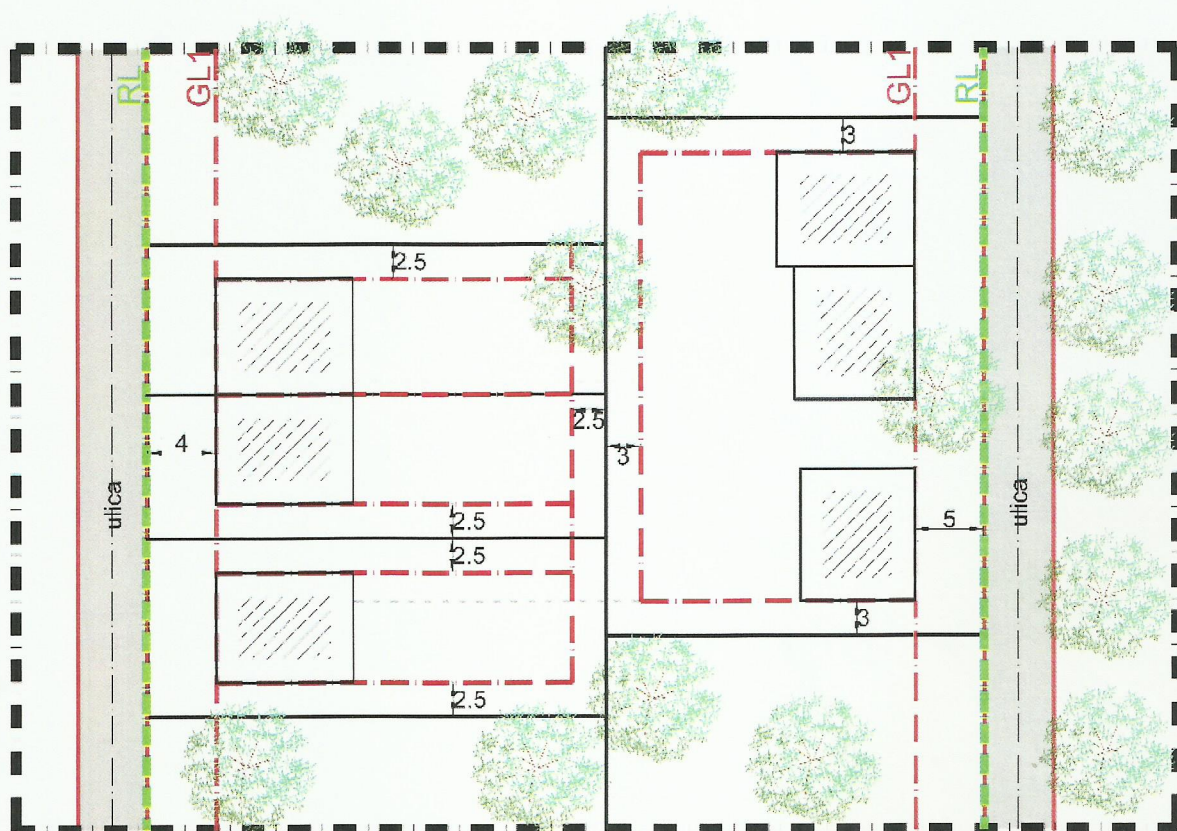
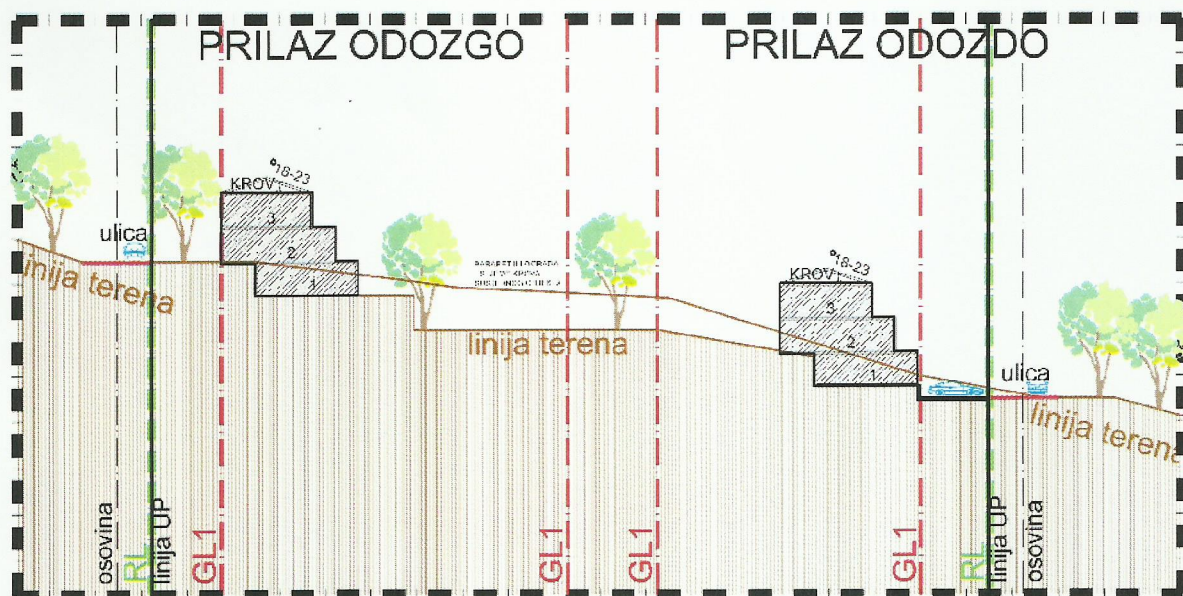
Korišćenju obnovljivih izvora energije u zgradama (biomasa, sunce, vjetar itd)

Povećanju energetske efikasnosti termoelektričnih sistema

Cilj sve obuhvatne uštede energije, a time i zaštite životne sredine je stvoriti preduslove za sistemsku sanaciju i rekonstrukciju postojećih zgrada, a zatim i povećanje obavezne toplotne zaštite novih objekata.

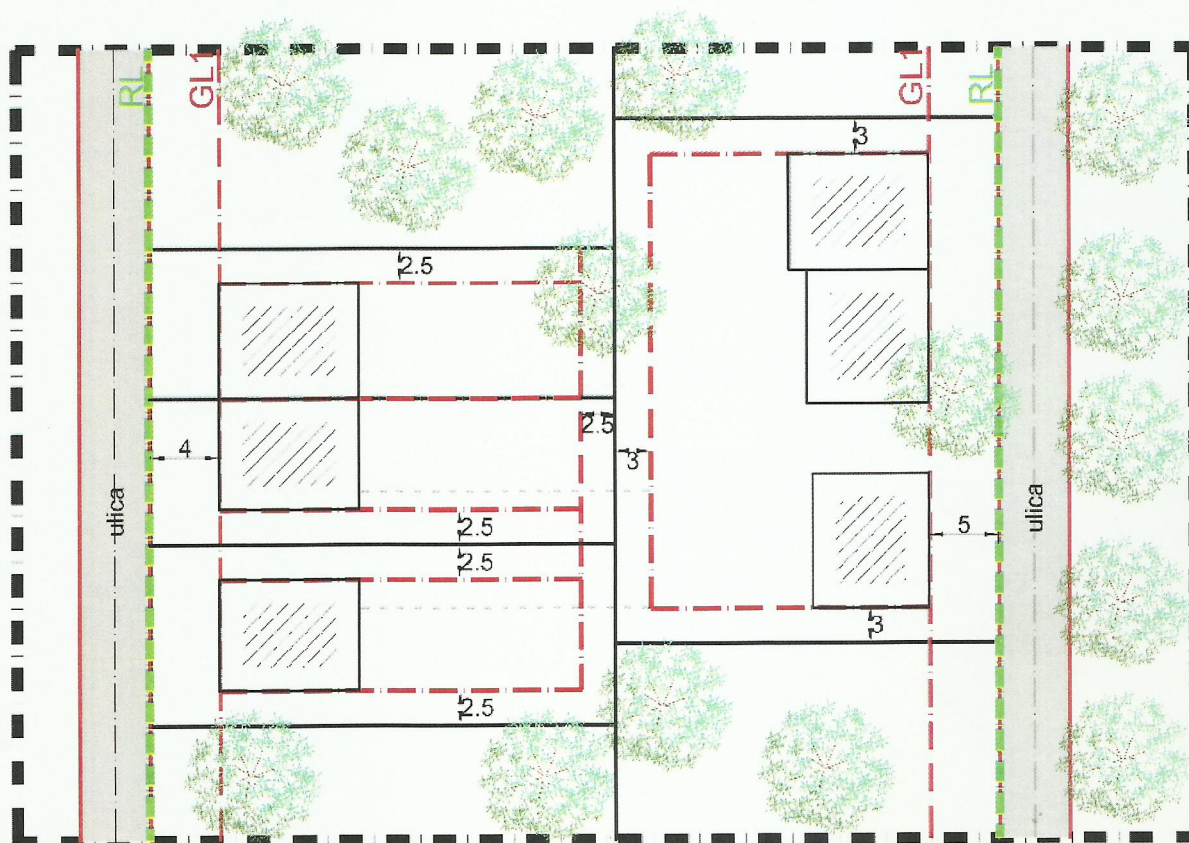
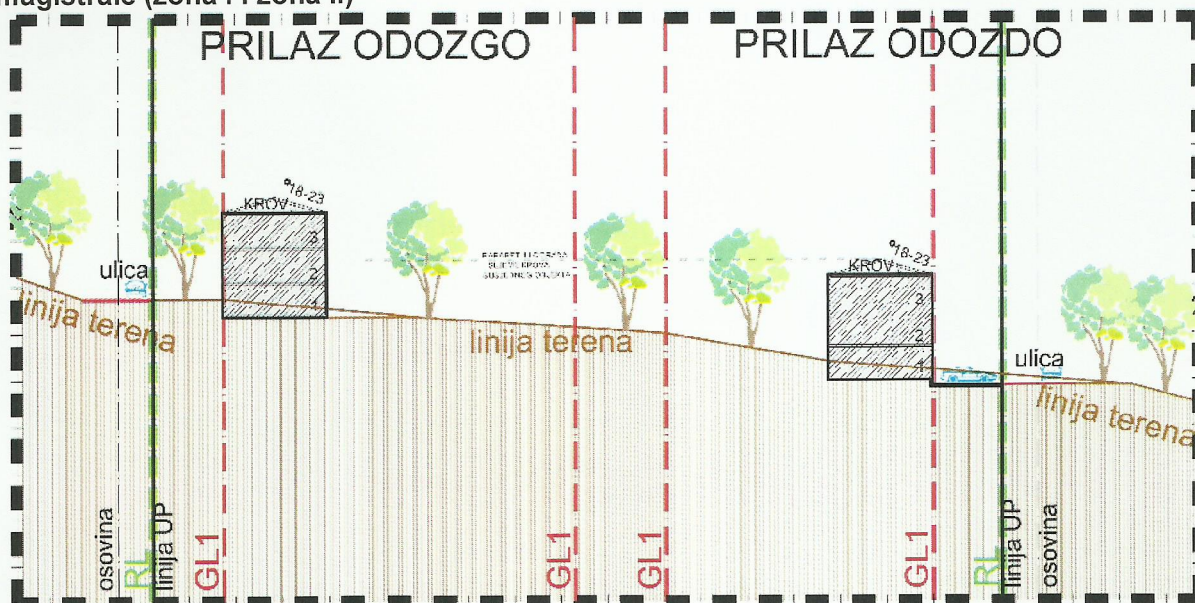
SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA DUP BULJARICA I

Primjer 1: Objekti na terenu u nagibu slobodno stojeći i u nizu - potez iznad magistrale (zona I i zona II)



SEPARAT URBANISTIČKO TEHNIČKIH USLOVA DUP BULJARICA I

Primjer 2: Objekti na terenu sa blagim nagibom slobodno stojeći i u nizu – potez iznad magistrale (zona I i zona II)





DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" "BUDVA" ДОО "ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА" "БУДВА"

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

ДРУШТВО С ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ
Број: 01-7284/2
Будва, 11. 10. 2019 год.

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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1171/4 od 27.09.2019. godine, naš broj 01-7284/1 od 07.10.2019. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **PATAKI - BUGARSKI KLAUDIA** izdaju se:

Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
06-061	1171/5		

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

Za katastarske parcele broj: 317 i 314/9, KO Buljarica 1, urbanistička parcela broj II-121, zona II, DUP Buljarica 1, na kojima je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planirane pristupne saobraćajnice. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje septičke jame ili bioprečišćivača.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1139/3 od 19.09.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović, dipl.ing.građ.

IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc.



Podnosioc zahtjeva: Pataki – Bugarski Klaudia

Katastarske parcele: 317, 314/9, Katastarska opština: BULJARICA 1

Urbanistička parcela: II-121, zona II, DUP: Buljarica 1

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim ventilom na procentualno zatvaranje, kompatibilni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati ventil na procentualno zatvaranje ukoliko ne može da se nabavi. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i procentualnog zatvaranja ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 3 bara (lokacija Č0). Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

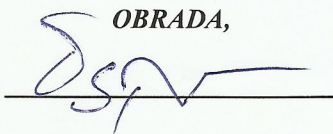
1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

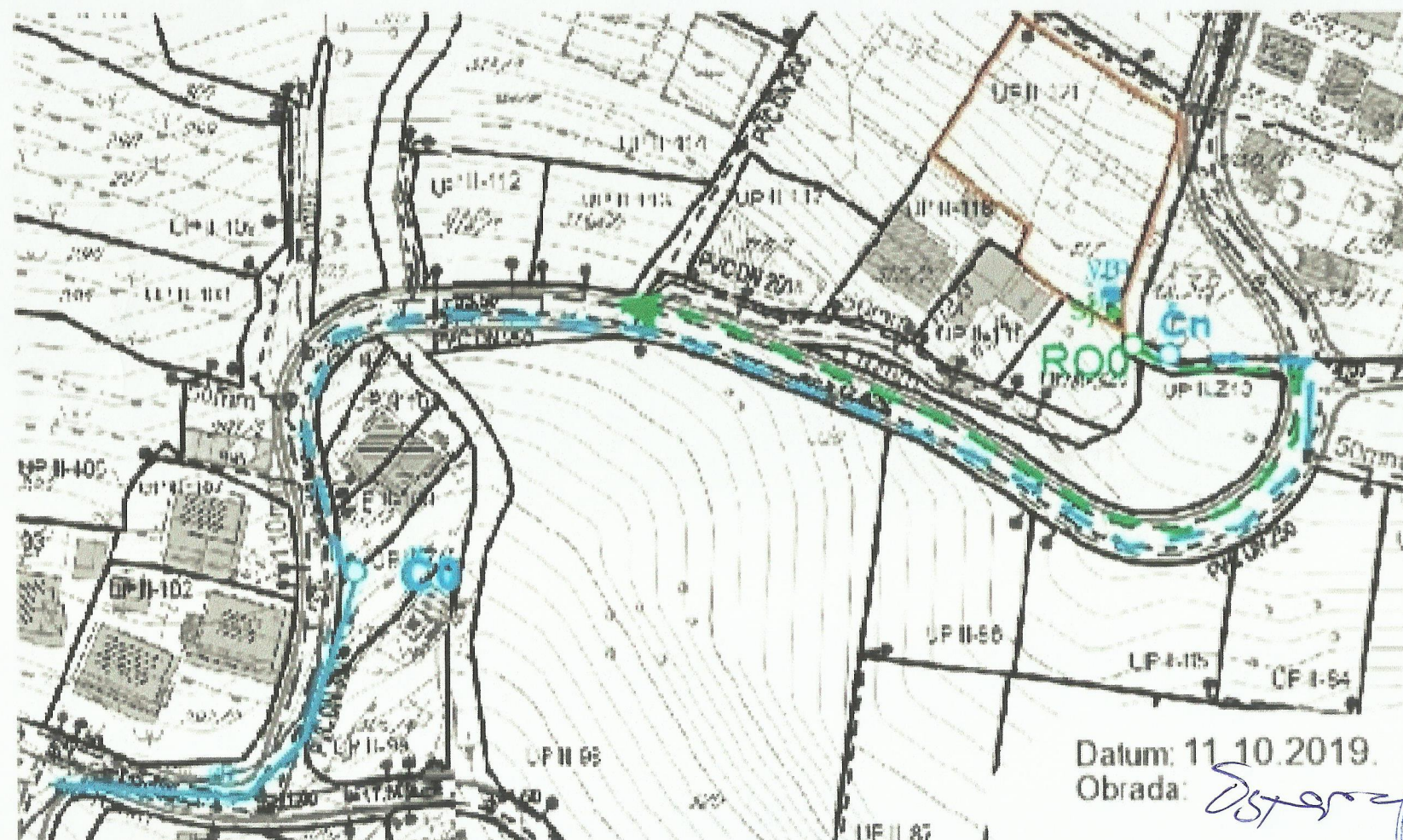
1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu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

OBRADA,




SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

1 Momir Tomović, dipl.ing.građ



Datum: 11.10.2019.
Obrada: [signature]



Legenda:

- Postojeći vodovod Ø 2"
- - - - C0 - Cn Planirani vodovod min PeHD 63 mm
- Cn Planirano mjesto priključka na planirani vodovod
 - ukoliko planirani objekti budu imali potrebu za većim profilom priključka od postojećeg cjevovoda ili za većim pritiskom u cjevovodu od postojećeg, potrebno će biti izgraditi infrastrukturu u skladu sa DUP-om
- vm Planirana vodcmjerna šahta
- - - - Planirana fekalna kanalizacija
- Ro0 Planirano mjesto priključenja na planiranu fekalnu kanalizaciju
- s Planirana septička jama ili bioprečišćivač,
 - privremeno rješenje do izgradnje fekalne kanalizacione mreže

A.1. PROJEKTNİ ZADATK

A.1.1. PROJEKTNI ZADATAK
uz idejno rješenje
za izgradnju stambenog objekta
na katastarskim parcelama 314/9 i 317, odnosno na urbanističkoj parceli II-121, zona II,
DUP BULJARICA 1, K.O. Buljarica 1

INVESTITOR: KLAUDIA PATAKI – BUGARSKI

UVOD

Investitor Klaudia Pataki – Bugarski zahtijeva izradu idejnog rješenja, a na osnovu njega se radi glavni građevinsko – arhitektonski projekat za izgradnju stambenog objekta koji će biti u saglasnosti sa urbanističko tehničkim uslovima broj 06-061-1171/3 od 27.09.2019. godine izdatim od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, kao i sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata.

CILJ I SVRHA IZRADE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Investitor zahtijeva izradu idejnog rješenja a na osnovu njega izradu glavnog građevinsko – arhitektonskog projekta za izgradnju stambenog objekta spratnosti Su+P. Potrebno je sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za idejno rješenje i na osnovu nje pristupiti proceduri dobijanja saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje i na osnovu te saglasnosti sastaviti kompletnu tehničku dokumentaciju za prijavu gradnje objekta.

Tehnička dokumentacija treba da bude u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018 i 11/2019 – ispr.) kao i sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije.

PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Planirani stambeni objekat projektovati da bude spratnosti Su+P. Objekat projektovati na katastarskim parcelama 314/9 i 317, odnosno na dijelu urbanističke parcele II-121, DUP-a Buljarica 1, K.O. Buljarica 1. Objekat treba postaviti na terenu koji je u nagibu. Najvisočija kota u jednom dijelu placa je cca 79.00 m/nv, a spušta se do cca 72.00 m/nv, što znači da je visinska razlika cca 7.00 m/nv. Nagib se prostire u pravcu istok-zapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Objekat treba predvidjeti kao jednopordoični stambeni objekat sa jednom stambenom jedinicom.

Prizemlje treba da bude namijenjeno za stanovanje. Suteran treba da je nestambeni tj. tehnička etaža, a ulaz da je sa spoljne strane. Stambeni dio (prizemlje) predvidjeti da bude adekvatan za petočlanu porodicu sa 3 djece. Od prostorija, predvidjeti dnevni boravak, kuhinju, kupatilo, zaseban WC, dječije sobe i ostale zajedničke porodične prostorije.

U suteranu treba predvidjeti prostor za skladištenje, odnosno ostavu.

Arhitekturu objekta prilagoditi današnjem vremenu, savremenim trendovima i lokaciji stvarajući arhitekturu sklada i jednostavnih linija. Fasada treba da bude kombinovana (kamen i demit fasada).

Dio fasade prema moru materijalizovati većim brojem staklenih otvora.

Investitor:


Klaudia Pataki - Bugarski

GEOS d.o.o. Podgorica
City kvart Čelebić 2-3



186/19
11. 42. 19.
AGENCIJA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA
15.12.2019
Broj
953-104-3123

ELABORAT

ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM
RADOVIMA NA TERENU

Parcelacija po DUP-u (UP II-121)

Kat. parcela 314/8, 314/7, 314/9, 317

KO Buljarica I - Opština BUDVA

Dana, _____
(predaja elaborata)



Dana, 13.01.2020

(ovjera elaborata)

PRILOZI :

- Zapisnik o izvršenom uviđaju
- Ovlašćenje stranke
- UT uslovi
- Manual
- Spisak prijava
- Licenca ovlašćenog lica
- Licenca Uprave za nekretnine
- CD sa podacima

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

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Firma GEOS d.o.o. iz Podgorice je, na zahtjev stranke, izvršila **Djelimičnu parcelaciju po DUP-u katastarske parcele 314/8, 314/7, 314/9, 317 u KO Buljarica I, opština BUDVA**. Parcelacija je urađena za potrebe formiranja urbanističke parcele UP II-121 -Blok II u zahvatu DUP-a " Buljarica". Parcelacija je urađena na osnovu izdatih urbanističko-tehničkih uslova.

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

za GEOS d.o.o.



U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
imalac prava / korisnik LEMM BUDIMIRA VESNA
adresa / telefon

OVLAŠĆUJE

Firmu GEOS DOO iz Podgorice.

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

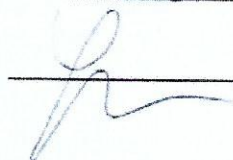
Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 314/8

KO Buljarica I

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

DAVALAC OVLAŠĆENJA- LEMM BUDIMIRA VESNA

LK br. 581847020



za GEOS d.o.o.



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-771/3
Budva, 08.07.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Perović Katarine i Perović Kristine iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i DUP Buljarica (Službeni list CG-opštinski propisi br. 34/16), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

Katastarska parcela 314/8 KO Buljarica I se nalazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.“ (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove delove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

2. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: II

Urbanistička parcela broj: II-121 koju čine dijelovi katastarskih parcela 314/8, 314/9 i 317 KO Buljarica I
Dio katastarske parcele 314/8 KO Buljarica I ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-11893/2019 za KO Buljarica I, od 25.06.2019.godine, na katastarskoj parceli 314/8 KO Buljarica I nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 314/8 KO Buljarica I upisan je teret i ograničenje.

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Namjena objekata je stanovanje male gustine nalaze se u zonama I, II i IIIa.

Površina urbanističkih parcela u zoni I kreće se okvirno od 250 – 6.500m², u zoni II kreće se okvirno od 250 – 4.500m² 290 – 2.200m² i u zoni IIIa kreće se okvirno od 500 do 2000m², izuzev postojećih objekata i njihove okućnice.

Vrsta objekta na urbanističkoj parceli je porodično stanovanje sa najviše četiri zasebne stambene jedinice.

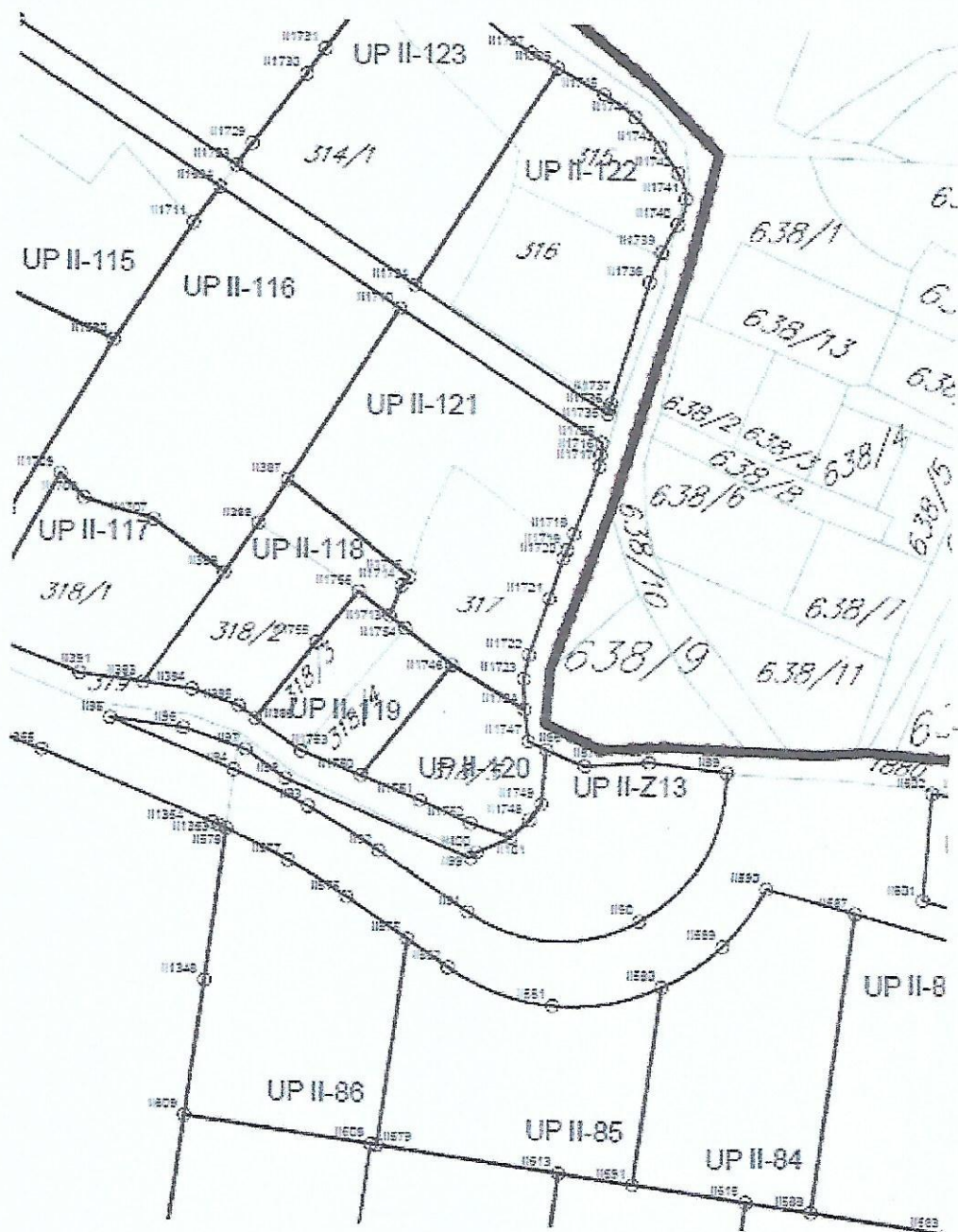
Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list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

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

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.



IZVOD IZ DUP-a Buljarica
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16)
Karta koordinatnih tačaka

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 05.07.2019.



II387	6580342.4838	4673557.8454
II1710	6580356.5059	4673579.8179
II1713	6580355.7800	4673540.7300
II1714	6580357.2600	4673544.5900
II1715	6580358.1900	4673545.7200
II1716	6580382.2969	4673561.7717
II1717	6580382.2266	4673560.2727
II1718	6580379.1400	4673551.5800
II1719	6580378.2800	4673549.5000
II1720	6580377.7800	4673548.4200
II1721	6580376.1300	4673543.3300
II1722	6580373.6000	4673536.1200
II1723	6580372.9600	4673533.0800
II1724	6580373.1700	4673529.2100
II1725	6580382.4441	4673563.2650
II1746	6580363.7800	4673534.6200
II1754	6580357.7800	4673539.1700

PARCELACIJA PO DUP-u
DUP "Buljarica", Blok II, UP II-121



Konstatacija : Urbanističku parcelu UP II-121 čine kat. parcele 314/8, 314/9, 314/12 i 317.

KOORDINATE DETALJNIH TAČAKA		
Oznaka	Y	X
01	6580382.444	4673563.268
02	6580382.297	4673561.772
03	6580382.227	4673560.273
04	6580361.887	4673576.384
05	6580356.506	4673579.818
06	6580342.484	4673557.845
07	6580345.181	4673555.763
08	6580352.357	4673550.223
09	6580358.190	4673545.720



Snimio i obradio:
GEOS d.o.o. Podgorica

Snimio dana: Decembar, 2019. god.
Геометар: Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.

[Signature]

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

Broj.....

K.O..... Buljarica I

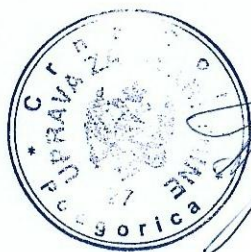
Spisak prijava br. 44/19

SPISAK PRIJAVA O PROMJENAMA NA NEPOKRETNOSTIMA



GEOS d.o.o Podgorica

STARO STANJE																				
Redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kućni broj	Obim prava		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina			Površ. zgrade ili dijela zgrade m ²	Tereti i ograničenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti
											Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	1119		LEMM BUDIMIRA VESNA	314/8							1/1		Njiva 5. kl		03	50				
2	1066		PEROVIĆ NIKOLA KATARINA	314/7							1/2		Njiva 5. kl		08	92				
			PEROVIĆ NIKOLA KRISTINA	314/9							1/2		Njiva 5. kl		03	33				
				317									Njiva 5. kl		03	81				
IZNOS 1:														19 56						



Obradio:
za GEOS d.o.o.

Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.

NOVO STANJE

NOVO STANJE																											
List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti							Plan	Skica	Šifra prava		Obim prava		Dsnov sticanj		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina			Površ. zgrade ili dijela zgrade m ²	Tereti ograničenja	Titular	Br.spiska prijava		
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.			Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²						
																			22	23	24	25	26	27	28	29	30
1119		LEMM BUDIMIRA VESNA	314/8											1/1				Građevinska parc.	03	48		(UP II-121)					
			314/10															Njiva 5. kl		01							
			314/11															Njiva 5. kl		01							
1066		PEROVIĆ NIKOLA KATARINA	314/7											1/2				Njiva 5. kl	08	91							
		PEROVIĆ NIKOLA KRISTINA	314/9											1/2				Njiva 5. kl	03	32		(UP II-121)					
			314/12															Njiva 5. kl		01		(UP II-121)					
			314/13															Njiva 5. kl		01							
			317															Njiva 5. kl	03	81		(UP II-121)					
IZNOS 1:																			19 56								



[Handwritten signature]



Obradio:
za GEOS d.o.o.

Dragiša Vuković, dipl.inž.geod.



Republika Crna Gora
Vlada Republike Crne Gore
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 02-1295/2

Podgorica, 09.06.2006 g.g

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

UPRAVA ZA NEKRETNINE izdaje
U V J E R E N J E
O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU

Kojim se potvrđuje da je

VUKOVIĆ MILANA DRAGIŠA dipl.ing geodezije

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

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

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

Dostaviti
-imenovanom
-arhivi
-dosije



DIREKTOR,
Rajko Janković



C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNINE

L I C E N C A

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

”GEOS” d.o.o. Podgorica

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

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA

**OSNOVNI GEODETSKI RADOVI, PREMJER I IZRADA
KATASTRA NEPOKRETNOSTI I VODOVA**



Broj: 02-4577/2

Podgorica, 06.07.2016.godine

**DIREKTOR
MIRSAĐ NURKOVIĆ**



A.2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

A.2.1. TEHNIČKI OPIS
uz idejno rješenje za izgradnju stambenog objekta
na katastarskim parcelama 314/9 i 317, odnosno na urbanističkoj parceli II-121, zona II,
DUP BULJARICA 1, K.O. Buljarica 1

INVESTITOR: KLAUDIA PATAKI – BUGARSKI

UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje je urađeno na osnovu UTU-a broj 06-061-1171/3 od 27.09.2019. godine i projektnog zadatka investitora.

Urbanistička parcela II-121 je sačinjena od tri katastarske parcele 314/8, 314/9 i 317.

Geodetska firma „GEOS“ doo Podgorica uradila je elaborat parcelacije za urbanističku parcelu II-121 broj 186/19 od 11.12.2019. godine, predate u Upravu za nekretnine pod brojem 953-104-3123 od 13.12.2019. godine. Po navedenom elaboratu, površina katastarskih parcela na kojima je predviđena gradnja iznosi **713 m² (332 m² + 381 m²)**.

Prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent izgrađenosti je 0.40, koeficijent zauzetosti je 0.16 i ne može biti veći od 0.2.

U sepratau DUP-a Buljarica 1 koji je sasatvni dio gore pomenutih UTU, na stranici 28, pod stavkom **Napomene, u satvu 8.** navodi se: *“U zoni stambene gradnje gdje je teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost jer je BRGP objekta fiksna”*.

Shodno gore navedenom, maksimalna površina pod objektom je **142.60 m²**, odnosno maksimalna BRGP je **286.40 m²**. Maksimalni broj etaža objekta kada se umanju za jednu etažu uslijed povećanja indeksa izgrađenosti je **2**.

Geodetske radove za potrebe izrade ovog projekta izvršilo je društvo “GeoDesk” doo Budva, a ovjeren i skeniran situacioni prikaz se prilaže kao prilog broj 1 u grafičkom dijelu ovog Idejnog rješenja.

LOKACIJA OBJEKTA

Predmetni stambeni objekat lociran je na katastarskim parcelama **314/9 i 317**, odnosno na dijelu urbanističke parcele **II- 121**. Predmetni objekat je u okviru stambenog naselja i nalazi se u okviru DUP-a BULJARICA I, K.O. Buljarica 1. Planirana spratnost objekta je **Su+P** i uslovljena je konfiguracijom terena i spratnošću okolnih objekata. **BRGP** korisne površine objekta je **141.78 m²**.

Objekat je lociran na terenu u nagibu, tako da je najvisočija kota u jednom dijelu placa cca 79.00 m/nv, a spušta se do cca 72.00 m/nv, što znači da je visinska razlika cca 7.00 m/nv. Nagib se prostire u pravcu istok-zapad (od najvisočije do najniže kote terena).

Objekat je projektovan kao samostojeći objekat sa jednovodnim kosim krovom, a vodilo se računa da se vizuelno uklopi u ambijentalnu cjelinu dok materijalizacijom podsjeća na seoske naseobine ovog plana.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE – DISPOZICIJA PROSTORA

Na zadatlim katastarskim, odnosno dijelu urbanističke parcele predviđen je stambeni objekat.

Planirani objekat je postavljen shodno konfiguraciji terena i u granicama građevinskih linija.

Građevinske linije sa južne, zapadne i dijelom sa istočne strane date su u planskom dokumentu na karti parcelacija i regulacija. Građevinska linija sa sjeverne strane (i dio građevinske linije sa istočne strane) data je u tekstualnom dijelu i ona je na 2.5m od granice vlasničke parcele.

Kota prizemlja projektovanog objekta je na **±0.00 (78.10 m.n.m.)**.

Objekat je projektovan kao jedna stambena jedinica, funkcionalno povezana po horizontali, spratnosti Su+P. Suteran je tehnička etaža, a na prizemlju su prostorije stambene namjene.

Fasada objekta je kombinovana (kamene ploče dimenzije cca 3cm i demit fasada sa završnim fasadnim premazom pastelno sive boje), dok je krov jednovodan, drvene konstrukcije u padu od 20%. Vodilo se računa da se vertikalni prelazi riješe pomoću kaskadnih potpornih zidova maksimalne visine 1,50 m u skladu sa gore pomenutim UTU. Takođe, vodilo se računa da kamen kojim su obložene etaža suterena i potporni zidovi bude reprezentativan i ujednačen, odnosno identičan, te da se uklapa u ambijentalno okruženje. Ograde na vertikalnim prelazima su predviđene od kovanog željeza u sivo crnom premazu.

U suteran se ulazi sa spoljne strane, iz dvorišta. U suteranu je predviđena otvorena terasa i prostor za ostavu i skladištenje. Ukupna neto površina suterena iznosi **64,40 m²**, a bruto površina **78,16 m²**.

U prizemlju je smještena stambena zona. Preko glavnog ulaza i hodnika dolazi se do dnevne sobe. Iz dnevne sobe predviđen je ulazak u kuhinju sa špajzom, zatim u spavaću sobu, i u deganžman koji

vodi do dječijih soba i kupatila. Takođe iz dnevne sobe predviđen je i izlaz na terasu., Iz hodnika se ulazi u zasebni WC. Ukupna neto površina prizemlja iznosi **119,58 m²**, a bruto površina **141,78 m²**.

Ukupna neto površina objekata stambenog dijela iznosi **119.58 m²**,

a sa tehničkim dijelom je **183,98 m²**.

Ukupna bruto površina objekata smještajnog dijela iznosi **141,78 m²**,

a sa tehničkim dijelom je **219,94 m²**.

OBRAČUN POVRŠINA:

SUTEREN		
R. br.	Opis prostorije	Neto površina u m²
1	Terasa	8.77
2	Ostava	55.63
UKUPNO:		64.40

PRIZEMLJE		
R. br.	Opis prostorije	Neto površina u m²
1	Hodnik	13.19
2	WC	2.67
3	Špajz	2.31
4	Kuhinja	11.36
5	Spavaća soba	13.14
6	Dječija soba 2	14.38
7	Terasa	5.74
8	Dnevna soba	40.66
9	Deganžman	2.16
10	Kupatilo	4.86
11	Dječija soba 1	9.11
UKUPNO:		119.58

REKAPITULACIJA		NETO	BRUTO
1.	Suteran	64,40 m ²	78,16 m ²
2.	Prizemlje	119,58 m ²	141,78 m ²
UKUPNO:		119,58 m²	141,78 m²
Ukupno sa tehničkim dijelom:		183,98 m²	219,94 m²

Kada je u pitanju Indeks zauzetosti (0.20) odnosno površina pod objektom, dobija se da je:

IZ dozvoljeni = $713 \times 0.20 = 142.60 \text{ m}^2$.

IZ ostavreni = $0.1988 = 141.78 \text{ m}^2$

Kada je u pitanju indeks izgrađenosti (0.40) odnosno BRGP, dobija se da je:

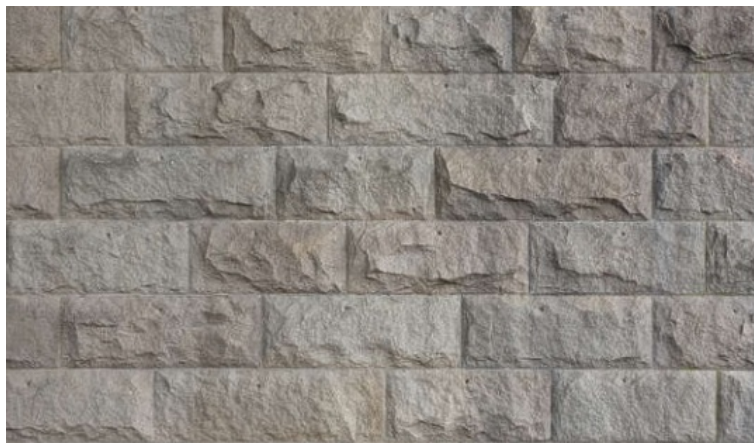
II dozvoljeni = $713 \times 0.40 = 285.20 \text{ m}^2$

II ostvareni = $0.1988 = 141.78 \text{ m}^2$,

budući da tehnička etaža suterena ne ulazi u ovaj obračun.

MATERIJALIZACIJA POVRŠINA I PEJZAŽNO UREĐENJE

Fasada objekta je kombinovana. Suterenska etaža je obložena jednako rezanim fino štokovanim prirodnim kamenim pločama debljine 3 cm sa područja lokaliteta Maljat u kremasto sivoj boji. Istim kamenom predviđeno je oblaganje sjeverne fasade objekta (preko termo-izolacionog sloja), svih bočnih i frontalnih potpornih zidova na urbanističkoj parceli kao i zidova od stepeništa. Kamen se lijepi na AB zidove uz umetnutu armaturnu mrežu. Navedeni kamen, osim što je estetski privlačan, pokazao se kao izuzetno kvalitetan za primorske klimatske uslove, a ugrađen je u najrepresntativnije objekte, kako u opštini Budva tako i u drugim primorskim krajevima pri uređenju domova prirodnim kamenom. Debljina ovog kamena može da se nađe u rasponu od jednog do šest centimetara, a svoju primjenu nalazi kako u uređenju eksterijera, tako i u uređenju enterijera.



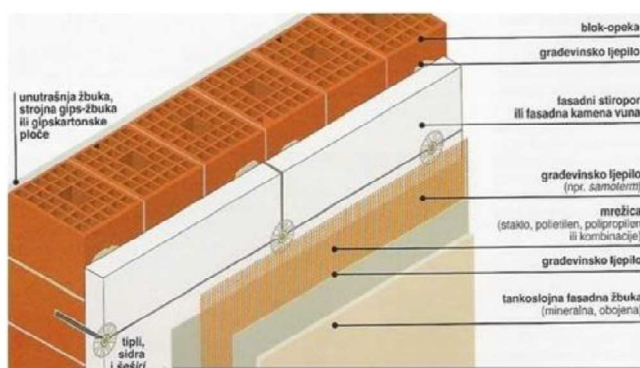
Primjer kamena kojim je predviđeno oblaganje zidova

Završna obrada fasade na etaži prizemlja predviđa se termoizolacionim slojem stiropora od 5 cm koji je obrađen ljepilom, mrežicom i završnim slojem bavalita u bež boji (demit fasada).

Termo fasade su fasade koje, uz estetski zadatak, imaju i zadatak toplotne izolacije. Zimi sprječava gubljenje toplote iz objekta, a ljeti sprječava da toplota ulazi u objekt. Ovo svojstvo dalo je ovim fasadama veliku popularnost. Ovakva fasada može donijeti i do 40% uštede na troškovima hlađenja i grijanja, a uz to daje i ugodan boravak u objektu. Uz svoja toplotna svojstva, ovakva fasada ima i bolju zvučnu izolaciju. Još jedna velika prednost je što ovakva fasada štiti konstrukciju od velikih toplotnih naprezanja, odnosno skupljanja i širenja.

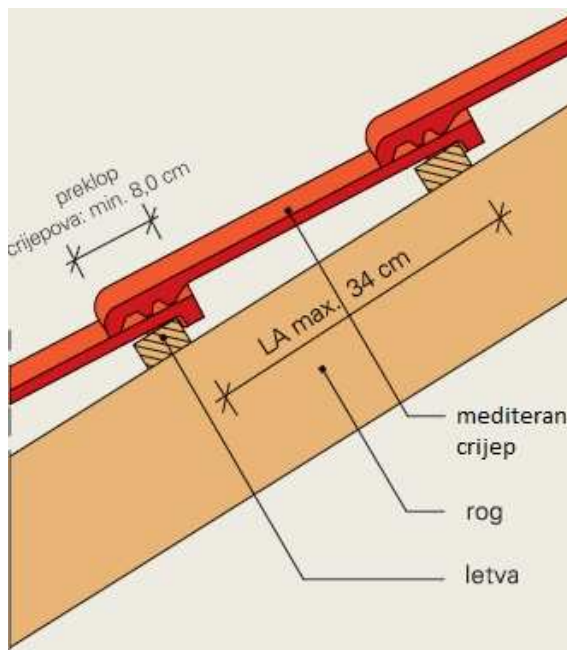
Termofasadu sačinjava:

- Postojeća podloga (blok opeka, ONF, beton, AB...)
- Ljepak za spajanje izolacije i podloge
- (Plastična tipla sa klinom)
- Termoizolacijski sloj (debljine 5 cm)
- Osnovni sloj ljepka
- Mrežica za armiranje fasade
- Dodatni sloj ljepka
- Završni sloj
- (plemeniti malter – bavalit u željenoj boji) daje dodatnu čvrstoću i estetiku



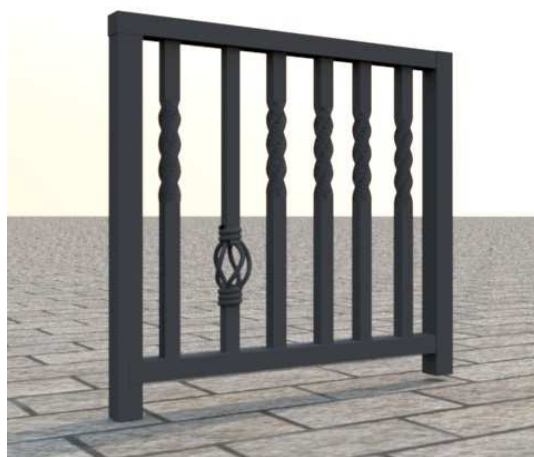
Primjer ugradnje termoizolacione fasade

Krovna površina je drvene kosntrukcije prekrivena mediteran crijepoim u crvenoj boji. Odvodonja kišnice sa krova predviđena je betonskim koritima na donjoj strani koja će se izvesti iz AB međuspratne ploče. Sa bočnih strana (zabata), a i sa gornje strane krova (nizidka), predviđa se izgradnja betonskih zaštita od vode i vjetra, takođe izvedbom iz bočnih zidova i serklažnih greda. Drvene krovne konstrukcije su tradicionalni tip krovnih konstrukcija i najčešći izbor kod manjih stambenih objekata



Primjer drvene krovne konstrukcije

Balknoske ograde, kao i ograde na ostatku urbanističke parcele su od kovanog željeza, finalno obrđene antikorozivnom, zaštitinom i temeljnom bojom za metal u crnoj boji. Ograde se montiraju ankerisanjem u podni (AB ploča / AB zid) i/ili zidni (giter blok / AB stub) čvrsti oslonac.



Kovana željezna ograda

Stolarija na objektu (prozori i ulazna vrata) je predviđena od PVC materijala u boji / dekoru drveta. Boja na PVC stolariji je izuzetno postojana i otporna na sve atmosferske uticaje i temperaturene oscilacije, a zaštićena je od ljuštenja i od pucanja boje. Posebnost stolarije u boji je ta što je boja zapravo sastavni dio profila, a najznačajnije prednosti ove stolarije su otpornost (i nakon višegodišnje izloženosti različitim atmosferskim uticajima ne dolazi do promjene boje), održavanje (stolarija u boji odbija prljavštinu, a čisti se vrlo jednostavno najobičnijim sredstvima za čišćenje) i otpornost na ogrebotine (stolarija u boji ima glatku, svilenkastu površinu bez pora, koja obezbjeđuje naročito otpornost ovoj stolariji, kao i neosjetljivost na slojeve prašine).

Za prirodni izgled doma, a u želji da se ispune kriterijumi zadati UT usovima i da se iskoriste sve prednosti savremenih stolarskih tehnologija, odabrana je PVC stolarija sa dekorom drveta. Prednosti PVC stolarije sa drvo dekorom su jednostavno održavanje i prirodni izgled teksture drveta.



PVC stolarija u dekoru drveta

Kao sjenilo na otvorima (prozorima i balkonskim vratima) koriste se škure, takođe od PVC materijala u dekoru drveta identičnom sa stolarijom, a u skladu sa preporukama iz planske dokumentacije i UT uslova.



Primjer ugrađenih škura u dekoru drveta

Urbanistička parcela se sa svoje sjeverne strane naslanja na planirani put (sada je to neizgrađena parcela u privatnom vlasništvu – livada). Sa iste strane predviđen je kolski pristup i pristupni put koji vodi do 2 parking mjesta kao i glavni pješački pristup ulazu u objekat. Ostatak parcele će biti zelena površina - dvorište, obogaćena raznim vrstama žbunastog i visokog mediteranskog rastinja, kao i mediteranskim voćkama - citrusima. Postojeće visoko rastinje (u pitanju su dve divlje jabuke i jedna divlja smokva) se zadržava, a parcela se dodatno obogaćuje novim visokim rastinjem što je i prikazano na garfičkim priložima. U nastavku se daje prikaz postojećeg stanja na predmetnim parcelama.

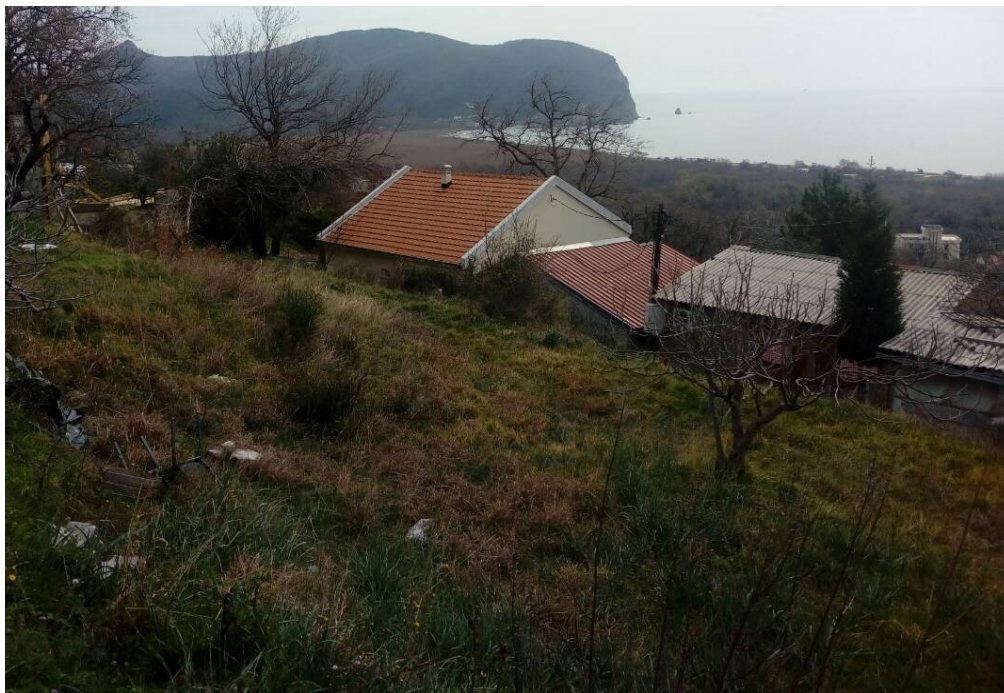
Na parceli, sa sjeverne i istočne strane postoje ograde susjednih objekata i one će se koristiti kao postojeće. Sa južne strane parcela se graniči sa nelegalno izgrađenim objektima na susjednim parcelama i u tom pogledu neće se ništa mijenjati do momenta uklanjanja istih. Sa zapadne strane parcela nema susjeda već je teren neuređen.

Okolo objekta se predviđa staza za komunikaciju kao i dva terenska stepeništa za prelazak sa gornjeg na donji nivo terena. Staza je od fino obrađenog i uglačanog betona u sivoj boji. Takođe, predviđa se i staza od parkinga do objekta. Ostatak parcele je predviđen za ozelenjavanje.

Pristupni put u okviru parcele, a koji vodi od prilazne saobraćajnice do 2 parking mjesta je asfaltni, naravno u boji asfalta. Sa jedne strane puta predviđa se zeleni travnati pojas sa zasadima visokog rastinja dok je sa druge staze predviđena betonska staza koja predstavlja pješački pristup na gornji nivo, odnosno na nivo prizmelja.



Postojeće stanje na parcelama 317 i 314/9



Postojeće stanje na parcelama 317 i 314/9



Postojeće stanje na parcelama 317 i 314/9

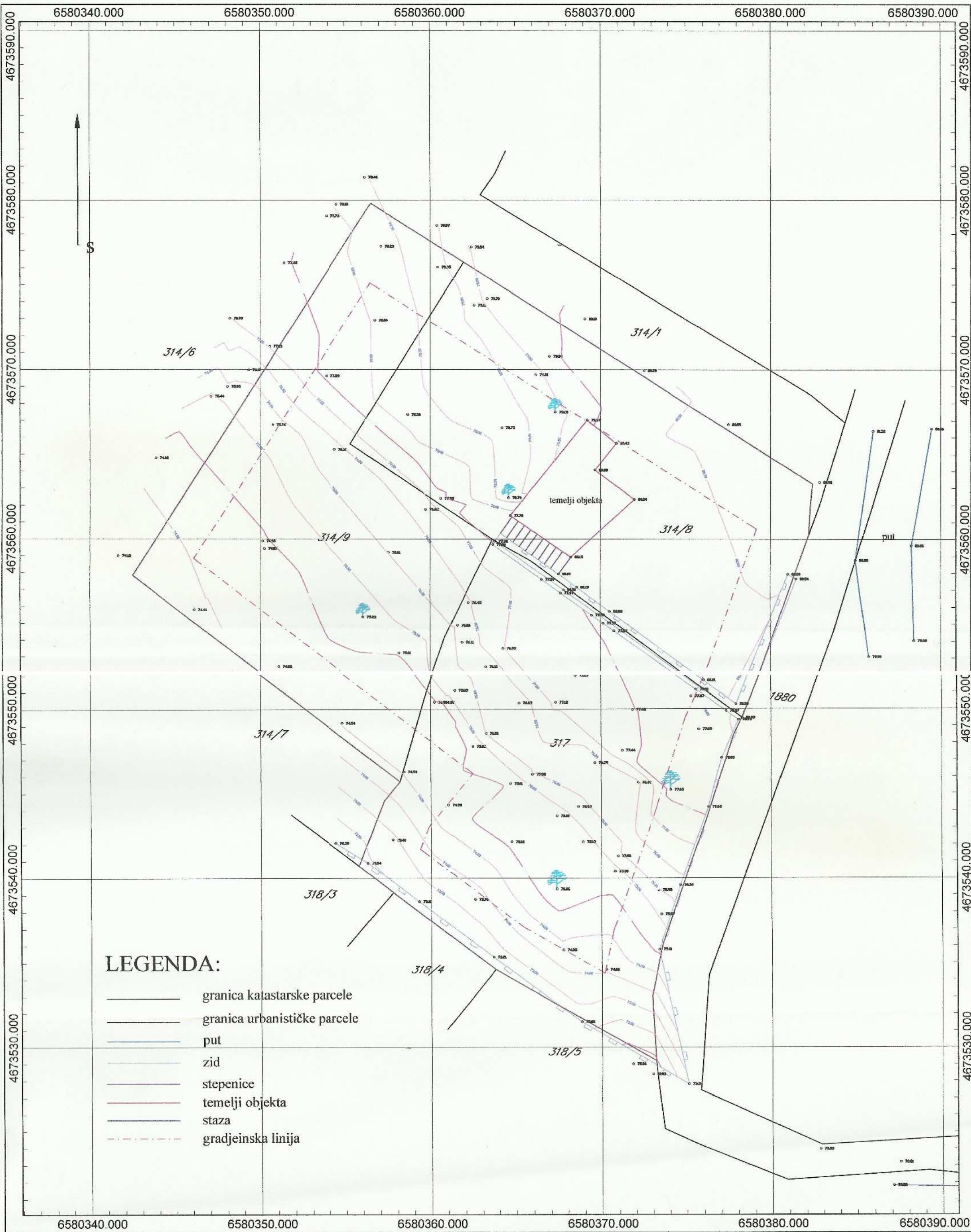
SPISAK PRIMENJENIH PROPISA

- Zakon o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Sl. List CG", br. 64/2017, 44/2018, 63/2018 i 11/2019 – ispr.)
- Pravilnik o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG", br. 44/18)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima („Službeni list CG“, broj 24/10)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije idejnog i glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18)

Ognjen Jović, dipl. ing. arh.

A.3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- SKENIRANA OVJERENA GEODETSKA PODLOGA
- ANALIZA KOEFICIJENATA UP II-121
- ŠIRI SITUACIONI PRIKAZ LOKALITETA (SA ORTO FOTO SNIMKOM)
- SITUACIJA
- OSNOVA TEMELJA
- OSNOVA SUTERENA
- OSNOVA PRIZEMLJA
- OSNOVA KROVNE RAVNI
- PRESJEK 1-1
- PRESJEK 2-2
- JUŽNA FASADA
- SJEVERNA FASADA
- ZAPADNA FASADA
- ISTOČNA FASADA
- 3D PRIKAZI



GeoDesk doo tel: +382 68 508 921
27.10.2019 god. mail: geodesk630@gmail.com
Ul. Žitava fašizma 12, Budva 85310

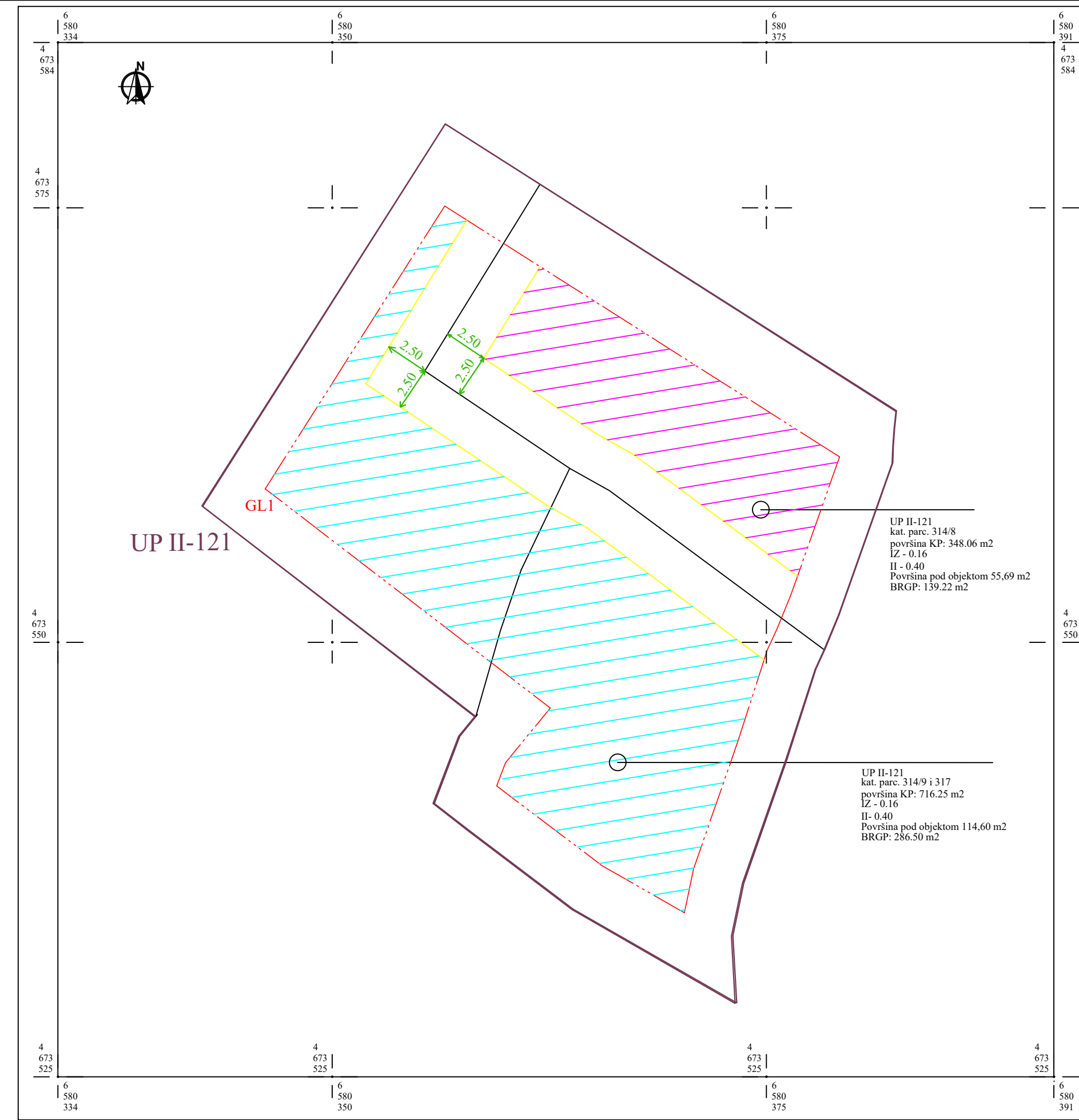
RAZMJERA
1:200

Mirna Sović
snimio i izradio plan

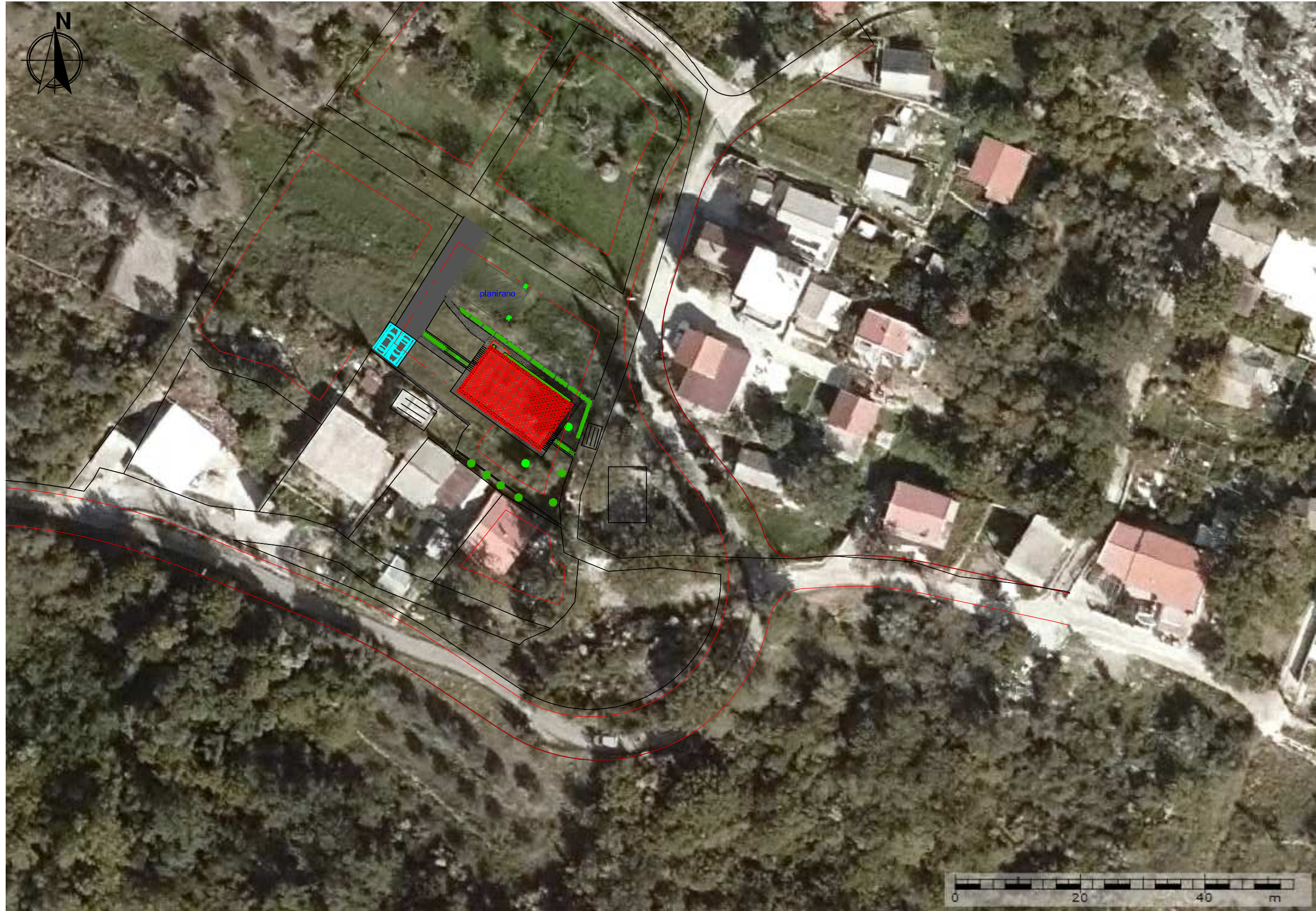


TOPOGRAFSKO - KATASTARSKI PLAN
KATASTARSKE PARCELE 314/8, 314/9 i 317
KO BULJARICA I

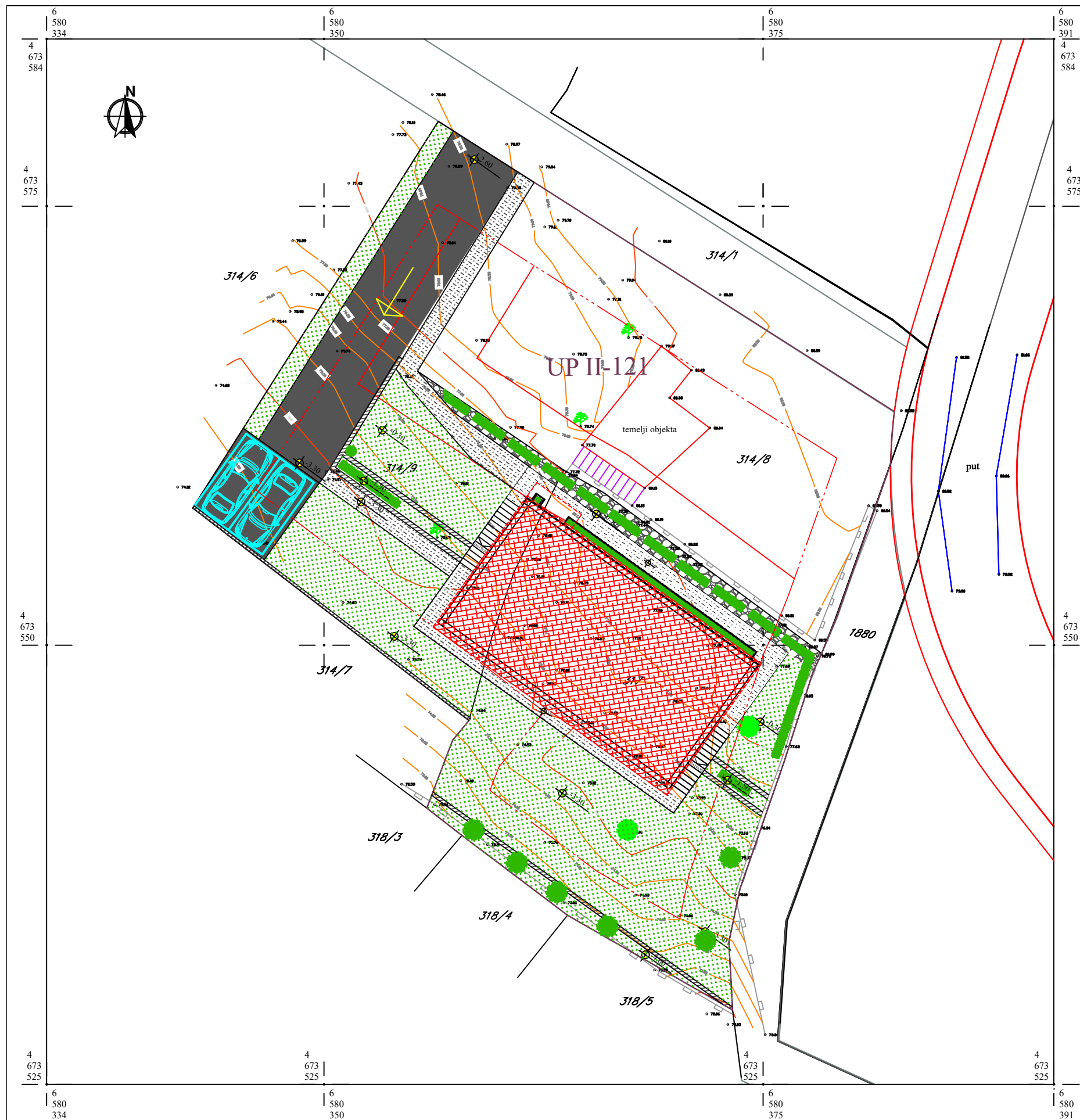
	Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva	Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI
	Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: op 314/9 i 317, KO Buljarica I, UP II-121, zona II, DOP Buljarica I, Opština Budva
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
		Br. priloga: A.3.1
		Br. strane: 1
Datum izrade i MP: Januar 2022.	Datum revizije i MP:	



 OLIVER-ING		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT			Lokacija: kp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: GLAVNI PROJEKAT	Razmjera: 1 : 250
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.			Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.2
				Prilog: ANALIZA KOEFICIJENATA urbanističke parcele II-121	Br. strane: 2
Datum izrade i MP: Januar 2022.				Datum revizije i MP:	



		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI			
Objekat:		STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: kp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1 Opština Budva			
Glavni inženjer:		Ognjen Jović, dipl .ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		Razmjera: 1 : 1000, 1 : 500	
Odgovorni inženjer:		Ognjen Jović, dipl .ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA		Br. priloga: A.3.3	
				Prilog: ŠIRI SITUACIONI PRIKAZ		Br. strane:	
Datum izrade i MP: Januar 2022.				Datum revizije i MP:			



Legenda:

- ASFALT
- TRAVA
- BETON
- AB PODPRONI ZID OBLOŽEN KAMENOM
- MEDITERAN CRIJEP
- NISKO ŽBUNASTO RASTINJE
- BETONSKA ŽARDINJERA SA NISKIM RASTINJEM
- POSTOJEĆE VISOKO RASTINJE (ZADRŽAVA SE)
- PLANIRANO VISOKO MEDITERANSKO RASTINJE
- SMOKVA KOJA SE IZMJESTA

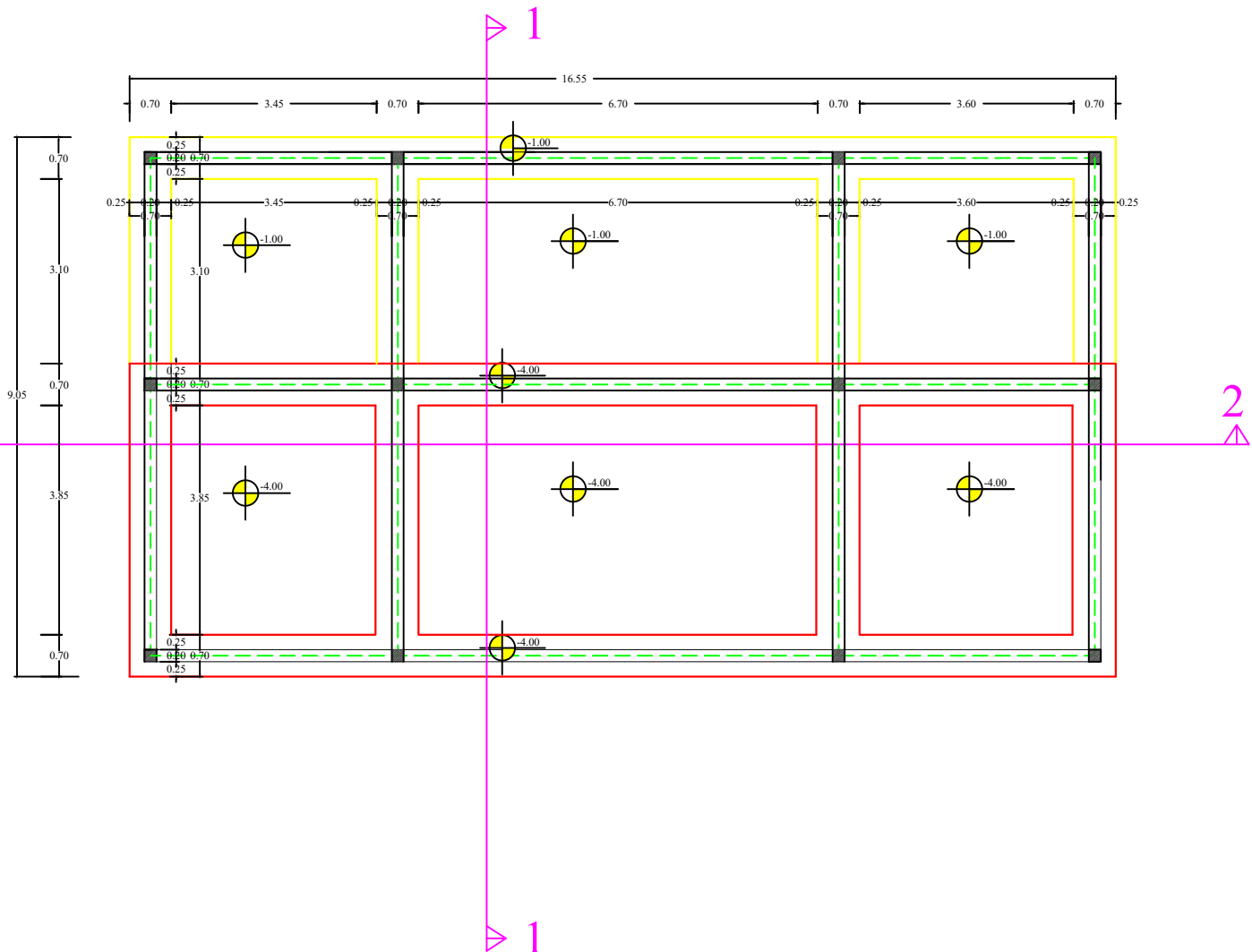
Prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent izgrađenosti je 0.40, koeficijent zauzetosti je 0.16 i ne može biti veći od 0.2. U sepratau DUP-a Buljarica 1 koji je sasatvni dio gore pomenutih UTU, na stranici 28, pod stavkom **Napomene, u satvu 8.** navodi se: "U zoni stambene gradnje gdje je teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost jer je BRGP objekta fiksna". Shodno gore navedenom, maksimalna površina pod objektom je **142.60 m2**, odnosno maksimalna BRGP je 286.40 m2. Maksimalni broj etaža objekta kada se umanju za jednu etažu uslijed povećanja indeksa izgrađenosti je 2.

Ukpna bruto površina objekta	141.78 m ²
* sa etažom suterena	219.94 m ²
Ukupna neto površina objekta	183.98 m ²
Indeks zauzetosti (ostvareni)	0.1988
Indeks izgrađenosti (ostvareni)	
* bez tehničkih prostorija u etaži suterena	0.1988
Indeks zauzetosti (dozvoljeni)	0.2000
Indeks izgrađenosti (dozvoljeni)	0.4000
površina dijela urbanističke parcele	713.00 m ²

	Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva	Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
	Objekat: STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: kp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl. ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1 : 250
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl. ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.4
		Prilog: SITUACIJA	Br. strane: 4
Datum izrade i MP: Januar 2022.		Datum revizije i MP:	



2



- OSNOVA TEMELJA SUTERENA
- OSNOVA TEMELJA PRIZEMLJA

Prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent izgrađenosti je 0.40, koeficijent zauzetosti je 0.16 i ne može biti veći od 0.2.

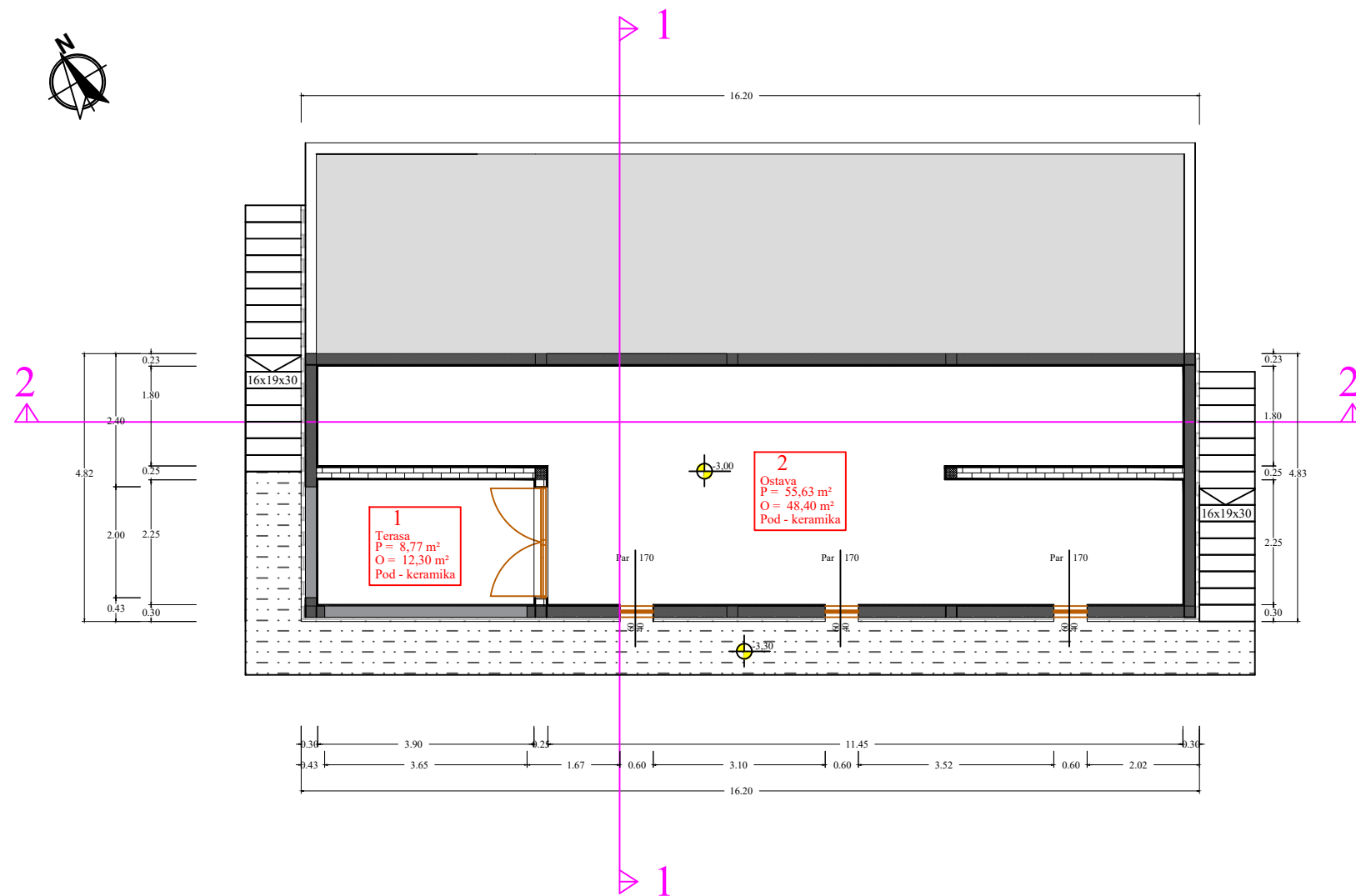
U sepratau DUP-a Buljarica 1 koji je sasatvni dio gore pomenutih UTU, na stranici 28, pod stavkom **Napomene, u satvu 8.** navodi se: “*U zoni stambene gradnje gdje je teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost jer je BRGP objekta fiksna*”.

Shodno gore navedenom, maksimalna površina pod objektom je **142.60 m2**, odnosno maksmimalna BRGP je 286.40 m2. Maksimalni broj etaža objekta kada se umanju za jednu etažu uslijed povećanja indeksa izgrađenosti je **2**.

OBRAČUN POVRŠINA:	
Ukupna bruto površina objekta	141.78 m ²
* sa etažom suterena	219.94 m ²
Ukupna neto površina objekta	182.18 m ²
Indeks zauzetosti (ostvareni)	0.1988
Indeks izgrađenosti (ostvareni)	
* bez tehničkih prostorija u etaži suterena	0.1988
Indeks zauzetosti (dozvoljeni)	0.2000
Indeks izgrađenosti (dozvoljeni)	0.4000
površina dijela urbanističke parcele	713.00 m ²



 Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: bp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1 : 100
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.5
		Prilog: OSNOVA TEMELJA	Br. strane: 5
Datum izrade i MP: Januar 2022.		Datum revizije i MP:	



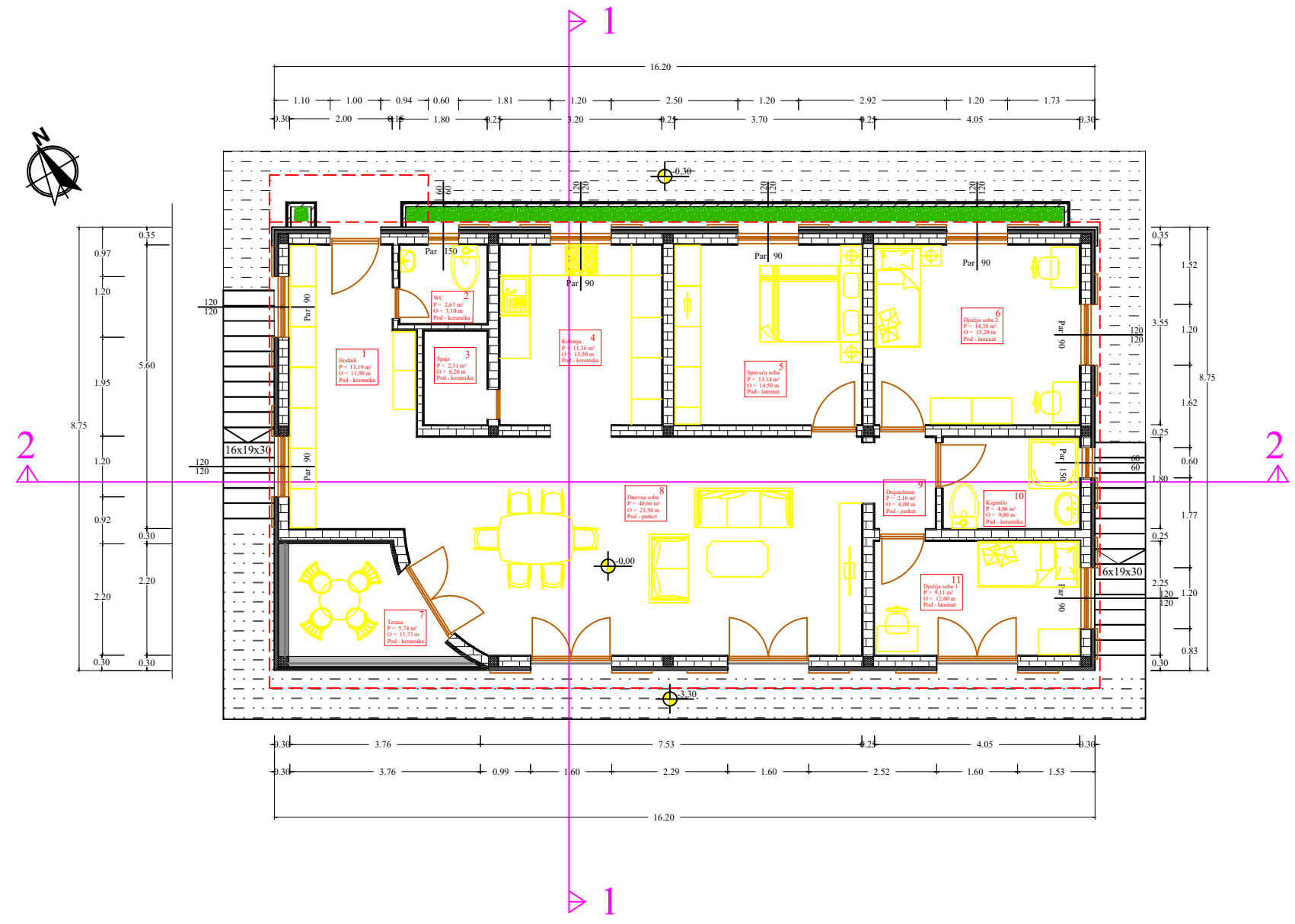
- kamena obloga zidova
- pozicija objekta u etaži prizemlja
- malter na unutrašnjim zidovima etaže suterena
- AB zidovi etaže suterena
- Zidani zidovi etaže suterena
- pozicije AB stubova u etaži suterena
- betonska staza oko objekta

Prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent izgrađenosti je 0.40, koeficijent zauzetosti je 0.16 i ne može biti veći od 0.2.
U sepratau DUP-a Buljarica 1 koji je sasatvni dio gore pomenutih UTU, na stranici 28, pod stavkom **Napomene, u satvu 8.** navodi se: "U zoni stambene gradnje gdje je teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost jer je BRGP objekta fiksna".
Shodno gore navedenom, maksimalna površina pod objektom je **142.60 m2**, odnosno maksimalna BRGP je 286.40 m2. Maksimalni broj etaža objekta kada se umanj za jednu etažu uslijed povećanja indeksa izgrađenosti je 2.

OBRAČUN POVRŠINA:	
1. Terasa	8.77 m ²
2. Ostava i hidromašinska prostorija	55.63 m ²
Ukupno (neto):	64.40 m ²
Ukupna bruto površina etaže	78.16 m ²
Ukupna neto površina etaže	64.40 m ²
Ukpna bruto površina objekta	141.78 m ²
* sa etažom suterena	219.94 m ²
Ukupna neto površina objekta	182.18 m ²
Indeks zauzetosti (ostvareni)	0.1988
Indeks izgrađenosti (ostvareni)	0.1988
* bez tehničkih prostorija u etaži suterena	0.1988
Indeks zauzetosti (dozvoljeni)	0.2000
Indeks izgrađenosti (dozvoljeni)	0.4000
površina dijela urbanističke parcele	713.00 m ²



 Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: bp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1 : 100
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.6
		Prilog: OSNOVA SUTERENA	Br. strane: 6
Datum izrade i MP: Januar 2022.		Datum revizije i MP:	



- demit fasada etaže prizemlja
- sjeverna fasada etaže prizemlja obložena kamenom
- malter na unutrašnjim zidovima etaže prizemlja
- zidovi etaže prizemlja
- pozicije AB stubova u etaži prizemlja
- betonska staza oko objekta
- spoljni podporni zidovi
- betonska žardinjera
- linija krovnog pokrivača

Prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent izgrađenosti je 0.40, koeficijent zauzetosti je 0.16 i ne može biti veći od 0.2.

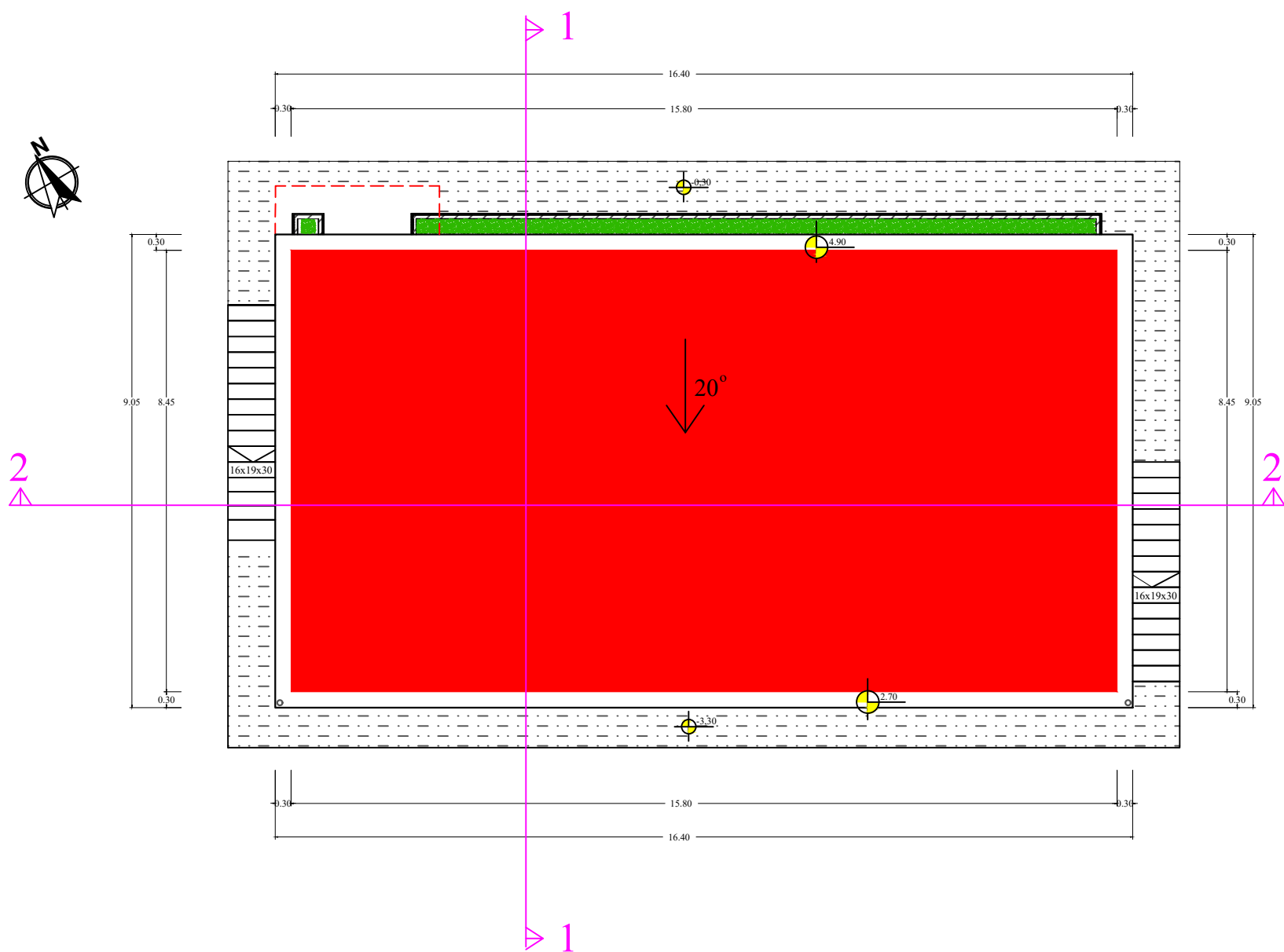
U sepratau DUP-a Buljarica 1 koji je sasatvni dio gore pomenutih UTU, na stranici 28, pod stavkom **Napomene, u satvu 8.** navodi se: *“U zoni stambene gradnje gdje je teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost jer je BRGP objekta fiksna”.*

Shodno gore navedenom, maksimalna površina pod objektom je **142.60 m2**, odnosno maksimalna BRGP je 286.40 m2. Maksimalni broj etaža objekta kada se umanju za jednu etažu uslijed povećanja indeksa izgrađenosti je 2.

OBRAČUN POVRŠINA:	
1. Hodnik	13.19 m ²
2. WC	2.67 m ²
3. Špajz	2.31 m ²
4. Kuhinja	11.36 m ²
5. Spavaća soba	13.14 m ²
6. Dječija soba sa krevetom na sprat	14.38 m ²
7. Terasa	5.74 m ²
8. Dnevna soba	40.66 m ²
9. Degažman	2.16 m ²
10. Kupatilo	4.86 m ²
11. Dječija soba sa jednim krevetom	9.11 m ²
Ukupno (neto):	119.58 m²
Ukupna bruto površina etaže	141.78 m ²
Ukupna neto površina etaže	119.58 m ²
Ukpna bruto površina objekta	141.78 m ²
* sa etažom suterena	219.94 m ²
Ukupna neto površina objekta	183.98 m ²
Indeks zauzetosti (ostvareni)	0.1988
Indeks izgrađenosti (ostvareni)	0.1988
* bez tehničkih prostorija u etaži suterena	0.1988
Indeks zauzetosti (dozvoljeni)	0.2000
Indeks izgrađenosti (dozvoljeni)	0.4000
površina dijela urbanističke parcele	713.00 m ²



		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva	Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: kp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1 : 100
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.7
		Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. strane: 7
Datum izrade i MP: Januar 2022.		Datum revizije i MP:	



- Mediteran crijep
- linija krovnog pokrivača
- betonska staza oko objekta

Prema planu i na osnovu UT uslova koeficijent izgrađenosti je 0.40, koeficijent zauzetosti je 0.16 i ne može biti veći od 0.2.

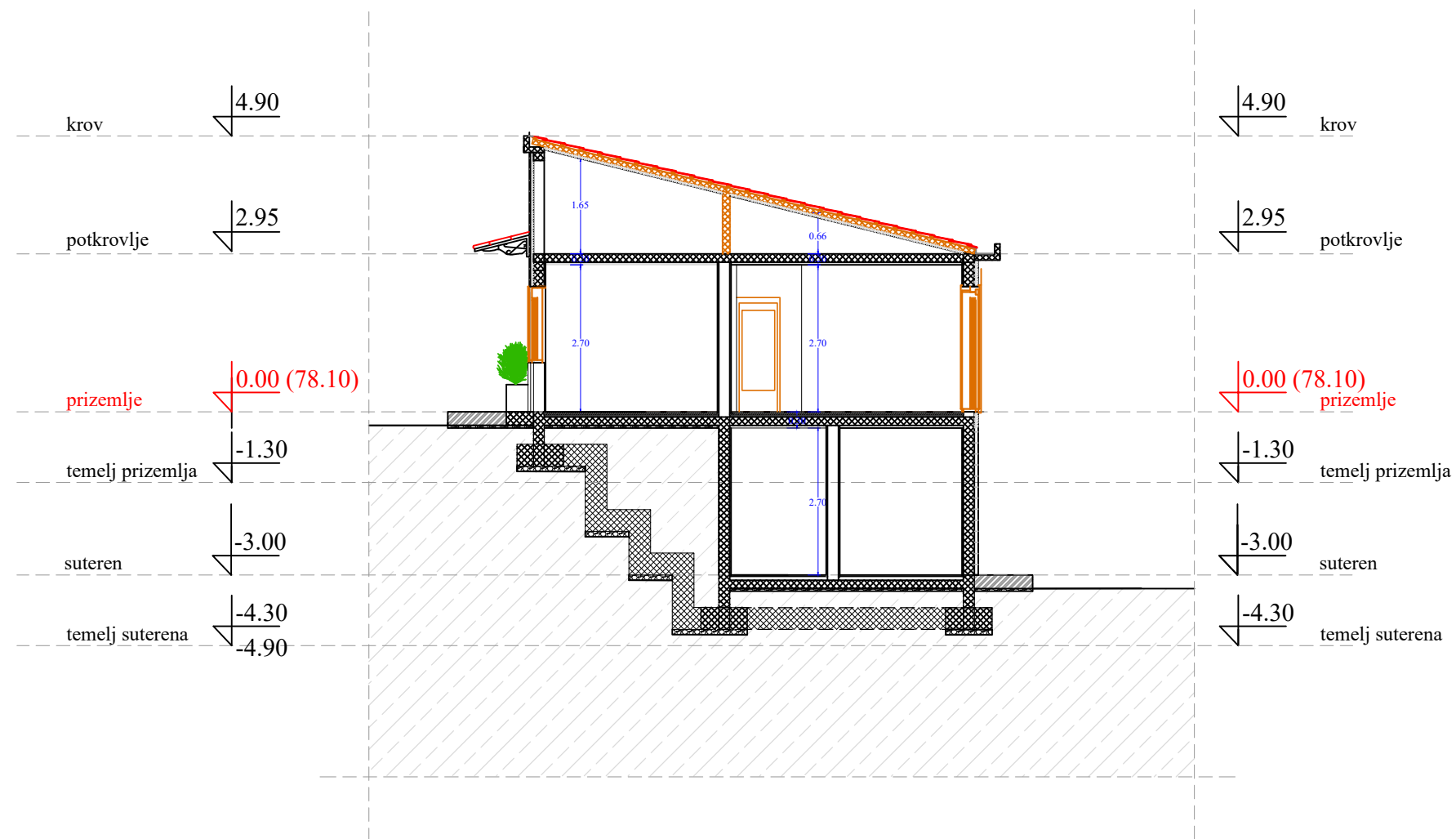
U sepratau DUP-a Buljarica 1 koji je sasatvni dio gore pomenutih UTU, na stranici 28, pod stavkom **Napomene, u satvu 8.** navodi se: *"U zoni stambene gradnje gdje je teren ravan ili u manjem nagibu, može da se poveća koeficijent zauzetosti ali se smanjuje spratnost jer je BRGP objekta fiksna"*.

Shodno gore navedenom, maksimalna površina pod objektom je **142.60 m2**, odnosno maksimalna BRGP je 286.40 m2. Maksimalni broj etaža objekta kada se umanj za jednu etažu uslijed povećanja indeksa izgrađenosti je 2.

OBRAČUN POVRŠINA:	
Ukupna bruto površina objekta	141.78 m ²
* sa etažom suterena	219.94 m ²
Ukupna neto površina objekta	182.18 m ²
Indeks zauzetosti (ostvareni)	0.1988
Indeks izgrađenosti (ostvareni)	
* bez tehničkih prostorija u etaži suterena	0.1988
Indeks zauzetosti (dozvoljeni)	0.2000
Indeks izgrađenosti (dozvoljeni)	0.4000
površina dijela urbanističke parcele	713.00 m ²

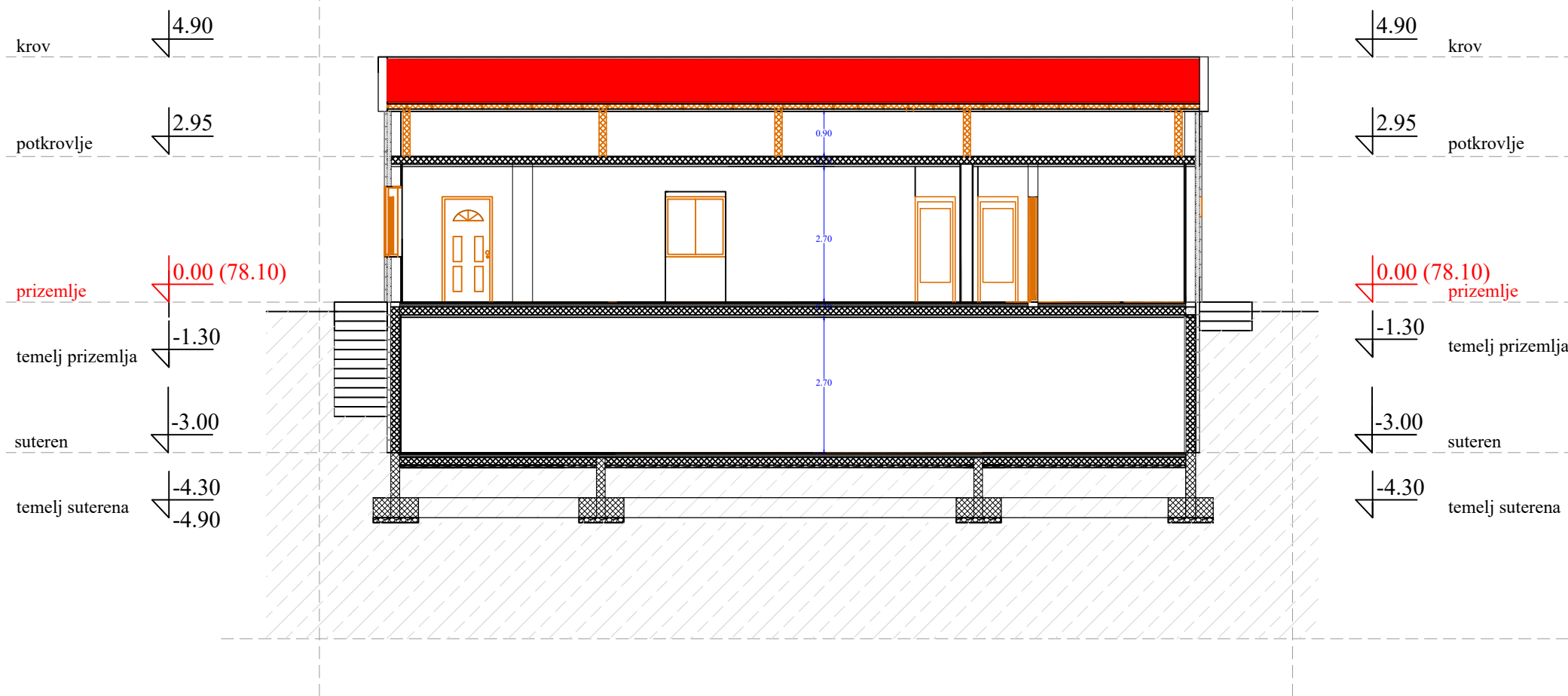


Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: kp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1 : 100
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.8
		Prilog: OSNOVA KROVNE RAVNI	Br. strane: 8
Datum izrade i MP: Januar 2022.		Datum revizije i MP:	



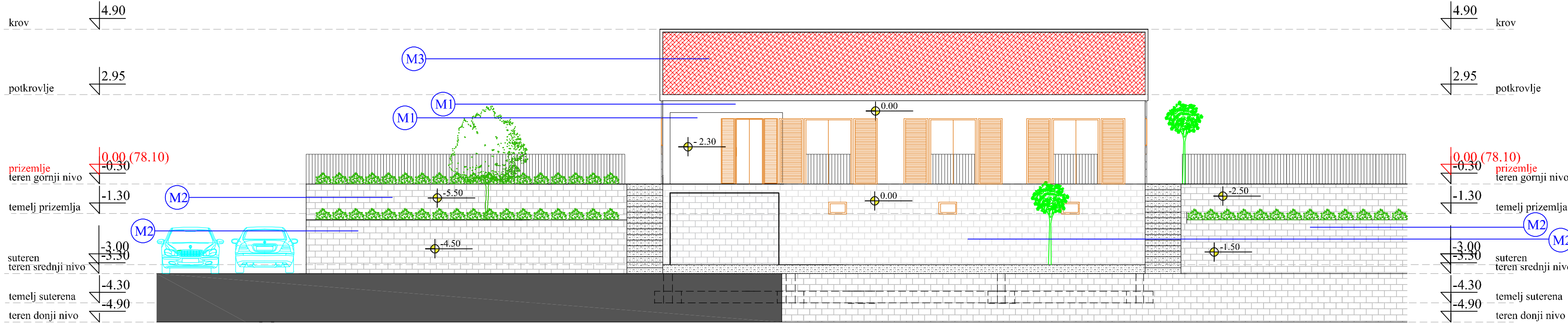
AB ploče zidovi i temelji	Malter unutrašnja obloga	Stiropor unutrašnji plafoni	Kamena spoljna obloga	Stiropor spoljna izolacija suterena
Podni ravnajući sloj	Podna termo-silent izolacija	Podni pokrivač	Tamponski materijal	Stiropor spoljna demit fasada
Drvena krovna konstrukcija		Staza oko objekta		

		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva	Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: bp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1 : 100
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.9
		Prilog: PRESJEK 1-1	Br. strane: 9
Datum izrade i MP: Januar 2022.		Datum revizije i MP:	



- AB ploče zidovi i temelji
- Malter unutrašnja obloga
- Stiropor unutrašnji plafoni
- Podni ravnajući sloj
- Podna termo-silent izolacija
- Podni pokrivač
- Kamena spoljna obloga
- Stiropor spoljna izolacija suterena
- Drvena krovna konstrukcija
- Tamponski materijal
- Stiropor spoljna demit fasada

		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
Objekat:		STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: kp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:		Ognjen Jović, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Ognjen Jović, dipl.ing.arh.		Razmjera: 1 : 100	
				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
				Br. priloga: A.3.10	
				Prilog: PRESJEK 2-2	
				Br. strane: 10	
Datum izrade i MP: Januar 2022.				Datum revizije i MP:	



- M1

Demit

fasada
- M2

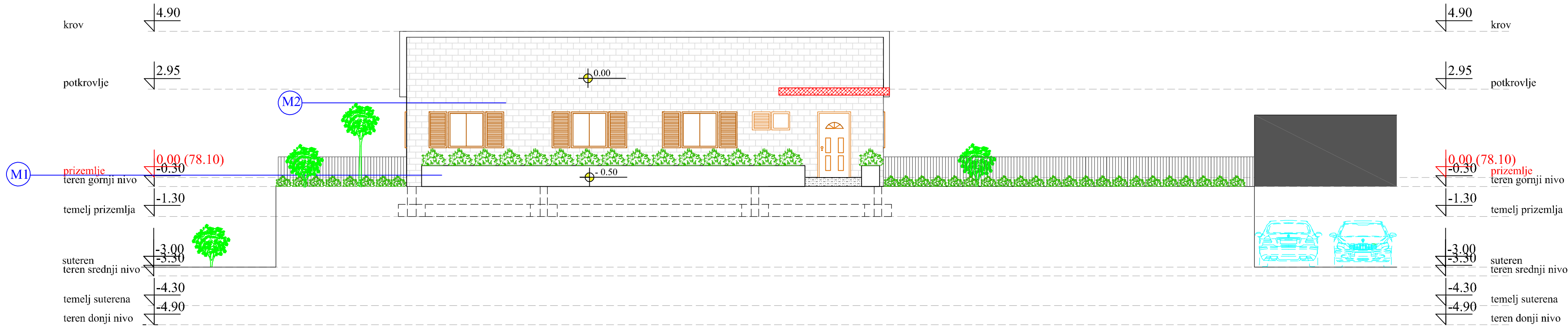
Kamena

obloga
- M3

Mediteran

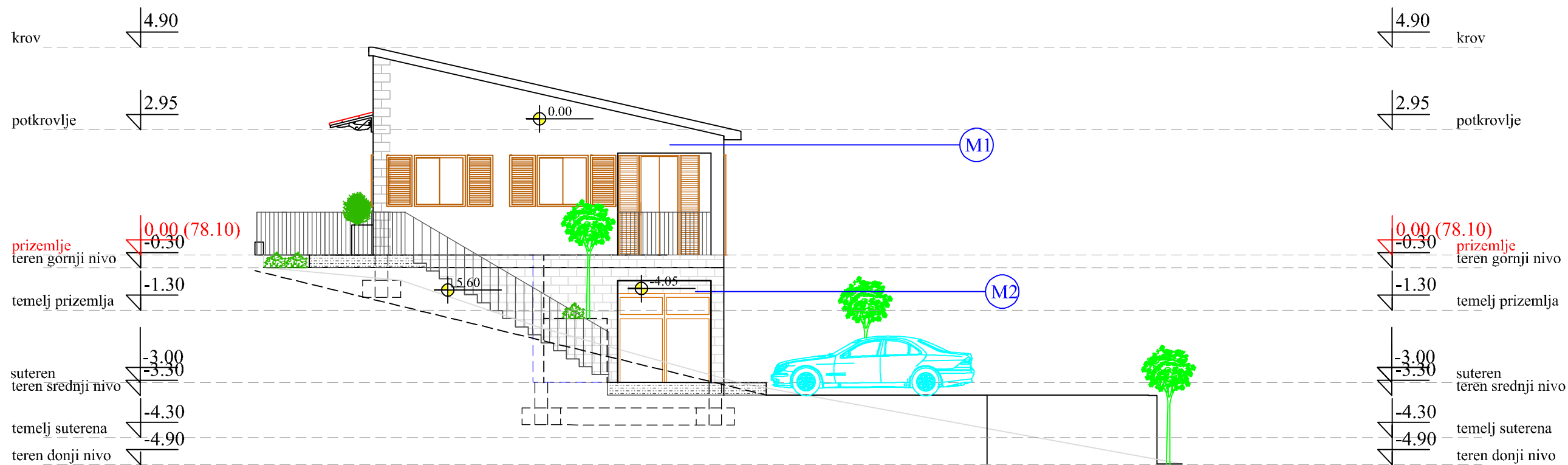
crijep

		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva	Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: bp 314/9 i 317, KO Buljatica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljatica 1, Opatina, Budva	Razmjera: 1 : 100
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Br. priloga: A.3.13
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. strane: 13
Datum izrade i MP: Janaur 2022.		Datum revizije i MP:	



- M1 Demit fasada
- M2 Kamena obloga
- M3 Mediteran crijep

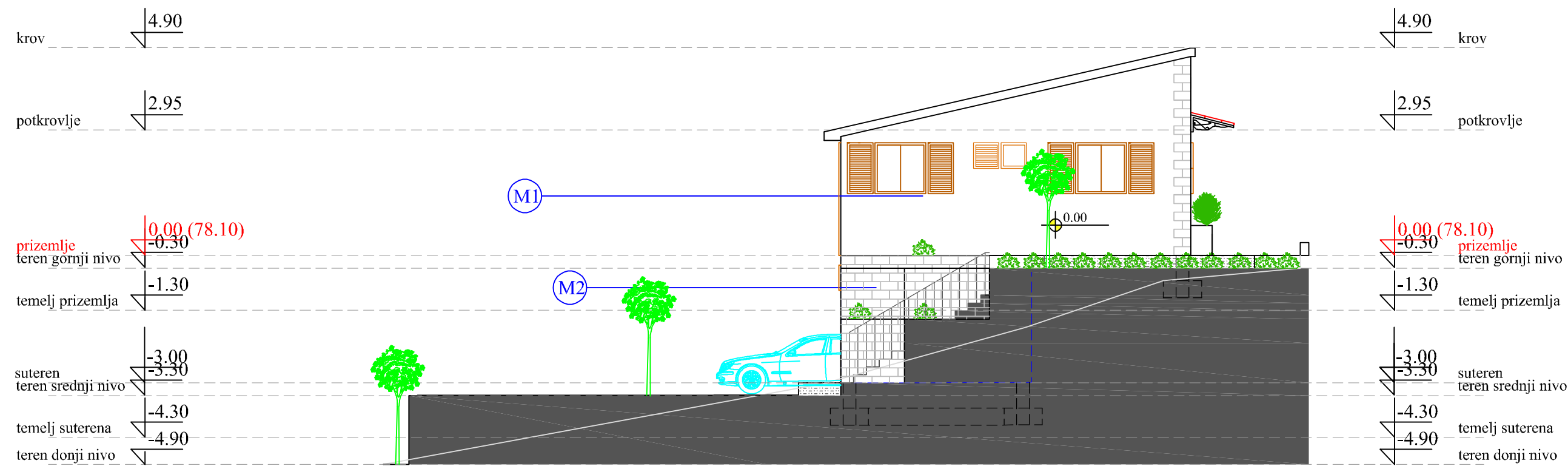
 Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT	Lokacija: Isp 314/9 i 317, KO Buljarica 1, UP II-121, zona II, DUP Buljarica 1, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	Razmjera: 1 : 100
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	Br. priloga: A.3.12
		Prilog: SJEVERNA FASADA	Br. strane: 12
Datum izrade i MP: Januar 2022.		Datum revizije i MP:	



M1
Demit
fasada

M2
Kamena
obloga

		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI			
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT		Lokacija: bp 314/9 i 317, KO Butjarica I, UP II-121, zona II, DUP Butjarica I, Opština Budva				
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			Razmjera: 1 : 100	
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA			Br. priloga: A.3.13	
			Prilog: ZAPADNA FASADA			Br. strane: 13	
Datum izrade i MP: Januar 2022.				Datum revizije i MP:			



M1
Demit
fasada

M2
Kamena
obloga

		Projektant: OLIVER - ING d.o.o. Budva		Investitor: KLAUDIA PATAKI - BUGARSKI	
Objekat:	STAMBENI OBJEKAT			Lokacija: kp 314/9 i 317, KO Buljarica I, UP II-121, zona II, DUP Buljarica I, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije:	Razmjera:
				IDEJNO RJEŠENJE	1 : 100
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović, dipl.ing.arh.			Dio tehničke dokumentacije:	Br. priloga:
				ARHITEKTURA	A.3.14
				Prilog:	Br. strane:
				ISTOČNA FASADA	14
Datum izrade i MP: Januar 2022.				Datum revizije i MP:	















