



"Oliver-ing" d.o.o. , BUDVA
Zgrada Monrus, lamela I, I/15, Lazi, Budva
e-mail: office@oliver-ing.me tel. +382 69 617-204

elektronski potpis projektanta Ognjen Jović 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: 2022.06.30 06:30:31 +02'00'	elektronski potpis revidenta
Oliver ing d.o.o. Digitally signed by Oliver ing d.o.o. DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02915987, o=Oliver ing d.o.o., serialNumber=52828, cn=Oliver ing d.o.o. Date: 2022.07.02 09:12:21 +02'00'	IDEJNO RJEŠENJE APARTMANSKOG OBJEKTA KNJIGA 0

INVESTITOR:	Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir, "BANA INVEST" d.o.o, BUDVA
OBJEKAT:	APARTMANSKI OBJEKAT
LOKACIJA:	Blok br 6; UP 6-27, DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
PROJEKTANT	"Oliver-ing" d.o.o, Budva
ODGOVORNO LICE	Andrijana Radonjić
ODGOVORNI INŽENJER	Ognjen Jović, d.i.a, licenca UPI 107/7 – 683/2

jun 2022

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE - SPISAK KNJIGA

KNJIGA 0: Opšta dokumentacija i projektni zadatak

KNJIGA 1: Idejno rješenje – arhitektonski projekat

SADRŽAJ KNJIGE 0

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i privrednog društva koje izrađuje tehničku dokumentaciju
- Punomoćje o zastupanju vlasnika parcela u upravnom postupku
- Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata poreske uprave
- Rješenje o registraciji projektanta
- Polisa za osiguranje od profesionalne odgovornosti projektanta
- Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Rješenje o imenovanju glavnog ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini
- Podaci o ovlašćenim inženjerima – spisak odgovornih ovlašćenih inženjera (Obrazac 2)
- Licenca glavnog ovlašćenog inženjera
- Potvrda o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore
- Izjava glavnog ovlašćenog inženjera (Obrazac 3)
- List nepokretnosti – prepis iz el. evidencije Uprave za nekretnine
- Kopija katastarskog plana
- Urbanističko tehnički uslovi
- Obavještenje Sekretarijata za komunalno stambene poslove, Opština Budva

PROJEKTNII ZADATAK

OPŠTA DOKUMENTACIJA

U G O V O R

O IZRADI IDEJNOG RJEŠENJA APARTMANSKOG OBJEKTA

Sačinjen između:

Vlasnika nepokretnosti u svojstvu **ulagača** u zajedničkoj izgradnji objekata: Petrović Radmile, Mitrović Igora, Mitrović Petara, Jovanović Ane, Mitrović Slobodana i Mitrović Vladimira, (u daljem tekstu: Naručioci)

I

"Oliver-ing " d.o.o. , koga zastupa punomoćnik Oliver Stojanović(u daljem tekstu: Obradivač)

Član 1.

Naručioci i Obradivač su utvrdili da je predmet ovog Ugovora izrada IDEJNOG RJEŠENJA apartmanskog objekta na katastarskoj parceli broj 1832/1, KO Budva koja čini urbanističku parcelu UP 6-27, blok 6 u obuhvatu DUP-a "Babin do".

Član 2.

Obradivač se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz čl.1. ovog Ugovora izradi u skladu sa važećim urbanističko-tehničkim uslovima, projektnim zadatkom, svim važećim zakonima, pravilnicima, propisima i normativima.

Član 3.

Predmetnu projektnu dokumentaciju čine sledeći projekti i elaborati:

- Idejno arhitektonsko rješenje

Član 4.

Ugovorne strane su se saglasile da se ugovorena cena za izvršenja poslova iz člana 1. ugovora definiše po završetku projektovanja potpisivanjem aneksa ovog ugovora nakon definisanja krajnjih isprojektovanih površina.

Član 5.

Na sve što nije predviđeno odredbama ovog Ugovora primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

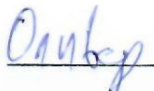
Član 6.

U slučaju spora po odredbama ovog Ugovora nadležan je Privredni sud u Podgorici.

Član 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetnih primjeraka od kojih svaka strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

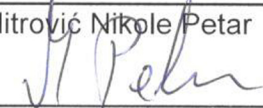
OBRADJIVAČ


"OLIVER-ING" DOO Budva

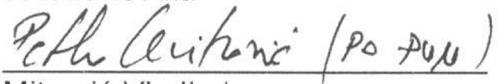


NARUČILAC

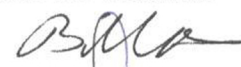
Mitrović Nikola Igor


Mitrović Nikole Petar


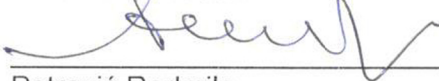
Jovanović Ana

 (po telefonu)

Mitrović Vladimir



Mitrović Slobodan



Petrović Radmila



PUNOMOĆJE

Na osnovu Ponude Bana Investa od 20.11.2018. usvojene 07.12.2018. o zajedničkoj izgradnji na kat.parc 1830/1, 1830/5 i kat.parc 1832/1, KO Budva u DUPu Babin Do, u Bloku 10; **S1**, UP 10-31; 10-32; 10-33 i **S2**, 6-30; 6-31; **S1**, 6-27 u svojstvu idealnih suvlasnika navedenih katastarskih parcela, ovlašćujemo direktora Bana Investa, Duška Banovića da nadležnom organu može podnijeti zahtjev za izdavanje: Urbanističko tehničkih uslova, Rješenja o lokaciji, poslove urbanističke i katastarske preparcelacije, zahtjeve za energetska saglasnost, za tehničke uslove za priključke za vodu i kanalizaciju, te obezbjediti svu potrebnu dokumentaciju za izgradnju stanbenih objekata.

Radi obezbjeđenja potrebne tehničke i investiciono-tehničke dokumentacije za izgradnju objekta Duško Banović je ovlašćen da priprema sve vrste podnesaka i preduzima sve pravne i faktičke radnje, do dobijanja upotrebne dozvole za objekat i uknjižbe stanova, a u skladu sa Ugovorom o zajedničkoj izgradnji.

U Budvi 31.05 2019

Vlastodavci:

Petrović Radmila



I.k.br. [redacted] fl Kotor
JMBG [redacted]

Po Ovlašćenju Mitrović Nadežde

Jovanović Ane

Mitrović Petko



I.k.br. [redacted] fl. Budva
JMBG [redacted]

Mitrović Slobodan



I.k.br. [redacted] fl Budva
JMBG [redacted]

Belk

I.k.br. [REDACTED] fl Budva
JMBG [REDACTED]

i u svoje ime
Mitrović Igor

I.k.br. [REDACTED]
JMBG [REDACTED]

-----OVJERA POTPISA-----

-----Ja, NOTAR
Vukčević Slavka sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, potvrđujem da su:

- **PETROVIĆ RADMILA**, jmbg [REDACTED];
- **MITROVIĆ NADEDŽDA**, jmbg [REDACTED] koju po punomoćju ovjerenom od strane notara Knežević Dalibora, broj UZZ broj 503/19 od dana 10.05.2019.godine zastupa **MITROVIĆ PETKO**, jmbg [REDACTED];
- **JOVANOVIĆ ANA**, jmbg [REDACTED] koju po punomoćju ovjerenom od strane Javnog beležnika Petrović Ane, broj OPU:693-2019 od dana 06.03.2019.godine zastupa **MITROVIĆ PETKO**, jmbg [REDACTED];
- **MITROVIĆ SLOBODAN**, jmbg [REDACTED];
- **MITROVIĆ VLADIMIR**, jmbg [REDACTED];
- **MITROVIĆ PETAR**, jmbg [REDACTED] koga po punomoćju ovjerenom od strane notara Knežević Dalibora, broj UZZ broj 851/18 od dana 09.08.2018.godine zastupa **MITROVIĆ IGOR**, jmbg [REDACTED];
- **MITROVIĆ IGOR**, jmbg [REDACTED];

- potpisali pismeno – PUNOMOĆJE.

Identitet potpisnika pismena **PETROVIĆ RADMILE**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata dana 18.12.2012. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ PETKA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata dana 24.02.2013. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ SLOBODANA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata dana 16.03.2018. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ VLADIMIRA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata dana 18.09.2009. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Identitet potpisnika pismena **MITROVIĆ IGORA**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj [REDACTED], izdata dana 01.03.2010. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Pismeno su potpisali na 5 (pet) primjerka i pismeno je ispisano mehaničkim sredstvom.

Potpisi na pismenom su istiniti.

U skladu sa čl. 63 stav 4. Zakona o notarima, notar ne odgovara za sadržinu ovjerene isprave.

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 9 naknada za rad notara u iznosu od 17,50€ plus troškovi kopiranja 0,20€, a naknada troškova po tarifnom broju 22 u iznosu od 1,00€ i PDV u iznosu od 3,68€, što ukupno iznosi 22,38€.

OVP br. 4935-2/2018

U Budvi, dana 31.05.2019. god





IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0651643 / 004
PIB: 02915987

Datum registracije: 08.02.2013.
Datum promjene podataka: 20.01.2022.

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

Broj važeće registracije: /004

Skraćeni naziv: OLIVER - ING
Telefon: +38269617204
eMail: office@oliver-ing.me
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 30.01.2013.
Datum donošenja Statuta: 11.02.2013. Datum promjene Statuta: 10.11.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: ZGRADA MONRUS, LAMELA I, I/15 LAZI BUDVA
Adresa sjedišta: ZGRADA MONRUS, LAMELA I, I/15 LAZI BUDVA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Strani
Upisani kapital: 10,00Euro (Novčani 10,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

OLIVER STOJANOVIĆ [REDACTED] SRBIJA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: DIMITRIJA TUCOVIĆA 013 BOR SRBIJA

LICA U DRUŠTVU:

ANDRIJANA RADONJIĆ XXXXXXXXXX CRNA GORA

Adresa: BLOK IX, VLADA ČETKOVIĆA III PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (ne može podizati novčana sredstva sa poslovnih žiro računa firme)

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 17.02.2022 godine u 11:46h



MP

Načelnica

Sanja Bojanić

Sanja Bojanić



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 INSPEKTOR
Branko Nikčević
Branko Nikčević



Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19

81000 Podgorica, Crna Gora

tel: +382 20 446 279

fax: +382 41 446 215

www.mrt.gov.me

Broj: UPI 107/7-3532/8

Podgorica, 28.9.2020. godine

DOO "OLIVER – ING" BUDVA

Ul. Jadranski put b.b, Budva

U prilogu ovog akta, dostavlja Vam se rješenje, broj UPI 107/7-3532/7 od 28.9.2020. godine.

Dostaviti:

- Naslovu;
- a/a.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Gordana ĐERKOVIC





Crna Gora

Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 279
fax: +382 41 446 215
www.mrt.gov.me

Broj: UPI 107/7-3532/7

Podgorica, 28.9.2020. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "OLIVER – ING" BUDVA, PIB: 02915987, broj UPI 107/7-3532/6 od 8.9.2020. godine, za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), člana 14 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 87/18, 02/19, 38/19 i 18/20) i člana 46 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

R J E Š E N J E

Privrednom društvu **DOO "OLIVER – ING" BUDVA, PIB: 02915987**, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Ovo rješenje zamjenjuje rješenje **UPI 107/7-3532/4** od 30.6.2020. godine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UPI 107/7-3532/6 od 8.9.2020. godine, ovom organu obratilo se privredno društvo DOO "OLIVER – ING" BUDVA, PIB: 02915987, pretežna djelatnost – 4322 – Postavljanje vodovodnih, kanalizacionih, grejnih i klimatizacionih sistema, sa zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev, privredno društvo je priložilo sljedeće dokaze: rješenje broj UPI 107/7-973/2 od 15.2.2018. godine, kojim je **Oliveru Stojanoviću, diplomiranom građevinskom inženjeru**, izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; ugovor o radu sa **Miodragom Vuksanovićem, diplomiranim inženjerom arhitekture**, od 29.1.2020. godine; ugovor o radu sa **Miljanom Delećem, diplomiranim mašinskim inženjerom**, od 28.1.2020. godine; ugovor o radu sa **Sanelom Šahmanom, diplomiranim inženjerom elektrotehnike**, od 23.1.2020. godine; potvrdu poslodavcu o zaposlenima, izdatu od strane Poreske uprave, kojom se konstatuje zaposlenje Predraga Grgurovića, diplomiranog inženjera građevinarstva, smjer saobraćajno – konstruktivni; rješenje broj UPI 107/7-946/2 od 23.4.2018. godine, kojim je Miodragu Vuksanoviću izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; rješenje broj UPI 107/7-362/2 od 5.3.2018. godine, kojim je Miljanu Deleću izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva

održivog razvoja i turizma; rješenje broj UPI 107/7-142/2 od 22.3.2019. godine, kojim je Sanelu Šahmanu izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; rješenje broj UPI 107/7-3997/2 od 9.1.2019. godine, kojim je Predragu Grguroviću izdata licenca ovlaštenog inženjera, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma; sporazum o prestanku radnog odnosa, sa Ljubišom Bačevićem, od 28.8.2020. godine; izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, za privredno društvo DOO "OLIVER – ING" BUDVA, registarski broj 5-0651643, **izvršni direktor Oliver Stojanović**.

Ministarstvo održivog razvoja i turizma razmotrilo je podnijeti zahtjev sa priloženom dokumentacijom i odlučilo kao u dispozitivu rješenja a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je, u bitnom, da je privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije, dijela tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekata, ima najmanje jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta koji izrađuje i to za: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 prethodno navedenog člana propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz prethodnog stava projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Dalje, članom 137 stav 2 prethodno navedenog zakona propisuje se da se licenca za privredno društvo izdaje za period od pet godina.

Prema članu 5 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registra licenci ("Službeni list CG", broj 79/17), propisano je da se u postupku izdavanja licence projektanta i izvođača radova provjerava: 1) da li podnosilac zahtjeva u radnom odnosu ima zaposlenog ovlaštenog inženjera; i 2) licenca ovlaštenog inženjera.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, Ministarstvo je, na osnovu raspoloživih dokaza, utvrdilo da su ispunjeni uslovi propisani Zakonom i Pravilnikom, i odlučilo kao u dispozitivu rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda, u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Gordana DERKOVIĆ



U skladu sa odredbama ZAKON-a O UREĐENJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA (Objavljen u "Sl. listu Crne Gore", br. 51 od 22. avgusta 2008, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), donosim:

RJEŠENJE

o određivanju odgovornog projektanta

Na izradi tehničke dokumentacije IDEJNO RJEŠENJE za APARTMENSKI OBJEKAT na Blok br 6; UP 6-27, DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva određuje se:

Ognjen Jović, dipl.ing.arh. Licenca: br.: UPI 107/7 -683/2

Imenovani je dužan da se pri izradi predmetne investiciono-tehničke dokumentacije pridržava važećih zakonskih odredbi, tehničkih propisa, normativa i standarda, kojima je regulisana predmetna oblast.

Budva, 2022. godina

"OLIVER-ING" d.o.o.

Oliver Stojanović

"OLIVER-ING"
Oliver Stojanović, punomoćnik



Crna Gora
Ministarstvo održivog razvoja i turizma

Adresa: IV proletarske 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

Mediteranska bb
BUDVA

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

Dostavljeno:
-Naslovu;
-a/a.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



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 ovlašćenog 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 ovlašćenog 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 ovlašćenog 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.





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02 - 2409/3

Podgorica, 27.10.2021.godine

Na osnovu čl. 143, čl. 146 stav 1 tačka 2 i čl. 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Službeni list Crne Gore“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

OGNJEN V. JOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Valjeva, Republika Srbija,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 26.10.2022. godine.

Obradila:

Marija Stjepčević, dipl.inž.arhitekture



GENERALNI SEKRETAR

Nikola Petrović, dipl.pravnik

OBRAZAC 3

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

OBJEKAT ¹	APARTMANSKI OBJEKAT
LOKACIJA ²	Blok br 6; UP 6-27, DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva
VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ³	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTONSKI PROJEKAT
GLAVNI INŽENJER ⁴	Ognjen Jović, d.i.a, licenca UPI 107/7 – 683/2

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 donešenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.

(potpis glavnog inženjera)



(mjesto i datum)

Ognjen Jović

(potpis odgovornog lica)

¹ Naziv projektovanog objekta

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

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

⁴ Ime i prezime glavnog inženjera.

OBRAZAC 2

PODACI O OVLAŠĆENIM INŽENJERIMA		
NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT ¹	GLAVNI INŽENJER ²
APARTMANSKI OBJEKAT	“OLIVER-ING” D.O.O, BUDVA	OGNJEN JOVIĆ, D.I.A,
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
PROJEKAT ³	PROJEKTANT ⁴	ODGOVORNI INŽENJER ⁵
IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	“Oliver-ing” doo Budva Zgrada Monrus, lamela I, I/15, Lazi, Budva Br.licence UPI 107/7- 3532/7	OGNJEN JOVIĆ, D.I.A, Br.licence UPI 107/7-683/2

¹ Naziv privrednog društva, pravnog lica, odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju, broj licence, adresa, telefon, e-mail

² Ime i prezime glavnog inženjera,

³ Dio tehnički dokumentacije (arhitektonski, građevinski, elektrotehnički ili mašinski projekat)

⁴ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehnički dokumentacije, broj licence, adresa, telefon, e-mail

⁵ Ime i prezime odgovornog inženjera dijela tehnički dokumentacije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 23.01.2021 16:23

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 23.01.2021 16:23

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 109 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1831	1	12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Objekat u izgradnji POKLON	57	0.00
1831	2	12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Objekat u izgradnji POKLON	51	0.00
1831		12 12	01.07.2019	KOSTANJICA-ZGRADE	Pašnjak 2. klase POKLON	828	0.50
1832/1		12 112/19	08.10.2019	KOSTANJICA	Gradjevinska parcela POKLON	456	0.00
1832/8		12 112/19	08.10.2019	KOSTANJICA	Šume 2. klase POKLON	80	0.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVANOVIĆ ANA *	Sukorišćenje	3/16
*	MITROVIĆ NIKOLA IGOR *	Sukorišćenje	2/32
*	MITROVIĆ NIKOLE PETAR *	Sukorišćenje	2/32
*	PETROVIĆ RADMILA *	Sukorišćenje	1/2
*	MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN *	Sukorišćenje	2/16
*	MITROVIĆ VLADIMIR *	Sukorišćenje	1/16

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1831	1	Objekat u izgradnji POKLON	919	PRIZEMNA ZGRADA	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR *

				57	* Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *
1831	2	Objekat u izgradnji POKLON	0	PRIZEMNA ZGRADA 51	Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLE PETAR * * Susvojina 2/32 MITROVIĆ NIKOLA IGOR * * Susvojina 3/16 JOVANOVIĆ ANA * * Susvojina 2/16 MITROVIĆ MIRKO SLOBODAN * * Susvojina 1/2 PETROVIĆ RADMILA * * Susvojina 1/16 MITROVIĆ VLADIMIR * *

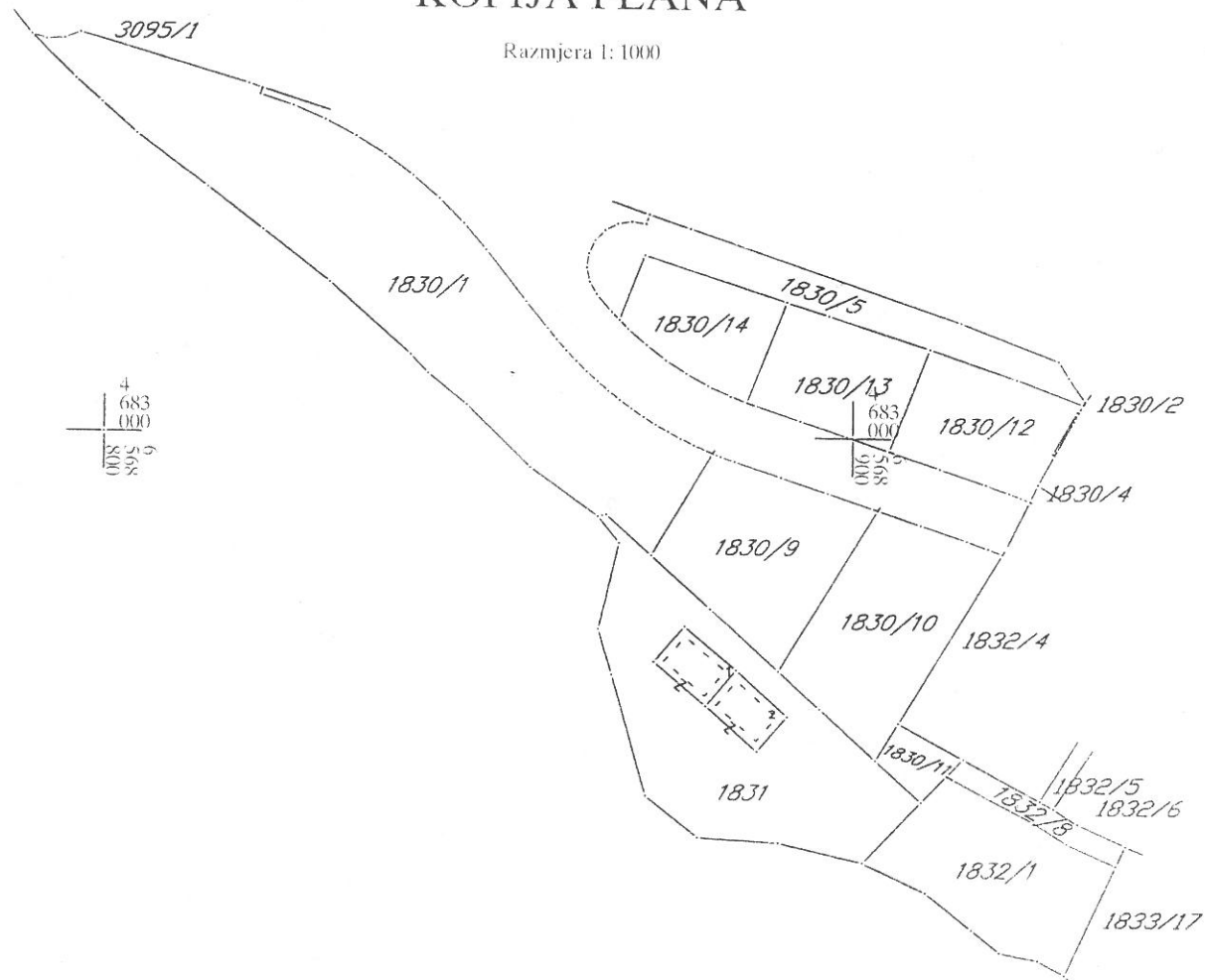
Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1832/1	0		1	Gradjevinska parcela	16.12.2019	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.1180/19.OD 21.11.2019.G NOTAR POLOVIĆ IRENA IZ BUDVE.UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU RADI IZGRADNJE OBJEKATA JEDNOG ST,OBJEKTA NA URB PARC.6-27 BLOK 6 KOJIU ČINE KAT.PARC.1832/1 SA URB.TEH.USLOVIMA BR.06-061-1597/3 OD 08.02.2019..DVA ST.OBJEKTA NA UR.PARC. 6-30 BLOK 6 KOJU ČI KAT.PARC.1830/9 SA URB.TEH.USLOV.BR.06-061-1598/3 OD 08.2.2019.G.I YRI ŠTAMB.OBJEKTA NA URB.PARC.10-31,10-32.BLOK 10 KOJU ČINE KAT,PARC.1830/12 ,1830/13 I 1830/14 KO BUDVA U SKAL.SA URB.TEH. USLOVIMA BR.06-061-1599/3 OD 08.02.2019.G ZAKLJUČEN IZMEĐU PETROVIĆ RADMILE ,JOVANOVIĆ ANE ,MITROVIĆ VLADIMIRA ,MITROVIĆ IGORA.PETRA I SLOBODANA. SVI KAO ULAGAČI-VLASNICI NEPOKRET.I ,BANA INVEST ,,DOO BUDVA KAO INVESTITORA.
1832/8	0		1	Šume 2. klase	16.12.2019	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.1180/19.OD 21.11.2019.G NOTAR POLOVIĆ IRENA IZ BUDVE.UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU RADI IZGRADNJE OBJEKATA JEDNOG ST,OBJEKTA NA URB PARC.6-27 BLOK 6 KOJIU ČINE KAT.PARC.1832/1 SA URB.TEH.USLOVIMA BR.06-061-1597/3 OD 08.02.2019..DVA ST.OBJEKTA NA UR.PARC. 6-30 BLOK 6 KOJU ČI KAT.PARC.1830/9 SA URB.TEH.USLOV.BR.06-061-1598/3 OD 08.2.2019.G.I YRI ŠTAMB.OBJEKTA NA URB.PARC.10-31,10-32.BLOK 10 KOJU ČINE KAT,PARC.1830/12 ,1830/13 I

						1830/14 KO BUDVA U SKAL.SA URB.TEH. USLOVIMA BR.06-061-1599/3 OD 08.02.2019.G ZAKLJUČEN IZMEĐU PETROVIĆ RADMILE ,JOVANOVIĆ ANE ,MITROVIĆ VLADIMIRA ,MITROVIĆ IGORA.PETRA I SLOBODANA. SVI KAO ULAGAČI-VLASNICI NEPOKRET.I ,,BANA INVEST ,,DOO BUDVA KAO INVESTITORA.
--	--	--	--	--	--	--



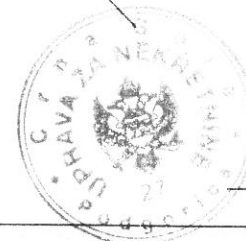
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Handwritten signature]

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 1597/3
Budva, 08.02.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MITROVIĆ IGORA 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 68/17), 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-a BABIN DO (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog 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 1832 KO Budva se ne nalazi u trasi infrastrukturnih koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP.
- Katastarska parcela 1832 KO Budva se ne nalazi u zoni zaštićenog područja prirode kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP

2. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 6

Urbanistička parcela broj: 6-27 koje čini dio

Katastarske parcele 1832 KO Budva

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetne urbanističke parcele utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 109 za KO Budva, od 15.01.2019.godine, na katastarskoj parceli 1832 upisana je šuma površine 536m². Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao sukorisnici upisani su: podnosilac zahtjeva (obim prava 2/32), Mitrović nadežda (1/16), Mitrović Petar (2/32), Mitrović Petko (2/16), Petrović Radmila (1/2), Mitrović Slobodan (2/16) i Mitrović Vladimir (1/16).

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKATA

- Zona S1 -stanovanje srednje gustine

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnom potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
- turistički objekti

- Turistički objekat

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2)

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.

5. PRAVILA PARCELACIJE

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

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 lidejnog 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.

6. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija objekata prikazane su u grafičkom prilogu plana.

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 4,0m.

Građevinska linija (GL). Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.3, strana)

Bočna građevinska linija. Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m. Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

Zadnja građevinska linija. Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4,0 m.

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

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve 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 4.0 metara i više.
- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlamike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svetlarnika je 6,0m². Minimalna širina svetlarnika je 2,0 m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik

susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadzidivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.

- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.4, strana)

Podzemna građevinska linija PGL. Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.3 strana)

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, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4 strana)

Krovovi. Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5 metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.5 strana)

Visina vijenca iznosi:

S1 _ Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4. strana)

Nivelacija urb.parcela. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.5 strana)

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 6-27	455,65	729,04	182,26	1,60	0,40	P+2+Pk

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.2 strana)

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.1 strana)

Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele. Dozvoljeno je saniranje i tekuće održavanje postojećih objekata u zaleđu parcele do privođenja parcele planiranoj nameni.

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

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

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

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3\text{m}$, 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.

9. 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.

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. Izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.16 strana)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m^2 ugrađene kamene fasade.

11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,80m. 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 višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (Poglavlje 6.11)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na parcelama jednoporodičnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i poločavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 8.2.4)

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

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva

podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivan statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.13).

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U skladu sa članom 223 važećeg zakona, propisi jedinice lokalne samouprave, kojima se uređuju pomoćni objekti, primjenjivaće se do donošenja Plana generalne regulacije Cme 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, portimice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o procjeni 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 izvomim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

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

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

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

U okviru predmetne lokacije i njenom neposrednom okruženju, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Iskoristiti toplotne dobittke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju

koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu 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.

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Cme 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.

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 i 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 i 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

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

22. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Dostavljeno:

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





LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

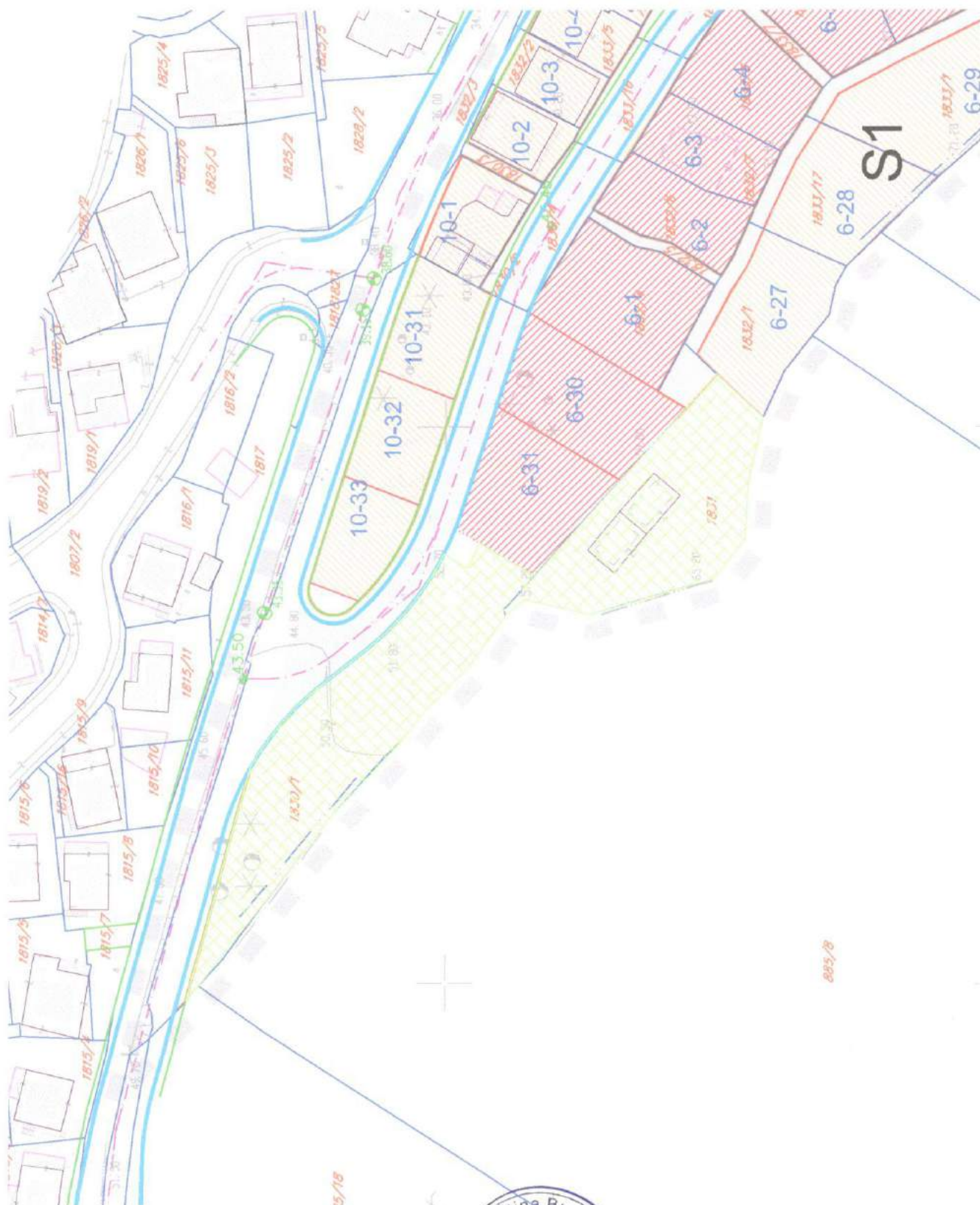
	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska 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



BLOK 6	POVRšina URBANISTIČKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
6-1	559,60	0,4	223,84	P+3+PK	2	1119,20
6-2	310,09	0,4	124,04	P+3+PK	2	620,18
6-3	286,79	0,4	114,72	P+3+PK	2	573,58
6-4	383,10	0,4	153,24	P+3+PK	2	766,20
6-5	364,10	0,4	145,64	P+3+PK	2	728,20
6-6	318,43	0,4	127,37	P+3+PK	2	636,86
6-7	599,19	0,4	239,68	P+3+PK	2	1198,38
6-8	468,91	0,4	187,56	P+3+PK	2	937,82
6-9	552,32	0,4	220,93	P+3+PK	2	1104,64
6-10	547,53	0,4	219,01	P+3+PK	2	1095,06
6-11	698,87	0,4	279,55	P+3+PK	2	1397,74
6-12	497,79	0,4	199,12	P+3+PK	2	995,58
6-13*	318,57	0,56	180,00	P+4+PK	3,39	1080,00
6-14	851,35	0,4	340,54	P+3+PK	2	1702,70
6-15	375,09	0,4	150,04	P+3+PK	2	750,18
6-16	398,53	0,4	159,41	P+3+PK	2	797,06
6-17	474,77	0,4	189,91	P+3+PK	2	949,54
6-18	540,94	0,4	216,38	P+3+PK	2	1081,88
6-19	344,78	0,4	137,91	P+3+PK	2	689,56
6-20*	807,79	0,46	372,00	P+5+PK	2,33	1880,00
6-21	459,93	0,4	183,97	P+3+PK	2	919,86
6-22*	361,41	0,44	158,00	P+3+PK	2,7	975,00
6-23	233,85	0,4	93,54	P+3+PK	2	467,70
6-24	429,55	0,4	171,82	P+3+PK	2	859,10
6-25	370,77	0,4	148,31	P+3+PK	2	741,54
6-26	301,99	0,4	120,80	P+3+PK	2	603,98
6-27	455,65	0,4	182,26	P+2+PK	1,6	729,04
6-28	433,23	0,4	173,29	P+2+PK	1,6	693,17
6-29	1071,72	0,4	428,69	P+2+PK	1,6	1714,75
6-30	509,53	0,4	203,81	P+3+PK	2	1019,06
6-31	479,40	0,4	191,76	P+3+PK	2	958,80
	14805,57		6037,12			29786,36



LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE POVRŠINE

	JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE
	GRADSKE ŠUME I PARKOVI
	ZAŠTITNE ŠUME (ZAŠTITNO ZELENILLO)
	JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

STANOVANJE

	ZONA S1 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+2+Pk)
	ZONA S2 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+3+Pk)
	IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

list 03

Planirano stanje - namjena površina

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRADIVAC

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN
DO

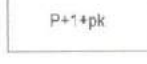


Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing



Budva, 08.02.2019. godine

LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	PLANIRANA SPRATNOST P+2+Pk
	PLANIRANA SPRATNOST P+3+Pk
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVE PARAMETRE PLANA
	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN
DO



LEGENDA:



GRANICA DUP-a



REGULACIONA LINIJA



BROJ BLOKA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE PARCELE



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

list 05

Planirano stanje - nacrt parcelacije
preparcelacije i saobraćajno rješenje

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN
DO

LEGENDA:

ELEKTRO INSTALACIJA:

	POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
	PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
	POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
	NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
	NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
	POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeće tk kablovsko okno
	Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći telefonski izvodni ormar
	Postojeći distributivni ormar CATV
	Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
	Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

	Postojeći vodovod	
	Postojeći vodovod - za ukidanje	
	Planirani vodovod	 Planirana atmosferska kanalizacija
	Postojeća fekalna kanalizacija	
	Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje	
	Planirana fekalna kanalizacija	
	Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi	

list 02

Planirano stanje - sinhron plan

4.2.1. Površine namijenjene sadržajima javnog interesa su:

1. Saobraćajnice
2. Zelene i slobodne površine
3. komunalni punktovi (trafostanice, stanica za prepumpavanje vode I sl.)

Na grafičkom prilogu "Planirano stanje – Nivelacioni i regulacioni plan" definisane su parcele planirane za sadržaje javnog interesa.

ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE

Fond zelenih površina na prostoru plana obuhvata uređene zelene površine unutar naselja, linijsko zelenilo duž saobraćajnica, uređene bašte i zelene površine unutar parcela korisnika i zelene masive šume na padinama brda Spas. Na prostoru plana predviđeno je oko 28550 m² zelenih i slobodnih površina.

SAOBRAĆAJNICE

Ovim planom je maksimalno poštovana saobraćajna mreža postavljena predhodnim planovima. Područje plana tangiraju dvije najfrekventnije saobraćajnice na području Budve, obilaznica oko Budve-Topliški put i Jadranski put. Mreža naseljskih saobraćajnica je priključena na ova dva puta. Glavne ulice su punog profila, a ostale trase planirane su kao kolske ili kolsko pješačke stambene ulice (u zavisnosti od mogućnosti razvijanja punog profila i izgradnje trotoara), koje su zajedno povezane u funkcionalnu i rangiranu mrežu. Širine saobraćajnih traka ispod utvrđenih standarda imaju samo prilazi pojedinačnim ili grupi parcela, u slučajevima kada je to zatečeno stanje.

Pješačka kretanja se odvijaju trotarima ili zajedničkim površinama kod integrisanih saobraćajnica (koje su iznudene zbog minimalnih širina profila), a obzirom na morfologiju terena i tradicionalne pješačke pravce, zadržano je i nekoliko pješačkih staza i stepeništa koja predstavljaju prečice i omogućavaju udobnija i brža pješačka kretanja.

4.2.2. Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene

Prostor Plana namenjen je pretežno stanovanju kao osnovnoj namjeni, uz koju se podrazumjevaju djelatnosti kao prateće funkcije stanovanja (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, usluge i sl.). Pored toga u okviru pretežnog stanovanja moguće su i komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu; kao i turističke namjene – sobe, apartmani, hoteli, apart-hoteli I sl.

Prema grafičkim prilogima GUP-a, područje Plana namenjeno je stanovanju srednjih gustina, a prema tekstualnom delu GUP-a, u poglavlju 3. RAZVOJNE METODE U REALIZACIJI PLANOVA i imajući u vidu zatečeno stanje na terenu, prepoznata su dva osnovna tipa stanovanja, prema kojima su i definisani normativi za izgradnju:

- stanovanje u zoni rekonstrukcije i obnove
- stanovanje srednjih gustina

Cio prostor Plana definisan je kao pretežna namena – stanovanje u okviru kojeg su određene sljedeće zone:

- Zona S1

-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+2+Pk, u blokovima br. 1, 2, 3 i 4 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, a planirani indeks izgrađenosti je 1.6.

- Zona S2

-stanovanje srednje gustine spratnosti do P+3+Pk, u blokovima br. 5a, 6 i 7 i delovima blokova 5, 8, 9 i 10. Planirani indeks zauzetosti je 0,40, dok je planirani indeks izgrađenosti 2.0.



Parametri za ovu izgradnju su dati u okvirima vrijednosti koje su GUP-om date za zonu stanovanja srednjih gustina sa malim povećanjem indeksa izgrađenosti u zoni S2 s obzirom da je to istovremeno i zona rekonstrukcije i obnove.

U obje zone postoje zatečeni objekti koji premašuju jedan ili više urbanističkih parametara dozvoljenih planom. Oni su evidentirani u tabelama po blokovima i grafičkom prilogu kao izuzeci i na njima su zabranjene bilo kakve intervencije, osim onih u cilju održavanja.

U okviru zona S1 i S2 nalazi se i nekoliko novih lokacija za izgradnju, ali nedovoljno da se formira zona Stanovanje u zoni nove izgradnje. Podrazumjeva se mogućnost izgradnje u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju, odnosno u okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, zamena postojećih objekata novim, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u okviru zadatih parametara.

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u delu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti.

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu prema sledećim uslovima:

Objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmanski hoteli, turistička naselja, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi i omladinski hoteli i odmarališta.

Specifičnosti koje se posebno ističu su:

- sve vrste hotela kao i moteli, pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i depandanse,
- svi hoteli, sem garni hotela moraju imati i restoran,
- hoteli sa 5 (pet) zvjezdica koji koriste oznaku "Grand hotel" moraju imati najmanje 100 soba,
- turističko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prateće sadržaje koji omogućuju samostalno funkcionisanje,
- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi:
 - hoteli sa 5 (pet) zvjezdica – najmanje 100 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 3 (tri) zvjezdice- najmanje 60 m² po jednom krevetu.

Za ostale kategorije hotela zahtijeva se komfor u unutrašnjim prostorima i širok izbor aktivnosti. Specijalizovani hoteli, kao što su hoteli za odmor, poslovni ili kongresni hoteli zahtijevaju značajne unutrašnje sadržaje i opremu koja omogućava specijalizovane aktivnosti.



5. ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLJEĐA

5.1. Graditeljsko nasljeđe

Na području obuhvaćenim ovim planom nema objekata koji su evidentirani ili proglašeni spomenikom kulture.

6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcela, na izgradnju novih zgrada, 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.

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 uctan 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.

6.1. Uslovi za parcelaciju

6.1.1. Pravila parcelacije

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu i priključak na komunalnu infrastrukturu. Izuzetno, 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 susednim parcelama, iste ili i druge namjene.

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.

6.1.2. 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.

Prostor Plana je podijeljen na blokove i urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom. Urbanističke parcele su formirane maksimalno poštujući katastarsko stanje i postojeće korišćenje zemljišta, bez obzira na veličinu parcele, dok za formiranje novih urbanističkih parcela važe pravila za minimalnu veličinu parcele.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, cjelih parcela ili dijelova parcela. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom plana parcelacije kao posebnog planskog akta, a u skladu sa pravilima iz DUP-a.

S obzirom da je u postojeća katastarska struktura veoma usitnjena što otežava dobru organizaciju parcele i obezbeđenje parkiranja na parceli, ukoliko se vrši spajanje parcela koje pripadaju različitim zonama, primenjuju se urbanistički parametri za zonu S2.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dioba urbanističkih parcela do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. mogu se formirati nove urbanističke parcele minimalne površine 300m² i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini minimalno 9m. Izuzetno, ukoliko to nije moguće, parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.



Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom plana parcelacije kao posebnog planskog akta, a u skladu sa pravilima iz DUP-a.

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 parcele sve novoformirane urbanističke parcele na kojima se nalaze izgrađeni objekti, moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih objekata i dr.) definisane ovim Planom.

Za javne površine plana, namijenjene javnom zelenilu i zaštitnom zelenilu zabranjena je preparcelacija.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

6.2. Uslovi za izgradnju objekata

6.2.1. Mogućnosti i ograničenja načina korišćenja objekata

Dozvoljena je izgradnja stambenih zgrada i zgrada za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, zanatskih usluga, kulture, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu - stanovanje.

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

- Svi objekti mogu se zadržati u postojećoj formi i obliku, zamijeniti drugim objektima u skladu sa urbanističkim parametrima datim planom, a takođe se mogu i dograditi, nadgraditi i rekonstruisati. Takođe se svi objekti mogu adaptirati (tavanski prostor u stambeni, ili stambeni, odnosno pomoćni prostor u poslovni) ukoliko taj prostor zadovoljava propise za stanovanje, odnosno tu vrstu djelatnosti i ako te djelatnosti ne ugrožavaju okolinu.

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

Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom.

6.2.2. Tipologija objekata

Postojeći i planirani tip izgradnje su slobodno stojeći objekti. Izgradnja na ivici parcele (jednostrano uzidani objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

6.2.3. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Položaj objekata je definisan građevinskim linijama.

Građevinska linija je data kao linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja). Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Položaj građevinskih linija dat je u grafičkom prilogu "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".



Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

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

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

6.2.4. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

- Postavljanje objekta u odnosu na susede ne sme da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80.

Na kalkanskim zidovima prema susedima nije dozvoljeno otvarati prozore.

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 4.0 metara i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svetlarnika je 6,0m². Minimalna širina svetlarnika je 2,0 m. Površina svetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svetlarnik susjednog objekta. Mora se obezbediti pristup svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadzidivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika.

6.2.5. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, 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 interpolovanjem.

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu.

6.3. Urbanistički parametri

Zona S1: - Indeks izgrađenosti za nove objekte $I = 1.6$,
- Indeks zauzetosti parcele je 0.40.

Zona S2: - Indeks izgrađenosti za nove objekte $I = 2.0$,
- Indeks zauzetosti parcele je 0.40.



Bruto razvijena građevinska površina objekta koja se izračunava množenjem površine parcele sa indeksom izgrađenosti. 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).

Maksimalni indeks izgrađenosti je prioritetan u hijerarhiji urbanističkih parametara.

6.4. Dozvoljena spratnost-visina objekata

Maksimalna spratnost novih objekata:

- **ZONA S1** maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje - $Su(ili Po)+P+2+Pk$ ili suteran (ili podrum, odnosno - četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obeleženo kao $P+2+Pk$). Maksimalna visina vijenca iznosi 10,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

- **ZONA S2** maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - $Su(ili Po)+P+3+Pk$ ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obeleženo kao $P+3+Pk$). Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i urednog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i urednog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i urednog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i urednog terena najnižeg dijela objekta.

6.5. Oblikovanje završne etaže i krova

- Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazidka potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°.

- Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

- Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.

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

6.6. Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.

- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom slučaju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

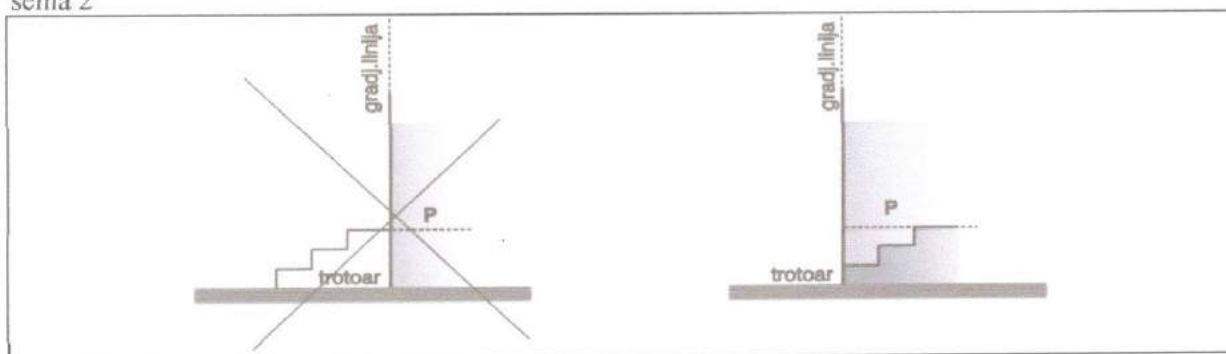


6.7. Rekonstrukcija prizemlja postojećih objekata

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

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

šema 2



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

6.8. Pravila i uslovi za druge objekte na parceli

Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele. Dozvoljeno je saniranje i tekuće održavanje postojećih objekata u zaleđu parcele do privođenja parcele planiranoj nameni. Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža), koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.

6.9. Pravila i uslovi za intervencije na postojećim objektima

Postojeći objekti na parceli čiji indeks izgrađenosti premašuju indeks za zonu zadat ovim planom ne mogu se dograđivati, već je dozvoljeno samo tekuće održavanje, adaptacija i pretvaranje tavanog prostora u stambeni, odnosno stambenog i pomoćnog u poslovni ukoliko ispunjava ostale važeće propise, kao i poboljšavanje uslova stanovanja (izgradnja kupatila, zamena instalacija, uvođenje centralnog grejanja i sl.). Ako se takav objekat uklanja i zamenjuje drugim za njega važe pravila kao i za svaku novu gradnju u toj zoni.

Postojeći objekti na parceli čiji stepen zauzetosti premašuju stepen zauzetosti za zonu zadat ovim planom a čiji je indeks izgrađenosti manji od zadatog mogu se nadzidivati do planiranog maksimalnog indeksa izgrađenosti.

Postojeći objekti na parceli koji zauzimaju manje od planiranog indeksa zauzetosti parcele 0,40, odnosno objekti čija BRGP je manja od maksimalne za tu parcelu, mogu se dograđivati odnosno nadzidivati do ispunjenja zadatih urbanističkih parametara.

Za novosagrađene stanove na parceli takođe je obavezno rešiti parkiranje- garažiranje na parceli. Ukoliko tehnički nije moguće rešiti parkiranje na parceli za planiranu dogradnju, moguće su intervencije samo u cilju preoširenja postojećih stambenih jedinica, bez mogućnosti formiranja novih stambenih jedinica.

Novosagrađeni delovi objekta moraju svojim dimenzijama, materijalima i stilom da se uklapaju kako sa starijim objektom, tako i sa okolnim objektima.

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 08.02.2019. godine

Nadzidiivanje predmetnih objekata je moguće ako se istraživanjima utvrdi da je isti fundiran na odgovarajući način i da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat. U suprotnom potrebno je sprovesti odgovarajuće intervencije na temeljima kao sanacione mere ili pak u terenu, kako bi se omogućilo prihvatanje dodatnog opterećenja.

Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji.

6.10. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbediti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

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

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbediti prema normativu:

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

6.11. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na 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.

6.12. Urbanističko –tehnički uslovi za izgradnju komunalnih objekata

Postojeći komunalni objekti nalaze sa na urbanističkim parcelama 1-1 – trafostanica i 5-22 – trafostanica i buster pumpa kao dio vodovodne infrastrukture. Novi komunalni objekti planirani su na zelenim i slobodnim površinama ili u okviru objekata.

Prostori namijenjeni komunalnim objektima organizuju se prema posebnim propisima i uslovima koji važe za svaku vrstu posebno.

6.13. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida

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





Crna Gora

Opština Budva

Sekretarijat za komunalno stambene poslove

Trg Sunca broj 3, Budva, Crna Gora, Telefon: +382 33 475 823, www.budva.me

Broj: 07- 354/20-1461/2

Budva, 28. decembar 2020. godine

„BANA INVEST” D.O.O. Budva

Trg Sunca br. 4

PREDMET: Obavještenje, veza dopis br. 07-354/20-1461/1 od 18.12.2020. godine.

Poštovani,

Vazano za Vaš dopis br. 07-354/20-1461/1 od 18.12.2020. godine, a na osnovu uvida u Detaljni urbanistički plan „Babin do”, („Sl. list CG - opštinski propisi”, br. 11/12), konstatujemo da za predviđeni stambeni objekat na urbanističkoj parceli UP 6-27 koju čini k.p. 1832 KO Budva, planskom dokumentacijom nije predviđen kolski pristup.

21
SEKRETAR,
Srdan GREGOVIĆ

PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK
ZA IZRADU IDEJNOG RJRŠENJE
APARTMANSKOG OBJEKTA

INVESTITOR:

VLASNICI NEPOKRETNOSTI - ULAGAČI
Petrović Radmila, Mitrović Igor, Mitrović Petar,
Jovanović Ana, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir,
INVESTITOR:
"Bana invest" d.o.o, Budva

OBJEKAT:

APARTMANSKI OBJEKAT

LOKACIJA OBJEKTA:

Blok br 6, UP 6-27, DUP "Babin do"
kp. br. 1832/1, KO Budva

UVODNI DIO:

Izraditi Idejno rješenje apartmanskog objekta na urbanističkoj parceli br. UP 6-27, Blok 6 u obuhvatu DUP-a "Babin do" koja je formirana od katastarske parcele broj 1832/10, KO Budva, Opština Budva.

Na predmetnoj urbanističkoj parceli predvideti izgradnju objekta turističke namjene – apartmanskog objekta u skladu sa Urbanističko – tehničkim uslovima **br. 06-061-1597/3** od **08.02.2019. god.** izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva.

LOKACIJA

Lokacija za izgradnju je katastarska parcela broj 1832/1, KO Budva koja čini urbanističku parcelu UP 6-27 u obuhvatu DUP – a "Babin do". Lokacija je neizgrađena. Teren za izgradnju je izuzetno strm sa nagibom u pravcu sjever – jug.

Prema planskom rješenju predmetna urbanistička parcela nema obezbeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice, već je planiran samo pješački pristup duž sjeverozapadne granice urbanističke parcele.

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Planirani gabarit objekata i spratnost treba da proisteknu iz urbanističko tehničkih uslova.

Predvideti objekat sa maksimalnim brojem nadzemnih etaža, tj. objekat spratnosti P+2+Pk. U skladu sa UT uslovima predvideti izgradnju jedne suterenske etaže gde će biti smještene tehničke prostorije i stanarske ostave. Na objektu predvideti izgradnju kosog krova adekvatnog nagiba

NAMJENA OBJEKTA

Idejnim rješenjem predvideti izgradnju turističkog apartmanskog objekta sa 4 nadzemne etaže i jednom suterenskom etažom za tehničke prostorije i stanarske ostave.

Strukture i kvadrature apartmana treba da proisteknu iz racionalnog projektantskog rešenja.

Prostorije za dnevni boravak i spavaće sobe orjentisati najpovoljnije prema uslovima na terenu,.

Vertikalnu komunikaciju u objektu ostvariti unutrašnjim stepeništem iliiftom.

KONSTRUKCIJA

Odabir konstruktivnog sklopa treba da bude što racionalniji i da proistekne iz same arhitekture objekta.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko rješenje objekata treba da predstavlja jedinstvenu cjelinu. Prilikom projektovanja voditi računa o podneblju u kome se objekat nalazi, kao i o zadovoljavanju urbanističko tehničkih uslova. Arhitektonsko-urbanističko rešenje objekta treba da bude što racionalnije u funkcionalnom i oblikovnom smislu i da proističe iz namjene objekata. Pri tome, rešenje treba da bude kvalitetno i originalno.

OBRADA SPOLJAŠNJIH POVRŠINA

Pri odabiru materijala za obradu spoljašnjih površina voditi računa o tome da materijali budu trajni, sigurni za upotrebu i dobrih estetskih kvaliteta.

Površine oko objekta urediti kao slobodne površine popločane pločama od prirodnog kamena, betonskim elementima ili kao ozelenjene površine

Fasade projektovati u skladu sa važećim propisima o toplotnoj izolaciji objekata.

ENTERIJERSKA OBRADA – PODOVI , ZIDOVI, PLAFONI, STOLARIJA, BRAVARIJA

Završnu obradu podova i zidova u objektu predvideti u skladu sa namjenom prostorija

U kupatilima izvesti spuštene plafone od vlagootpornih gipskartonskih ploča kojima će biti skrivene instalacije kanalizacije.

Unutrašnju stolariju predvidjeti od punog hrastovog ili bukovog masiva. Spoljašnju bravariju predvidjeti od aluminijumskih profila sa prekinutim termičkim mostom.

IZOLACIJA

Predvidjeti adekvatnu hidro i toplotnu izolaciju objekta . Zaštitu od sunca postići primjenom reflektujućih staklenih površina kao i predviđanjem roletni.

U Budvi

Mitrović Nikola Igor

Mitrović Nikole Petar

Jovanović Ana

Petlo Cvitković (po poz.)

Mitrović Vladimir

Mitrović Slobodan

Petrović Radmila

Duško Banović



"BANA INVEST" D.O.O. , BUDVA
Trg Sunca br. 4
e-mail: banainvest.me@gmail.com
tel. +382 69 716 717

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

**IDEJNO RJEŠENJE
APARTMANSKOG OBJEKTA**

KNJIGA 1

INVESTITOR:	Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir, "BANA INVEST" d.o.o, BUDVA
OBJEKAT:	APARTMANSKI OBJEKAT
LOKACIJA:	Blok br 6; UP 6-27, DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	KNJIGA 1 ARHITEKTONSKI PROJEKAT
PROJEKTANT	"Oliver-ing" d.o.o, Budva
ODGOVORNO LICE	Andrijana Radonjić
ODGOVORNI INŽENJER	Ognjen Jović, d.i.a, licenca UPI 107/7 – 683/2

jun, 2022

SADRŽAJ KNJIGE 1

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- Tehnički opis
- Pregled površina i koeficijenata
- Obrazac za potebe statistike (Obrazac 5)

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

1. Katastarsko – topografska situacija	R = 1:250
2. Situacija	R = 1:200
3. Osnova suterena	R = 1:100
4. Osnova prizemlja	R = 1:100
5. Osnova prvog sprata	R = 1:100
6. Osnova drugog sprata	R = 1:100
7. Osnova potkrovlja	R = 1:100
8. Osnova krova	R = 1:100
9. Presjek 1 – 1	R = 1:100
10. Presjek 2 – 2	R = 1:100
11. Presjek 3 – 3	R = 1:100
12. Presjek 4 – 4	R = 1:100
13. Prednja – sjeveroistočna fasada	R = 1:100
14. Bočna – jugoistočna fasada	R = 1:100
15. Bočna – sjeverozapadna fasada	R = 1:100
16. Zadnja – jugozapadna fasada	R = 1:100

3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE
APARTMANSKOG OBJEKTA

INVESTITOR:

Jovanović Ana, Mitrović Igor,
Mitrović Petar, Petrović Radmila,
Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir,
“BANA INVEST” d.o.o, BUDVA

“

OBJEKAT:

APARTMANSKI OBJEKAT

LOKACIJA OBJEKTA:

Blok br 6, UP 6-27, DUP "Babin do"
kp. br. 1832/1, KO Budva

GLAVNI PROJEKAT URAĐEN JE U SKLADU SA:

1. Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020),
2. Urbanističko – tehničkim uslovima br. 06-061-1597/3 od 08. 02. 2019. godine izdatim od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva
3. Projektnim zadatkom investitora

LOKACIJA

Izgradnja apartmanskog objekta predviđena je na urbanističkoj parceli UP 6-27, Blok 6, u obuhvatu DUP-a "Babin do".

Za potrebe izrade Idejnog rješenja urađen je Elaborat parcelacije po DUP-u od strane "DinG" d.o.o iz Podgorice kojim je utvrđena tačna površina katastarske parcele koja formira urbanističku parcelu UP 6-27.

Uprava za nekretnine PJ Budva sprovela je parcelaciju u skladu sa Elaboratom parcelacije. Formirana je katastarska parcela broj 1832/1, KO Budva, upisana u Listu nepokretnost br. 109, ukupne površine prema Listu nepokretnosti 456m². Katastarska parcela 1832/1 koja je u vlasništvu investitora formira UP 6-27 u cjelosti.

Lokacija je neizgrađena. Teren za izgradnju je izuzetno strm sa nagibom u pravcu sjever – jug.

Duž sjeverozapadne strane lokacija se graniči sa planom predviđenom pješačkom stazom. Prema planskom rješenju predmetna urbanistička parcela nema obezbeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice, već je planiran samo pješački pristup duž sjeveroistočne granice parcele, kao što je prikazano na izvodu iz DUP-a; karta saobraćaja

Duž sjeverozapadne i jugozapadne granice lokacije su površine planom definisane kao zelene površine. Po jugoistočnoj granici lokacija se graniči sa susjednom urbanističkom parcelom br.UP 6-28

URBANISTIČKA POSTAVKA OBJEKTA

Idejno rješenje urađeno je u skladu sa urbanističkim parametrima za urbanističku parcelu broj UP 6-27.

Za predmetnu UP 6-27 planom su predviđeni sledeći parametri:

URBANISTIČKI PARAMETRI –UP 6-27, DUP "Babin do"	
parametri	Dozvoljeno po UT uslovima
br.urbanističke parcele	UP 6-27
NAMJENA OBJEKTA	Stanovanje srednje gustine- ZONA S1**
POVRŠINA UP	455.65m ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0.40
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.60
MAX. POV. POD OBJEKTOM	182.26m ²
MAX. BRGP	729.04m ²
MAX. SPRATNOST	Su+P+2+Pk
MIN. BROJ PARKING MJESTA	1.1pm/stan
MAX. VISINA VIJENCA	10.50m

Planom definisana namjena predmetne urbanističke parcele je Stanovanje srednje gustine, ali se u Urbanističko tehničkim uslovima u tački 4. **Planirana namjena objekata** navodi: **"da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu."**

U skladu sa tim projektom je predviđena izgradnja **objekta turističke namjene – apartmanskog objekta.**

Horizontalna i vertikalna regulacija

Elementi horizontalne i vertikalne regulacije objekta prema prikazani su u grafičkim prilogima plana. Položaj građevinske linije utvrđen je u grafičkom prilogu plana – “Planirano stanje – regulacija i nivelacija”. Za predmetnu lokaciju definisane su prednja građevinska linija u odnosu na planiranu pješačku stazu, bočne i zadnja građevinska linija. Prednja građevinska linija je na udaljenju od 5.0m od regulacione linije. Bočne i zadnja građevinska linija udaljene su po 2.5m od granica parcele.

Projektovani objekat je slobodnostojeći objekat pozicioniran unutar građevinskih linija i svojom sjeveroistočnom fasadom postavljen na prednju građevinsku liniju. Na sjeveroistočnoj fasadi objekta na nivoima od prizemlja do potkrovlja predviđeni su konzolni ispusti – terase koji prelaze građevinsku liniju prema javnoj pješačkoj površini za 1.18m na visini većoj od 3.0m u odnosu na niveletu konačno uređenog terena, što je u skladu sa UT uslovima.

Predmetna lokacija nalazi se u ZONI S1 sa namjenom stanovanje srednje gustine s tim što se u UT uslovima navodi da “na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu.”.

U tekstualnom dijelu plana, **tačka 6.4. Dozvoljena spratnost – visina objekta** navodi se:

Maksimalna spratnost novih objekata:

-ZONA S1 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 2 sprata i potkrovlje –Su (ili Po)+P+2+Pk ili suteran (ili podrum), odnosno četiri korisne etaže. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+2+Pk).

Takođe u **tački 6.3. Urbanistički parametri** navodi se: “Površine suteranskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža.”

U skladu sa UT uslovima i gore navedenim, Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja objekta turističke namjene – apartmanskog objekta spratnosti S+P+2+Pk

Obzirom da se radi o izgradnji objekta na terenu u velikom nagibu za kotu prizemlja (najniže korisne etaže) usvojena je apsolutna kota 62.50mnv. koja je 3.25m iznad kote konačno uređenog terena uz najniži dio objekta.

Poslednja etaža projektovana je kao potkrovlje sa visinom nazitka od 1.50m i krovnim badžama. Nagib krovnih ravni je 20° i 12° u dijelu krovnih badža. Visina vijenca mjereno od kote poda najniže korisne etaže dogornje ivice krovnog vijenca iznosi 10.50m.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE OBJEKTA

Na urbanističkoj parci UP 6-27 projektovan je objekat turističke namjene – apartmanski objekat. Projektovani objekat sastoji se iz dvije funkcionalne cjeline.

Prvu funkcionalnu cjelinu čini suterenska etaža. Suterenska etaža je sa svoje prednje – sjeveroistočne strane iznad nivoa okolnog uređenog terena, dok je sa ostale tri strane u potpunosti ukopana. Suteran je namijenjen za smještaj stanarskih ostava i tehničkih prostorija. Ulaz je predviđen sa platoa formiranog ispred objekta. Spratna visina suterena je 3.00m a kота poda predviđena je na apsolutnoj koti 59.50mnv. Veza prostora suterena i etaža na kojima su apartmanske jedinice ostvarena je preko unutrašnjeg stepeništa i lifta.

BRGP suterenske etaže je 172.48m². Obzirom da je suterenska etaža namjena stanarskim ostavama i tehničkim prostorijama površina ove etaže u skladu sa UT uslovima ne ulazi u obračun ukupne BRGP objekta tj. u obračun indeksa zauzetosti i izgrađenosti parcele.

Drugu funkcionalnu cjelinu čine etaže od prizemlja do potkrovlja. Na ovim etažama projektovane su apartmanske jedinice.

Prizemlje - prva korisna etaža projektovana je na apsolutnoj koti 62.50mnv. Na ovom nivou projektovane su 4 apartmanske jedinice i prostori zajedničkih komunikacija. BRGP prizemne etaže je 182.20m², spratna visina 2.89m.

Dvije apartmanske jedinice, jedinice A1 i A4 na nivou prizemlja, su adekvatnim dimenzionisanjem i opremanjem prostora prilagođene potrebama za nesmetano kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Zajedničke komunikacije u objektu takođe su dimenzionisane u skladu sa Pravilnikom 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.

Nivoi prvog i drugog sprata projektovani su kao tipska etaža sa po 4 apartmanske jedinice i prostorima zajedničkih komunikacija. BRGP ovih etaža iznosi 182.20m², spratna visina 2.89m.

Poslednja etaža projektovana je kao potkrovlje. U potkrovlju su takođe predviđene po 4 apartmanske jedinice i prostor zajedničkih komunikacija. BRGP potkrovlja je 182.20m². Visina nazidka od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine u najisturenijem dijelu objekta iznosi 1.50m. Na mjestima gde se predviđa izlaz na terase projektovane su krovne badže. Nagib krovnih ravni je 20°, a na dijelu krovnih badža 12°.

Vertikalna komunikacija u objektu ostvarena je unutrašnjim armirano betonskim stepeništem i liftom. Obzirom da se radi o objektu čija je izgradnja planirana na izuzetno strmom terenu maksimalna visina vijenca predstavlja visinu od kote poda najnižje korisne etaže do ivice krovne konstrukcije potkrovnje etaže na najisturenijem dijelu objekta prema projektu iznosi 10.50m, što je u skladu sa UT uslovima.

U objektu je predviđeno ukupno 16 apartmanskih jedinica.

Prema planskom rješenju predmetna urbanistička parcela nema obezbeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice, već je planiran samo pješački pristup, što je prikazano na izvodu iz DUP-a; karta saobraćaja. U saobraćajnim uslovima navedeno je da je obaveza investitora da u okviru svoje urbanističke ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1.1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu.

Obzirom na ovakvu plansku postavku projektant se prije početka izrade Idejnog rješenja obratio Sekretarijatu za komunalno stambene poslove Opštine Budva dopisom br. 07-354/20-1461/1 sa molbom da dobije mišljenje Sekretarijata u vezi rješenja mirućeg saobraćaja za predmetnu urbanističku parcelu.

Kao odgovor na dopis iz Sekretarijata za komunalno stambene poslove Opštine Budva dostavljeno je Obavještenje br. 07-354/20-1461/2 od 28.12.2020. god. u kojem se konstatuje da je uvidom u Detaljni urbanistički plan "Babin do" konstatovano da za predviđeni stambeni objekat na UP 6-27 planskim dokumentom nije predviđen kolski pristup.

U skladu sa Obavještenjem Sekretarijata za projektovani apartmanski objekat na UP 6-27 Idejnim rješenjem nijesu predviđena garažna / parking mjesta.

Ostvareni kapaciteti objekta

Površina pod objektom koja predstavlja horizontalnu projekciju nadzemnih etaža na teren odgovara površini tipske etaže i iznosi 182.20m² što je manje od max. dozvoljene zauzetosti parcele koja iznosi 182.26m². Ukupna ostvarena BRGP korisnih etaža objekta je 728.80m², što je manje od maksimalno dozvoljene BRGP od 729.04m². Projektom ostvareni indeksi zauzetosti i izgrađenosti iznose IZ=0.40 i II=1.60

Tabelarni prikaz ostvarenih neto i bruto površina po etažama

TABELARNI PRIKAZ OSTVARENIH KAPACITETA OBJEKTA			
POVRŠINE KOJE SE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
ETAŽA	NETO m ²	BRGP m ²	ZAPREMINA m ³
PRIZEMLJE	153.67	182.20	526.56
I SPRAT	152.93	182.20	526.56
II SPRAT	152.93	182.20	526.56
POTKROVLJE	152.93	182.20	637.70
UKUPNO	612.46	728.80	2217.38
POVRŠINE KOJE SE NE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
SUTEREN	149.58	172.48	517.44
UKUPNO ZA OBJEKAT	762.04	901.28	2734.82

PARTERNO UREĐENJE

Obzirom da se radi o terenu velikog nagiba nivelacija terena ostvarena je podzidama čije su vidne površine obložene prirodnim kamenom.

Ukupna površina kamene obloge podzida i zidova žardinjera iznosi približno **500 m²**.

Parterne površine su ozelenjene ili popločane behaton pločama.

TEHNIČKO-TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Objekat je predviđen kao trajni objekat izveden od čvrstih međusobno povezanih elemenata koji mu obezbeđuju stabilnost i trajnost. U tehnološkom pogledu predviđeno je izvođenje većine radova na licu mjesta, bez prefabrikacija. Treba težiti upotrebi prirodnih materijala, kao i materijala koje imaju poreklo iz neposredne okoline. Razlog je sniženje troškova transporta, podsticanje lokalne privrede i zdraviji ambijent. Tokom izvođenja radova treba posebnu pažnju posvetiti obezbeđenju gradilišta, kao i smanjenju negativnih uticaja na neposredne susede i celu zajednicu, obezbeđenjem gradilišta i striktnim pridržavanjem pravila gradnje.

KONSTRUKTIVNI SISTEM

Predviđeni konstruktivni sistem je armirano betonski, liven na licu mjesta, sa armirano betonskim stubovima i platnima za prijem horizontalnih i vertikalnih sila i armirano betonskim gredama i pločama. Međuspratna konstrukcija rešena je kao puna armirano betonska ploča, livena na licu mjesta.

Krov objekta rešen je kao kombinacija kosih krovnih ravni i neprohodnog ravnog krova. Predviđena je izrada kosih iravne krovne ploče livenih na licu mjesta preko kojih se izvode adekvatni slojevi kosog ili ravnog krova.

U objektu je predviđeno jednokrako armirano betonsko stepenište i armiranobetonsko liftovsko okno.

Predviđeno je fundiranje objekta na trakastim temeljima

GRAĐEVINSKI I GRAĐEVINSKO-ZANATSKI RADOVI ZIDOVI

ZIDOVI

Svi spoljašnji zidovi objekta koji su zasuti zemljom predviđeni su kao armirano betonska platna sa adekvatnom toplotnom i hidoizolacijom i u zavisnosti od namjene prostora.

Kao ispuna fasadnih zidova predviđena je upotreba giter bloka. Debljina fasadnih zidova je 20cm.

Unutrašnji pregradni zidovi između apartmanskih jedinica i prema prostorima zajedničkih komunikacija debljine 20cm predviđeni su od giter bloka. Pregradni zidovi u apartmanskim jedinicama predviđeni su kao zidovi debljine 10cm od blok opeke ili zidovi debljine 12cm od pregradnog giter bloka.

Kao završna obrada svih površina unutrašnjih zidova predviđeno je malterisanje, gletovanje i bojenje disperzivnom bojom. Za završnu obradu zidova kuhinja do visine h=1,50m i zidova kupatila do visine spušenog plafona predviđeno je oblaganje zidnim keramičkim pločicama.

PODOVI

Završna obrada podova razlikuje se u zavisnosti od namjene prostorija i etaže na kojoj se nalaze.

Kod svih podova na tlu predviđena je izrada adekvatne hidroizolacije

Podovi svih prostorija korisnih etaža predviđeni su kao plivajući podovi bez zvučnih mostova sa toplotnom i zvučnom izolacijom od kamene mineralne vune.

Kao završna obrada podova u stambenim prostorijama predviđen je višeslojni parket na lepku.

Završna obrada podova u kupatilima i kuhinjama je podna granitna keramika. U sastavu podova kupatila predviđena je izrada hidroizolacionog sloja.

Za obradu podova hodnika i stepeništa predviđena je granitna keramika. Završna obrada podova terasa je protivklizna granitna keramika otporna na atmosferske uticaje.

PLAFONI

Svi plafoni malterišu se produžnim malterom, završno gletuju i boje disperzivnom bojom.

U kupatilima je predviđena je izrada spuštenih plafona od vlagootpornih gips-kartonskih ploča na odgovarajućoj potkonstrukciji (visina spuštavanja h=15 -20cm). Gipsane površine spuštenih plafona gletuju se i boje disperzivnom bojom..

STOLARIJA I BRAVARIJA

Fasadna stolarija predviđena je od petekomornih PVC profila sa ojačanjem od čeličnog pocinkovanog lima i ispunom od transparentnog dvoslojnog termoizolujućeg stakla obloženog niskoemisionom folijom debljine d=24mm (4+16+4). Zaštita od sunca predviđena je postavljanjem roletni sa unutrašnjom PVC termo kutijom u boji profila.

Vrata ostava na nivou suterena su projektovana kao puna vrata, konstrukcije od petekomornih PVC profila i ispunom od PVC profila punjenog poliuretanom.

Ulazna vrata apartmanskih jedinica predviđena su kao metalna, puna, visoko-sigurnosna blind vrata, opremljena sigurnosnim bravama sa finalnom oblogom od furniranog medijapana.

Ostala unutrašnja vrata su stolarske pozicije. Konstrukciju čini masivni drveni štok od bukove građe.

Krila vrata su puna, sa ramom od bukove građe, ispunom od ekstrudirane iverice i završnom oblogom pločama od medijapana furniranim prirodnim furnirom.

OBRADA FASADE

Toplotna izolacija fasadnih zidova predviđena je u sistemu kontaktne fasade. Fasadne površine su u skladu sa važećim propisima o toplotnoj zaštiti objekata izolovani pločama od stirodura debljine 5cm.

Završna obrada fasadnih površina je dekorativni fasadni malter.

RJEŠENJE KROVA

Krov objekta riješen je kao kombinacija kosih krovnih ravni i neprohodnog ravnog krova

U dijelu kosog krova krovnu konstrukciju čini kosa armirano betonska puna ploča livena na licu mesjta preko koje se postavljaju slojevi kosog krova. Projektom je predviđena adekvatna hidro i toplotna izolacija krova. Predviđeni krovni pokrivača dijelu kosog krova je Mediteran crijep.

Na dijelu ravnog neprohodnog krova predviđena je adekvatna toplotna i hidroizolacija a kao završa obrada predviđena je podna keramika otporna na atmosferske uticaje

Odvodnjavanje atmosferske vode sa krova predviđeno je putem krovnih slivnika i olučnih vertikal.

OSVETLJENJE I PROVETRAVANJE PROSTORA

Sve stambene prostorije prirodno se osvetljavaju i provetravaju. Sanitarne prostorije kod kojih ne postoji mogućnost prirodnog provetravanja ventiliraju se pomoću sabirnih ventilacionih kanala. Na vrhu ventilacionih vertikal montirati ventilacionu kapu i isisivač.

UNUTRAŠNJE INSTALACIJE

Predviđena je nabavka i ugradnja savremenih instalacionih sistema kako za instalacije jake i slabe struje, tako i za instalaciju vodovoda i kanalizacije.

PREGLED POVRŠINA I KOEFICIJENATA

TABELARNI PRIKAT OSTVARENIH KAPACITETA OBJEKTA			
POVRŠINE KOJE SE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
ETAŽA	NETO m2	BRGP m2	ZAPREMINA m3
PRIZEMLJE	153.67	182.20	526.56
I SPRAT	152.93	182.20	526.56
II SPRAT	152.93	182.20	526.56
POTKROVLJE	152.93	182.20	637.70
UKUPNO	612.46	728.80	2217.38
POVRŠINE KOJE SE NE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
SUTEREN	149.58	172.48	517.44
UKUPNO ZA OBJEKAT	762.04	901.28	2734.82

UPOREDNI PRIKAZ PLANITANIH I OSTVARENIH KAPACITETA		
PARAMETRI	Dozvoljeno po UT uslovima	Ostvareno projektom
Namjena objekta	Stanovanje srednje gustine – ZONA S1 *	Objekat turističke namjene apartmanski objekat
Površina UP	455.65m2	455.65m2
Indeks zauzetosti	0.40	0.40
Indeks izgrađenosti	1.60	1.60
Max. površina pod objektom	182.26 m2	182.20 m2
Max. BRGP	729.04 m2	728.80m2
Max. spratnost	Su+P+2+Pk	Su+P+2+Pk
Min. br. parking mjesta	1.1PM/stan**	/
Max. visina vijenca	10.50m	10.50m

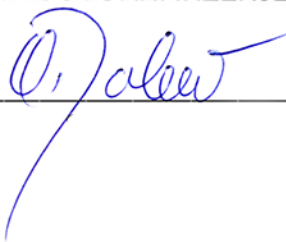
Napomjene:

* u urbanističko tehničkim uslovima navodi se : "na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu."

** za UP 6-27 planskim dokumentom nije predviđen kolski prilaz pa idejnim rješenjem za projektovani objekat nijesu predviđena garažna / parking mjesta

Budva, januar 2021.

ODGOVORNI INŽENJER

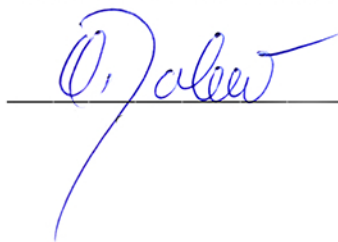


Spisak zakona i pravilnika za izradu tehničke dokumentacije:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018, 011/19 od 19.02.2019, 082/20 od 06.08.2020),
- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br. 044/18 od 06.07.2018)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list Crne Gore", br. 024/10 od 30.04.2010, 033/14 od 04.08.2014)
- Pravilnik o minimalno uslovima za izgradnju stanova („Službeni list SFRJ“ broj 45/67).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke ("Službeni list Crne Gore", br. 060/18 od 07.09.2018)
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom (Službeni list Crne Gore", br. 43/13 i 44/15)
- Pravilnik o načinu vršenja revizije glavnog projekta ("Službeni list Crne Gore", br. 018/18 od 23.03.2018)

Budva, januar 2021.

ODGOVORNI INŽENJER



1. Investitor radova

Fizičko lice Petrović Radmila
Jovanović Ana, Mitrović Petar
Mitrović Vladimir, Mitrović Slobodan
Mitrović Igor

Privredno društvo

Naziv "Oliver-ing" d.o.o.

Sjedište Budva

Pravno lice

Naziv /

Sjedište _____

Preduzetnik

Naziv /

Sjedište _____

Oblik svojine:

Privatno 1

Javno 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

Porijeklo kapitala:

Domaći 1

Strani 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

2. Lokacija objekta

Opština Budva

Adresa:

Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do"

kp. br. 1832/1, KO Budva

3. Naziv objekta

Apartmanski objekat

4. Vrsta radova

Novogradnja 1

Rekonstrukcija –
dogradnja/nadogradnja 2

Rekonstrukcija u postojećim
gabaritima 3

(zaokružiti odgovarajući broj)

5. Vrijednost radova u hiljadama eura

| _____ |

6. Površina i zapremina objekta

Bruto površina objekta

| 901.28 m2 |

Bruto zapremina objekta

| 2734.82 m3 |

7. Sistem građenja objekta

Tradicionalni _____ 1

Polumontažni _____ 2

Montažni _____ 3

(zaokružiti odgovarajući broj)

8. Veličina objekta, prema broju spratova

Ispod zemlje | 1/ -3.00 (59.50m²) |

Iznad zemlje | 4/ +8.67 (71.17m²) |

(upisati broj spratova i najnižu / najvišu kotu)

9. Instalacije u objektu

Vodovod

Ima _____ 1

Nema _____ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

Kanalizacija

Ima _____ 1

Nema _____ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

Centralno grijanje

Ima _____ 1

Nema _____ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

Lift

Ima _____ 1

Nema _____ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

10. Da li ima stanova u objektu

Da _____ 1

Ne _____ 2

(zaokružiti odgovarajući broj)

12. Stanovi broj korisna površina u m²

Ukupno | 1 | 6 | | 5 | 1 | 4 | 5 | 0 |

Od toga:

garsonjere i jednosobni

| 1 | 6 | | 5 | 1 | 4 | 5 | 0 |

2 – sobni | | | | | | | | | |

3 – sobni | | | | | | | | | |

4 – sobni | | | | | | | | | |

5 – sobni | | | | | | | | | |

6 – sobni | | | | | | | | | |

7 – sobni | | | | | | | | | |

2 – sobni | | | | | | | | | |

8 i višesobni | | | | | | | | | |

13. Kuhinja broj 16

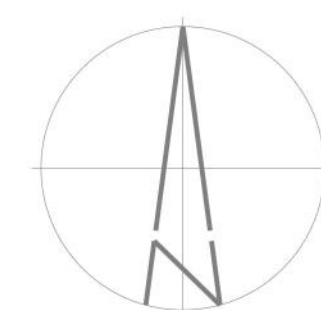
Kuhinja površine 4m² i više | | | 4 |

Kuhinja površine manje od 4m² | 1 | 2 |

14. Korisna površina poslovnog prostora

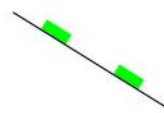
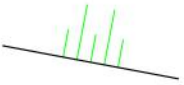
| | | | | | | | | |

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

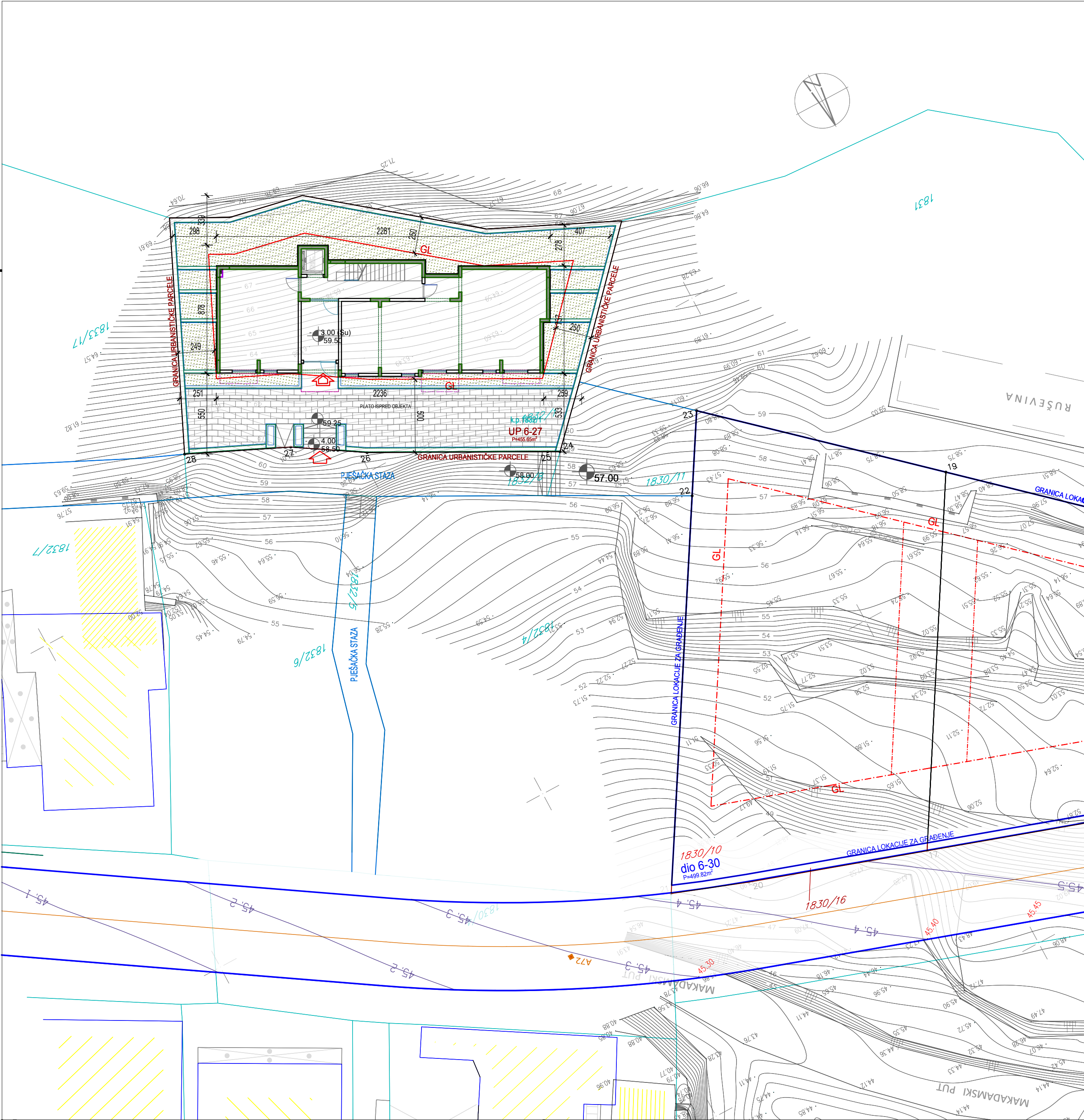


Koordinate i kote tačaka geodetske mreže:			
Oznaka	Y	X	H
A1	6568914.101	4683021.366	40.232
A2	6568876.610	4683034.828	43.477
A3	6568845.386	4683044.719	45.904

LEGENDA:

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Šaht |
|  | Stub rasvete |
|  | Denivelisani zid |
|  | Pozida |
|  | Padnice |
|  | Oznaka katastarske parcele |
|  | Granica katastarske parcele |





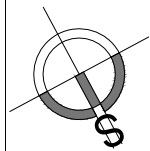
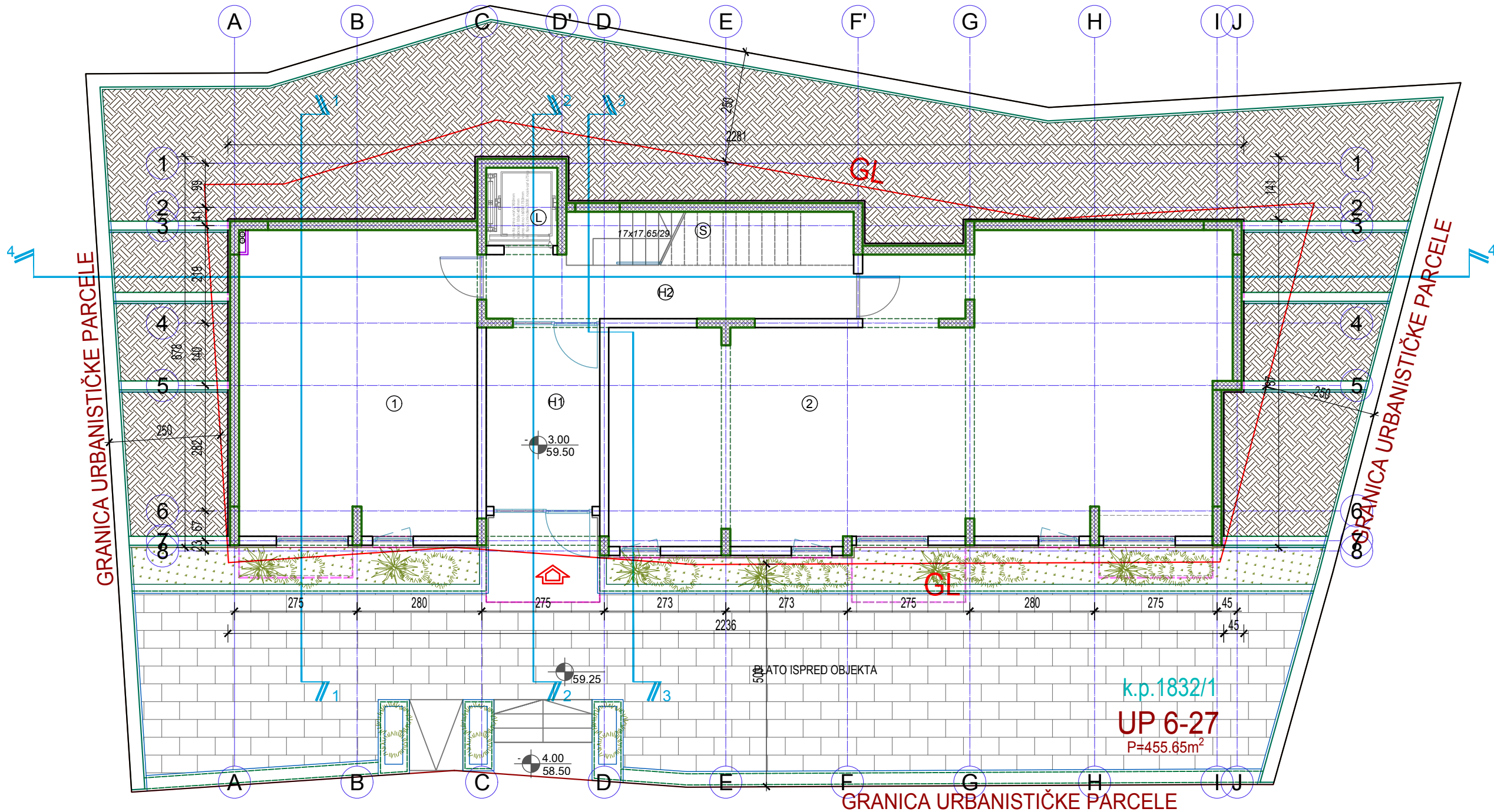
URBANISTIČKI POKAZATELJI PREMA UT USLOVIMA UP 6 - 27, DUP "Babin do"		
Parametri	po UT uslovima	ostvareno projektom
urbanističke parcele	UP 6 - 27	UP 6 - 27
POVRŠINA PARCELE	455.65 m ²	455.65 m ²
NAMJENA OBJEKTA	stanovanje srednje gustine - ZONA S1*	turistička namjena APARTMANSKI OBJEKAT
INDEKS ZAUZETOSTI	0.40	0.40
INDEKS IZGRAĐENOSTI	1.60	1.60
MAX. POVRŠINA POD OBJEKTOM	182.26 m ²	182.20 m ²
MAX. BRGP	729.04 m ²	728.80 m ²
MAX. SPRATNOST	Su+P+2+Pk	Su+P+2+Pk
MIN. BROJ PARKING MJESTA	1.1 pm / stan **	/
MAX. VISINA VIJENCA	10.50 m	10.50 m

* u urbanističko tehničkim uslovima navodi se : “na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu.”

** za UP 6-27 planskim dokumentom nije predviđen kolski prilaz pa Idejnim rješenjem ra projektovani objekat nijesu predviđena garažna/parking mjesta

TABLICA POVRŠINA			
POVRŠINE KOJE SE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
ETAŽA	NETO P(m ²)	BRGP P(m ²)	ZAPREMINA V(m ³)
PRIZEMLJE	153.67 m ²	182.20 m ²	526.56 m ³
I SPRAT	152.93 m ²	182.20 m ²	526.56 m ³
II SPRAT	152.93 m ²	182.20 m ²	526.56 m ³
POTKROVLJE	152.93 m ²	182.20 m ²	637.70 m ³
UKUPNO :	612.46 m ²	728.80 m ²	2217.38 m ³
POVRŠINE KOJE SE NE URAČUNAVAJU U UKUPNU BRGP OBJEKTA PREMA USLOVIMA PLANA			
SUTEREN - OSTAVE	149.58 m ²	172.48 m ²	517.44 m ³
UKUPNO ZA OBJEKAT:	762.04 m ²	901.28 m ²	2734.82 m ³

Broj apartmanskih jedinica u objektu: 16



OSNOVA SUTERENA						
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)	POD	ZIDOVI	PLAFON
KOMUNIKACIJE						
H1	ULAZNI HODNIK - VETROBRAN	10.25	13.14	granitna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
H2	HODNIK	10.33	19.38	granitna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.74	15.30	granitna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
L	OKNO LIFTA	2.80	6.70			
UKUPNO KOMUNIKACIJE :		31.12				
OSTAVE, TEH. PROSTORIJE						
1	OSTAVA, TEHNIČKI PROSTOR	36.67	25.80	podna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
2	STANARSKJE OSTAVE	81.79	45.98	podna keramika	disperzivna boja	disperzivna boja
UKUPNO :		118.46				
UKUPNA NETO POVRŠINA SUTERENA : 149.58						
TABLICA POVRŠINA						
1	NETO POVRŠINA SUTERENA					149.58
2	BRUTO POVRŠINA SUTERENA					172.48
3	BRUTO ZAPREMINA SUTERENA					517.44

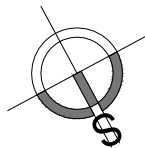
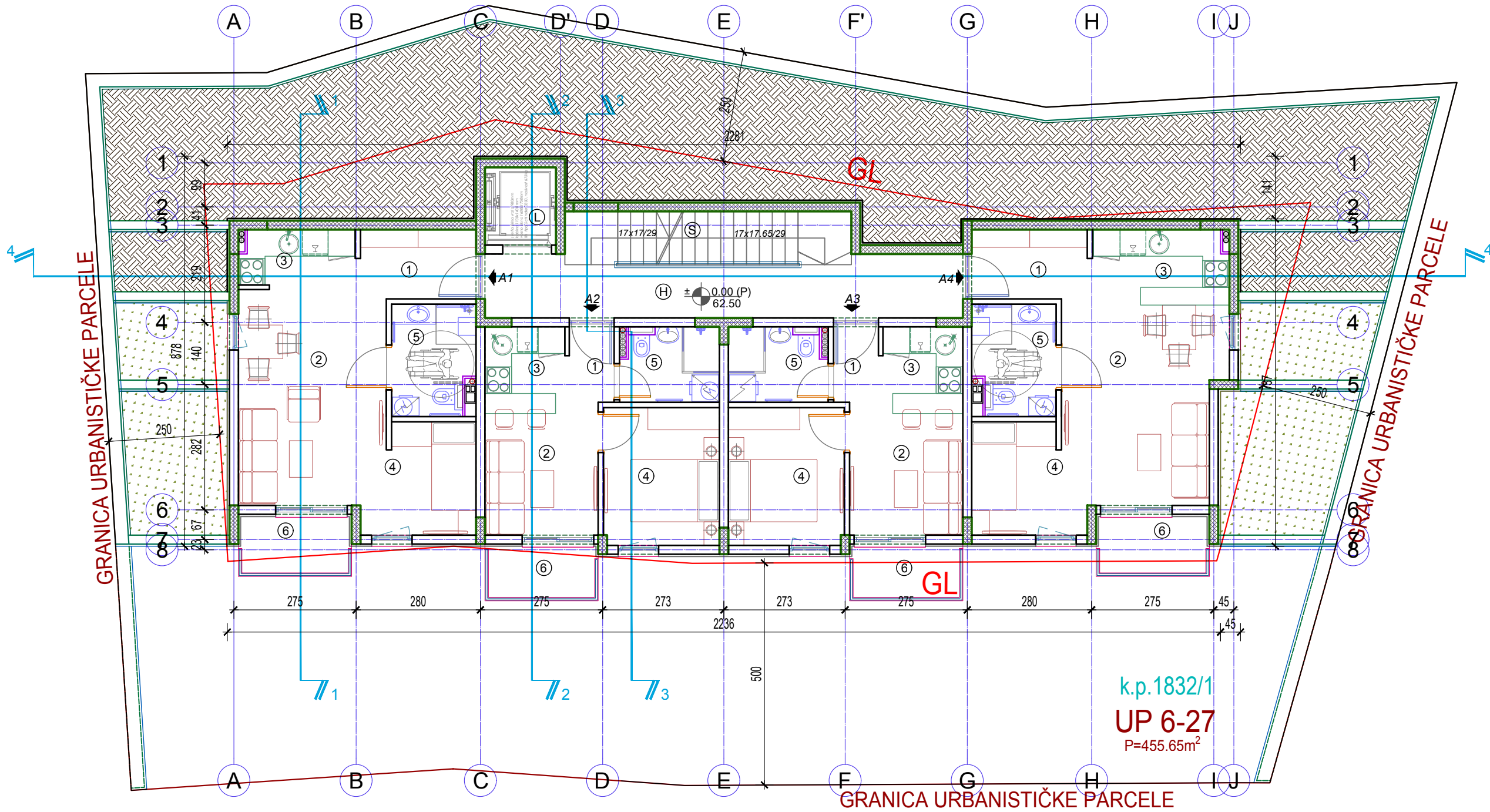
*** NAPOMJENA:
- Površina obračunata prema MEST EN 15221-6
- u skladu sa uslovima dup-a površine suterenskih i podrumskih prostoriya ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža

KOTA GOTOVOG PODA

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

	granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
	granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katatarske parcele
	građevinska linija		
	gabarit stambenih etaža		

PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
"Oliver-ing" d.o.o. Budva		Objekat: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar, Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir, "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija: Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog: OSNOVA SUTERENA	Br.priloga: 3	Br.strane: —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022. god.				



OSNOVA PRIZEMLJA						
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)			
KOMUNIKACIJE						
H	HODNIK	13.95	24.88			
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.74	15.30			
L	OKNO LIFTA	2.80	6.70			
	UKUPNO KOMUNIKACIJE :	24.49				
APARTMAN A 1				APARTMAN A 2		
1	ULAZNI HODNIK	4.16	8.56	1	ULAZNI HODNIK	1.82 5.62
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	15.31	16.38	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98 11.48
3	KUHINJA	3.37	7.96	3	KUHINJA	2.70 6.60
4	SPAVAČA SOBA	6.19	10.30	4	SPAVAČA SOBA	8.07 11.42
5	KUPATILO	4.53	8.86	5	KUPATILO	3.82 7.90
6	TERASA	3.08	7.64	6	TERASA	2.76 7.40
	UKUPNO APARTMAN A1:	36.64			UKUPNO APARTMAN A2 :	27.15
APARTMAN A 3				APARTMAN A 4		
1	ULAZNI HODNIK	1.82	5.62	1	ULAZNI HODNIK	4.16 8.56
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98	11.48	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	15.77 16.98
3	KUHINJA	2.70	6.60	3	KUHINJA	4.51 9.16
4	SPAVAČA SOBA	8.07	11.42	4	SPAVAČA SOBA	6.19 10.30
5	KUPATILO	3.82	7.90	5	KUPATILO	4.53 8.86
6	TERASA	2.76	7.40	6	TERASA	3.08 7.64
	UKUPNO APARTMAN A3 :	27.15			UKUPNO APARTMAN A4 :	38.24
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA : 129.18						
	TABLICA POVRŠINA					
1	NETO POVRŠINA PRIZEMLJA					153.67
2	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA					182.20
3	BRUTO ZAPREMINA PRIZEMLJA					526.56

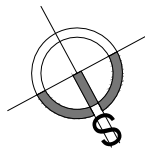
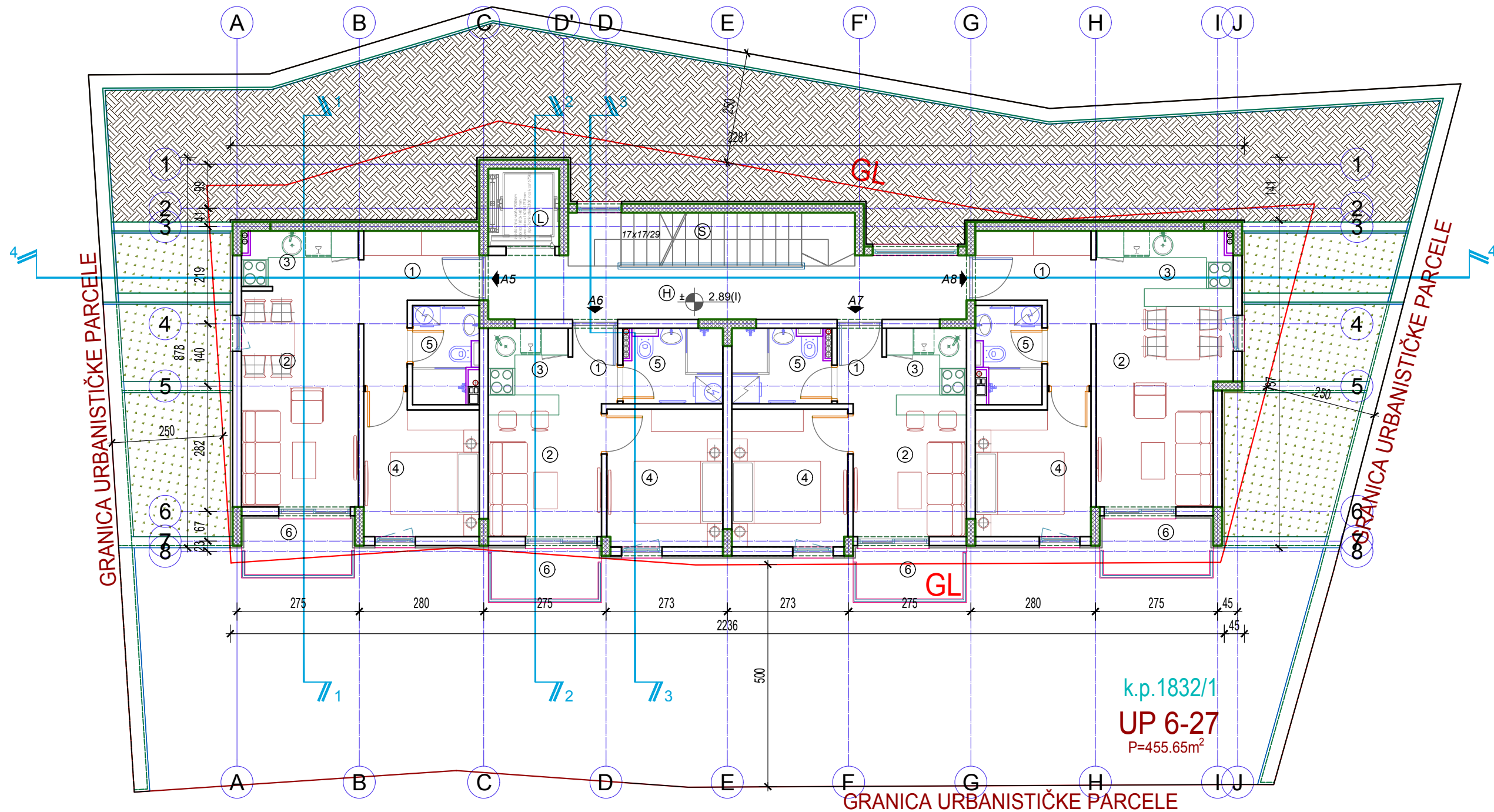
*** NAPOMJENA:
Površina obračunata prema MEST EN 15221-6

KOTA GOTOVOG PODA ±0.00.(P)
62.50

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

— granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
— granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katatarske parcele
- - - građevinska linija		

PROJEKTANT: "Oliver-ing" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog:	OSNOVA PRIZEMLJA	Br.priloga: 4
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022. god.				



OSNOVA				PRVOG SPRATA			
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)				
KOMUNIKACIJE							
H	HODNIK	13.95	24.88				
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.74	15.30				
L	OKNO LIFTA	2.80	6.70				
	UKUPNO KOMUNIKACIJE :	24.49					
APARTMAN A 5				APARTMAN A 6			
1	ULAZNI HODNIK	6.12	12.42	1	ULAZNI HODNIK	1.82	5.62
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	12.78	14.98	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98	11.48
3	KUHINJA	3.37	7.96	3	KUHINJA	2.70	6.60
4	SPAVAČA SOBA	7.82	11.74	4	SPAVAČA SOBA	8.07	11.42
5	KUPATILO	3.10	7.46	5	KUPATILO	3.82	7.90
6	TERASA	3.08	7.64	6	TERASA	2.76	7.40
	UKUPNO APARTMAN A5:	36.27			UKUPNO APARTMAN A6 :	27.15	
APARTMAN A 7				APARTMAN A 4			
1	ULAZNI HODNIK	1.82	5.62	1	ULAZNI HODNIK	6.12	12.42
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98	11.48	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	13.24	15.58
3	KUHINJA	2.70	6.60	3	KUHINJA	4.51	9.16
4	SPAVAČA SOBA	8.07	11.42	4	SPAVAČA SOBA	7.82	11.74
5	KUPATILO	3.82	7.90	5	KUPATILO	3.10	7.46
6	TERASA	2.76	7.40	6	TERASA	3.08	7.64
	UKUPNO APARTMAN A7 :	27.15			UKUPNO APARTMAN A8 :	37.87	
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA : 128.44							
	TABLICA POVRŠINA						
1	NETO POVRŠINA PRIZEMLJA						152.93
2	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA						182.20
3	BRUTO ZAPREMINA PRIZEMLJA						526.56

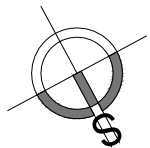
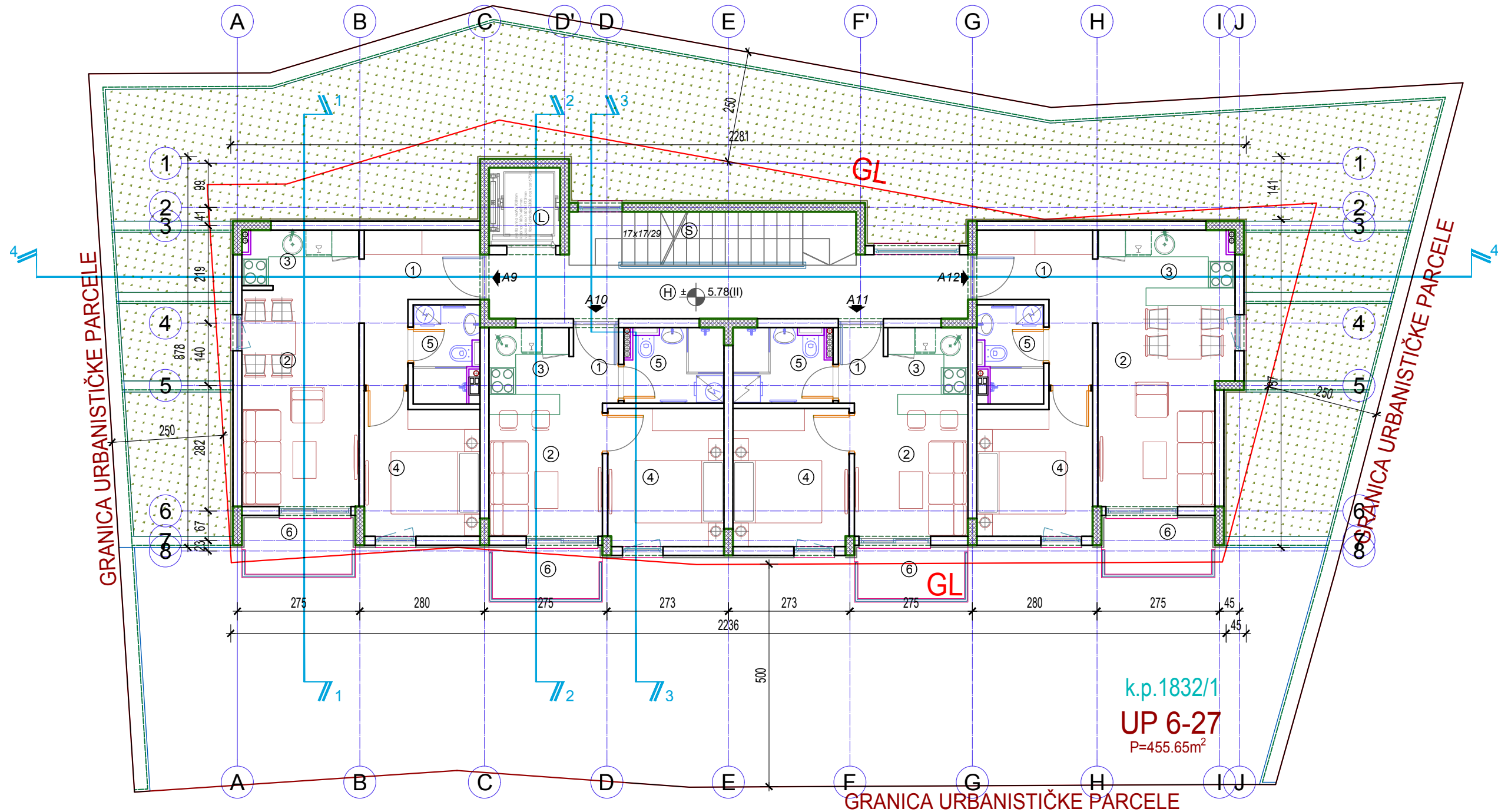
*** NAPOMJENA:
Površina obračunata prema MEST EN 15221-6

KOTA GOTOVOG PODA ± 2.89(I)

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

— granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
— granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katatarske parcele
- - - građevinska linija		

PROJEKTANT: "Oliver-ing" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog:	OSNOVA PRVOG SPRATA	Br.priloga: 5
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jjun, 2022. god.				



OSNOVA DRUGOG SPRATA						
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)			
K O M U N I K A C I J E						
H	HODNIK	13.95	24.88			
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.74	15.30			
L	OKNO LIFTA	2.80	6.70			
	UKUPNO KOMUNIKACIJE :	24.49				
A P A R T M A N A 9				A P A R T M A N A 1 0		
1	ULAZNI HODNIK	6.12	12.42	1	ULAZNI HODNIK	1.82 5.62
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	12.78	14.98	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98 11.48
3	KUHINJA	3.37	7.96	3	KUHINJA	2.70 6.60
4	SPAVAČA SOBA	7.82	11.74	4	SPAVAČA SOBA	8.07 11.42
5	KUPATILO	3.10	7.46	5	KUPATILO	3.82 7.90
6	TERASA	3.08	7.64	6	TERASA	2.76 7.40
	UKUPNO APARTMAN A9:	36.27			UKUPNO APARTMAN A10 :	27.15
A P A R T M A N A 1 1				A P A R T M A N A 1 2		
1	ULAZNI HODNIK	1.82	5.62	1	ULAZNI HODNIK	6.12 12.42
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98	11.48	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	13.24 15.58
3	KUHINJA	2.70	6.60	3	KUHINJA	4.51 9.16
4	SPAVAČA SOBA	8.07	11.42	4	SPAVAČA SOBA	7.82 11.74
5	KUPATILO	3.82	7.90	5	KUPATILO	3.10 7.46
6	TERASA	2.76	7.40	6	TERASA	3.08 7.64
	UKUPNO APARTMAN A11 :	27.15			UKUPNO APARTMAN A12 :	37.87
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA : 128.44						
	TABLICA POVRŠINA					
1	NETO POVRŠINA PRIZEMLJA					152.93
2	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA					182.20
3	BRUTO ZAPREMINA PRIZEMLJA					526.56

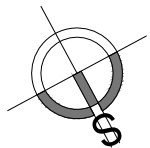
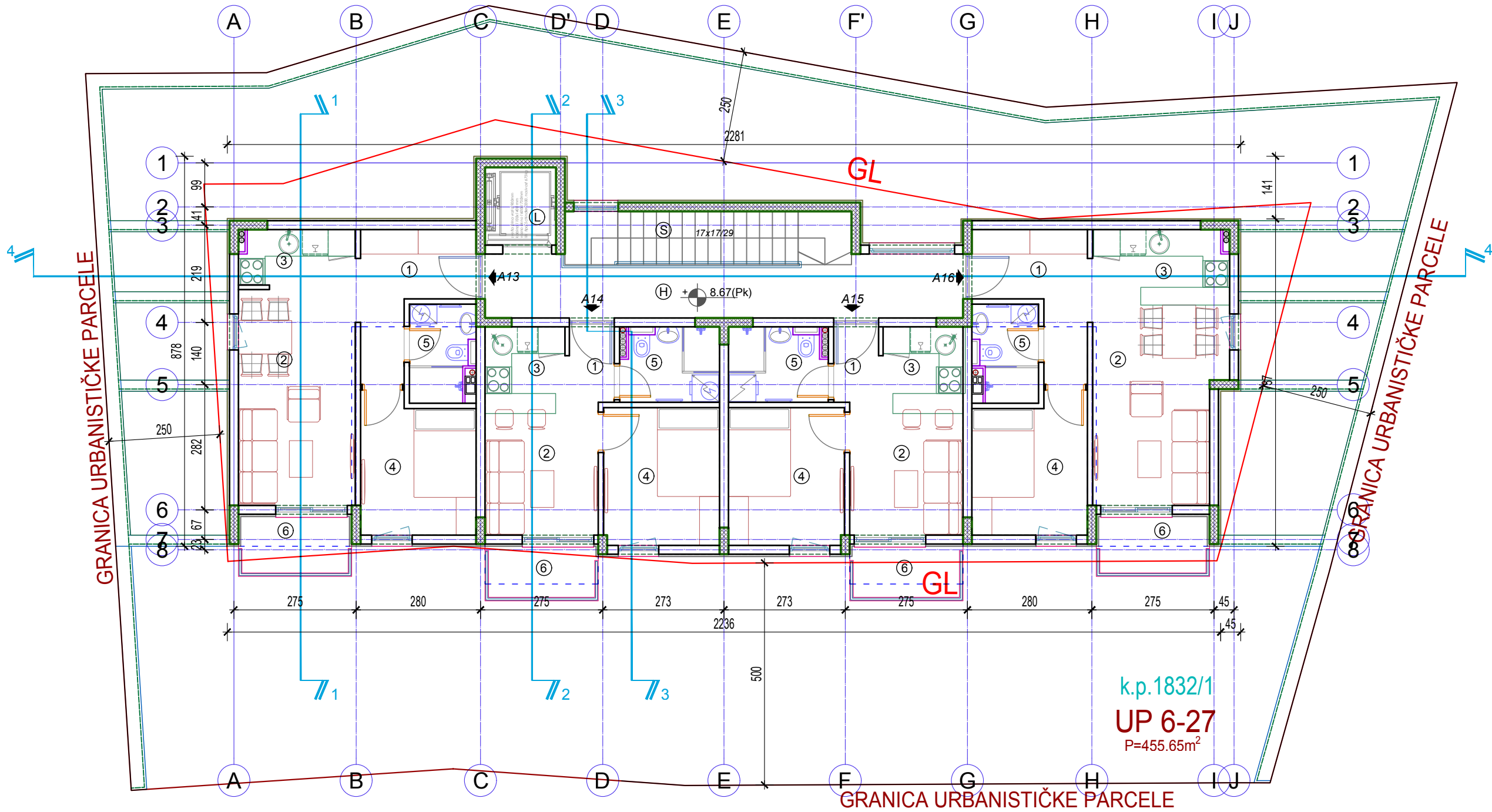
*** NAPOMJENA:
Površina obračunata prema MEST EN 15221-6

KOTA GOTOVOG PODA ± 5.78(II)

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

— granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
— granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katatarske parcele
- - - građevinska linija		

PROJEKTANT: "Oliver-ng" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog:	OSNOVA DRUGOG SPRATA	Br.priloga: 6
			Br.strane: —	
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022. god.				



OSNOVA POTKROVLJA						
BR.	PROSTORIJA	P (m²)	O (m)			
KOMUNIKACIJE						
H	HODNIK	13.95	24.88			
S	STEPENIŠNI POSTOR	7.74	15.30			
L	OKNO LIFTA	2.80	6.70			
	UKUPNO KOMUNIKACIJE :	24.49				
APARTMAN A 13				APARTMAN A 14		
1	ULAZNI HODNIK	6.12	12.42	1	ULAZNI HODNIK	1.82 5.62
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	12.78	14.98	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98 11.48
3	KUHINJA	3.37	7.96	3	KUHINJA	2.70 6.60
4	SPAVAČA SOBA	7.82	11.74	4	SPAVAČA SOBA	8.07 11.42
5	KUPATILO	3.10	7.46	5	KUPATILO	3.82 7.90
6	TERASA	3.08	7.64	6	TERASA	2.76 7.40
	UKUPNO APARTMAN A13:	36.27			UKUPNO APARTMAN A14 :	27.15
APARTMAN A 15				APARTMAN A 16		
1	ULAZNI HODNIK	1.82	5.62	1	ULAZNI HODNIK	6.12 12.42
2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	7.98	11.48	2	DNEVNI BORAVAK SA TRPEZARIJOM	13.24 15.58
3	KUHINJA	2.70	6.60	3	KUHINJA	4.51 9.16
4	SPAVAČA SOBA	8.07	11.42	4	SPAVAČA SOBA	7.82 11.74
5	KUPATILO	3.82	7.90	5	KUPATILO	3.10 7.46
6	TERASA	2.76	7.40	6	TERASA	3.08 7.64
	UKUPNO APARTMAN A15 :	27.15			UKUPNO APARTMAN A16 :	37.87
UKUPNA NETO POVRŠINA APARTMANA : 128.44						
	TABLICA POVRŠINA					
1	NETO POVRŠINA PRIZEMLJA					152.93
2	BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA					182.20
3	BRUTO ZAPREMINA PRIZEMLJA					526.56

*** NAPOMJENA:
Površina obračunata prema MEST EN 15221-6

KOTA GOTOVOG PODA $\pm 8.67(\text{Pk})$

OZNAKE NA GRAFIČKOM PRILOGU

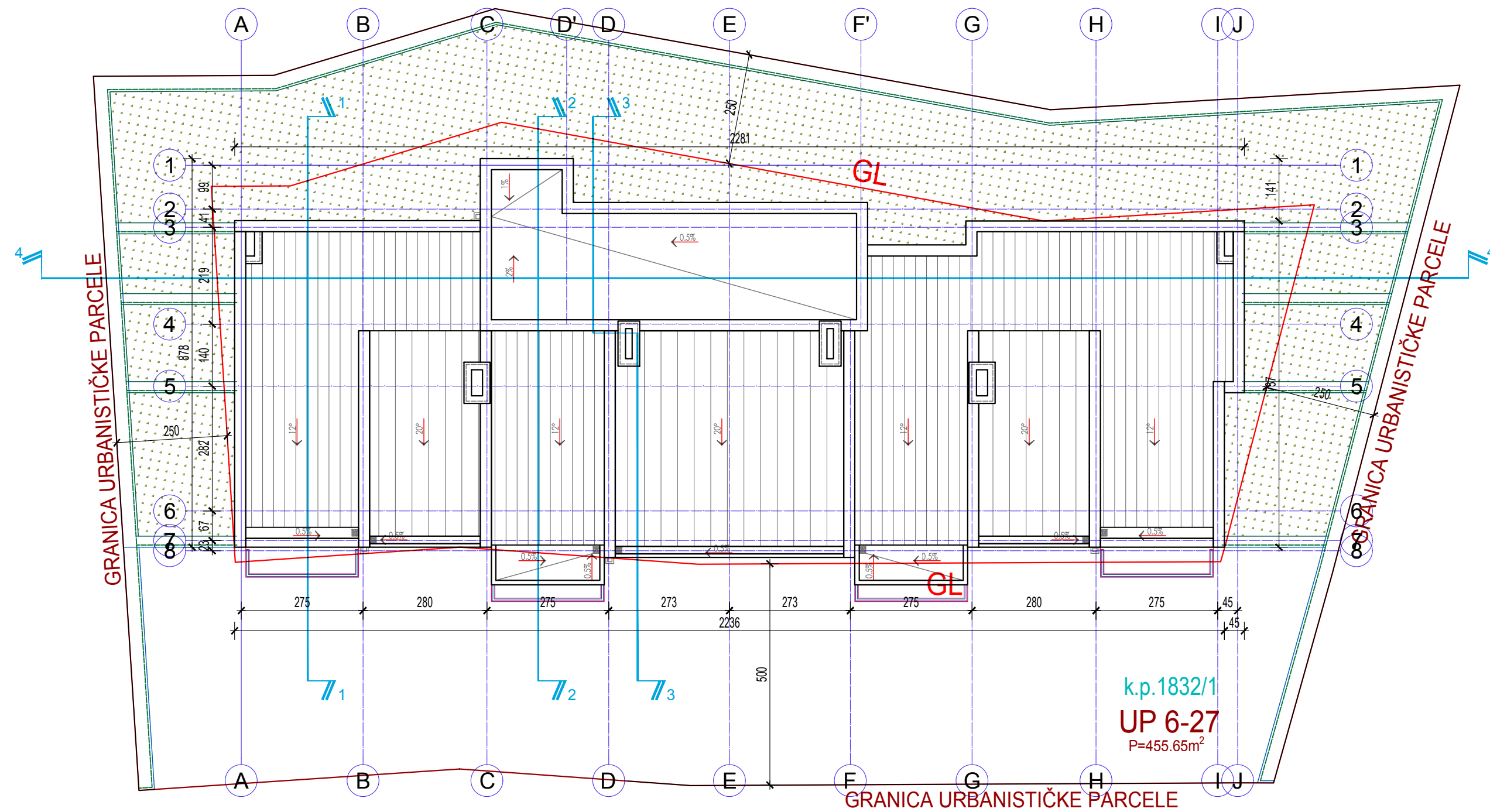
— granice katastarskih parcela	UP6-27	oznaka urbanističke parcele
— granice urbanističke parcele	1832/1	oznaka katatarske parcele
- - - građevinska linija		

PROJEKTANT: "Oliver-ing" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog:	OSNOVA POTKROVLJA	Br.priloga: 7
				Br.strane: —

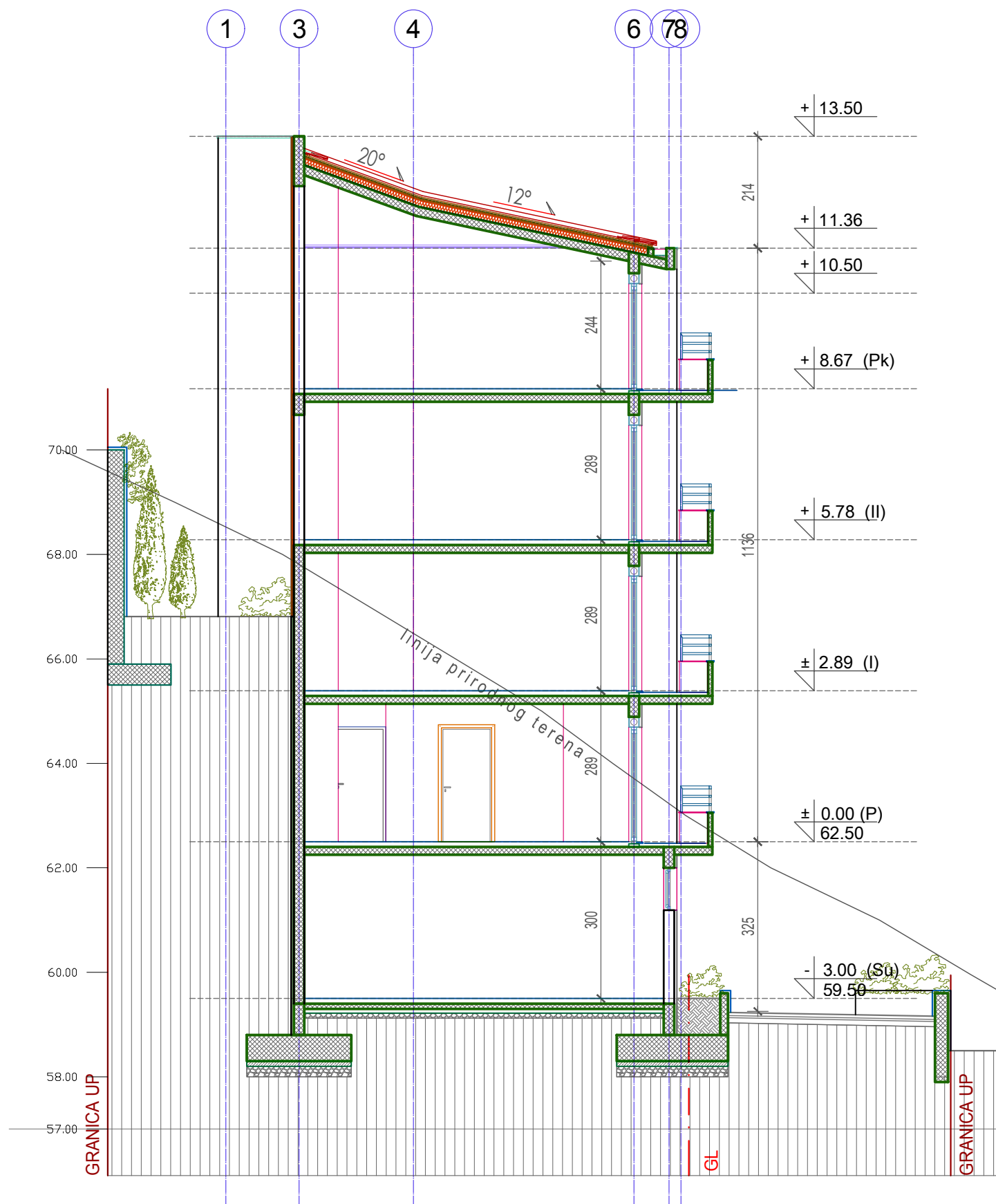
Datum izrade i MP

Datum revizije i MP

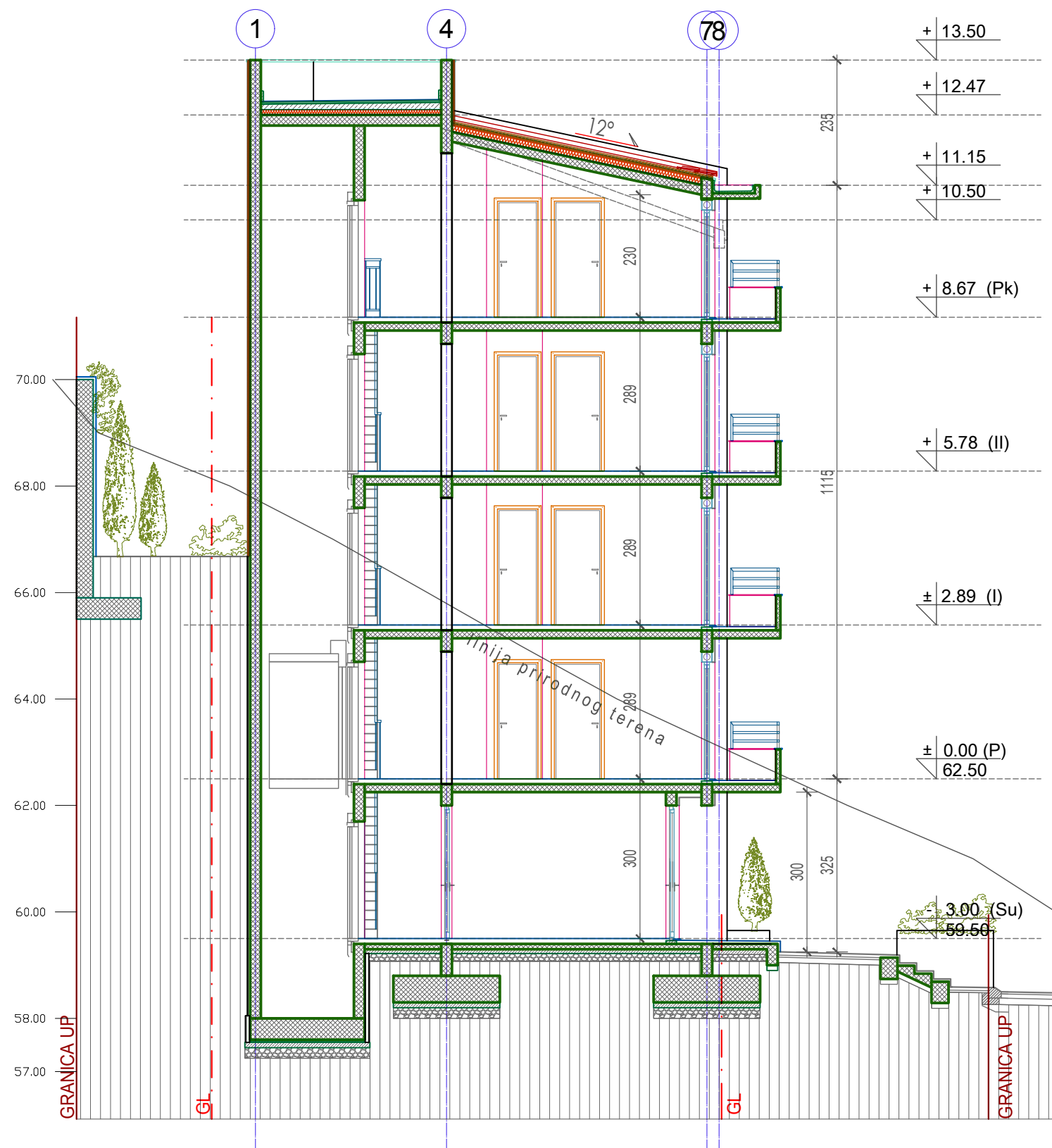
jun, 2022. god.



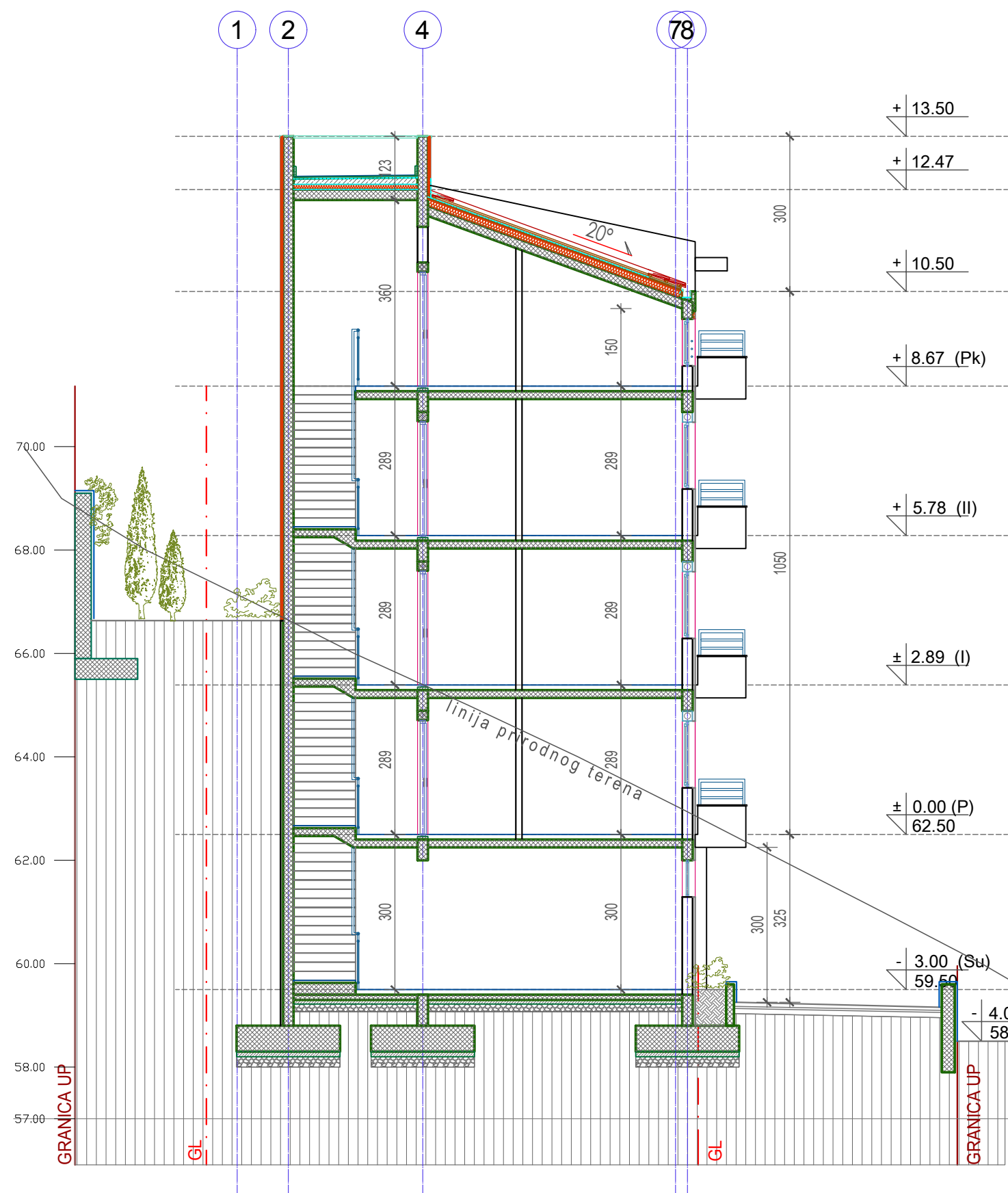
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
"Oliver-ing" d.o.o. Budva		Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija:	Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva	
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije:	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog:	OSNOVA KROVA	Br.priloga: 8 Br.strane: —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022. god.				



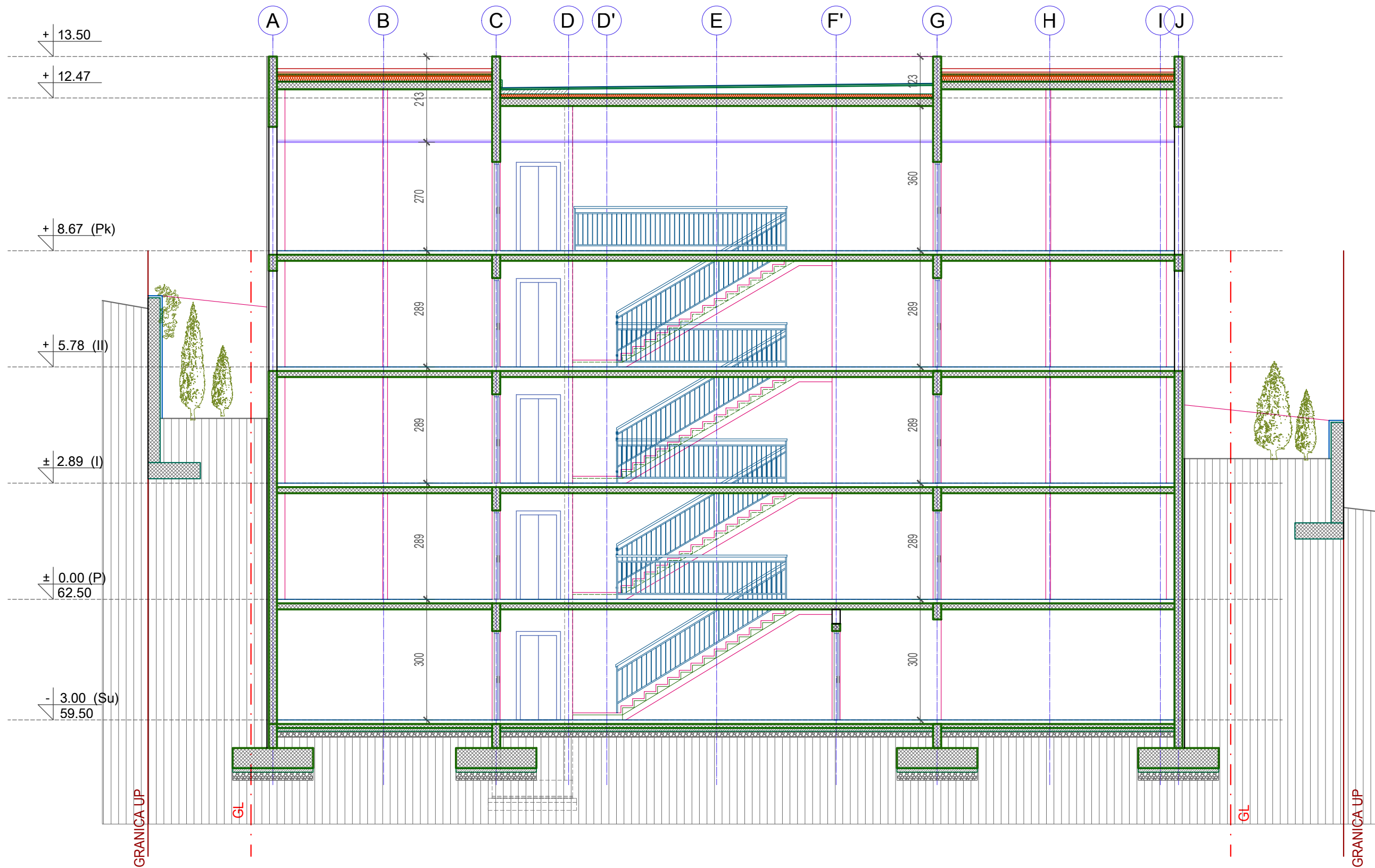
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
"Oliver-ing" d.o.o. Budva <i>Objekat:</i>		Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
	APARTMANSKI OBJEKAT	<i>Lokacija:</i> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
<i>Glavni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Vrsta tehničke dokumentacije:</i> IDEJNO RJEŠENJE		
<i>Odgovorni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Dio tehničke dokumentacije:</i> ARHITEKTONSKI PROJEKAT		RAZMJERA 1:100
<i>Autori projekta:</i>		<i>Prilog:</i> PRESJEK 1-1	<i>Br. priloga:</i> 9	<i>Br. strane:</i> —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun 2022. god.				



PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
"Oliver-ing" d.o.o. Budva <i>Objekat:</i>		Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
	APARTMANSKI OBJEKAT	<i>Lokacija:</i> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
<i>Glavni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Vrsta tehničke dokumentacije:</i> IDEJNO RJEŠENJE		
<i>Odgovorni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Dio tehničke dokumentacije:</i> ARHITEKTONSKI PROJEKAT		RAZMJERA 1:100
<i>Autori projekta:</i>		<i>Prilog:</i> PRESJEK 2-2	<i>Br.priloga:</i> 10	<i>Br.strane:</i> —
jun 2022. god.		Datum revizije i MP		



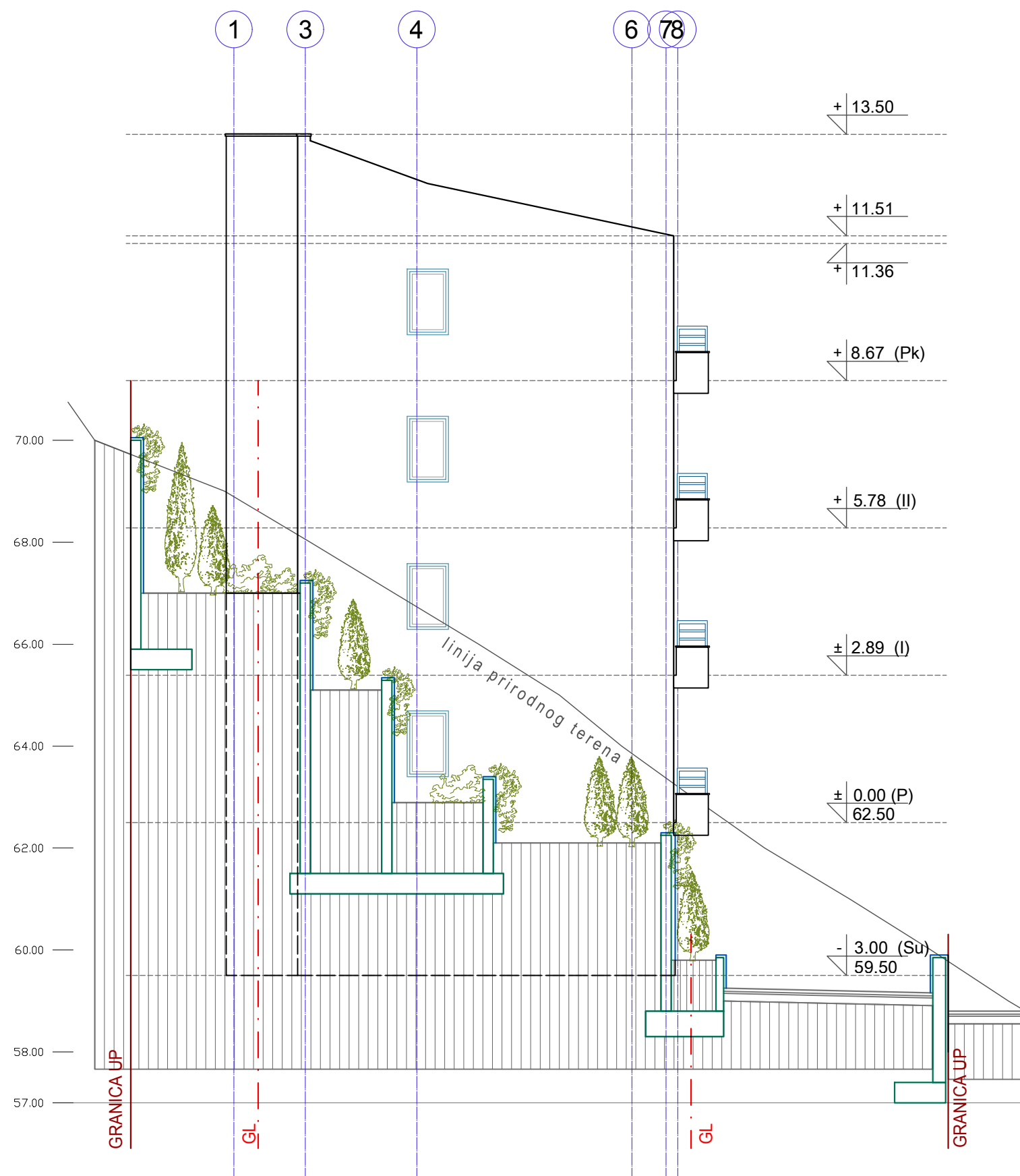
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
"Oliver-ing" d.o.o. Budva <i>Objekat:</i>		Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
	APARTMANSKI OBJEKAT	<i>Lokacija:</i> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
<i>Glavni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Vrsta tehničke dokumentacije:</i> IDEJNO RJEŠENJE		
<i>Odgovorni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Dio tehničke dokumentacije:</i>	ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100
<i>Autori projekta:</i>		<i>Prilog:</i>	PRESJEK 3-3	<i>Br. priloga:</i> 11 <i>Br. strane:</i> —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022. god.				



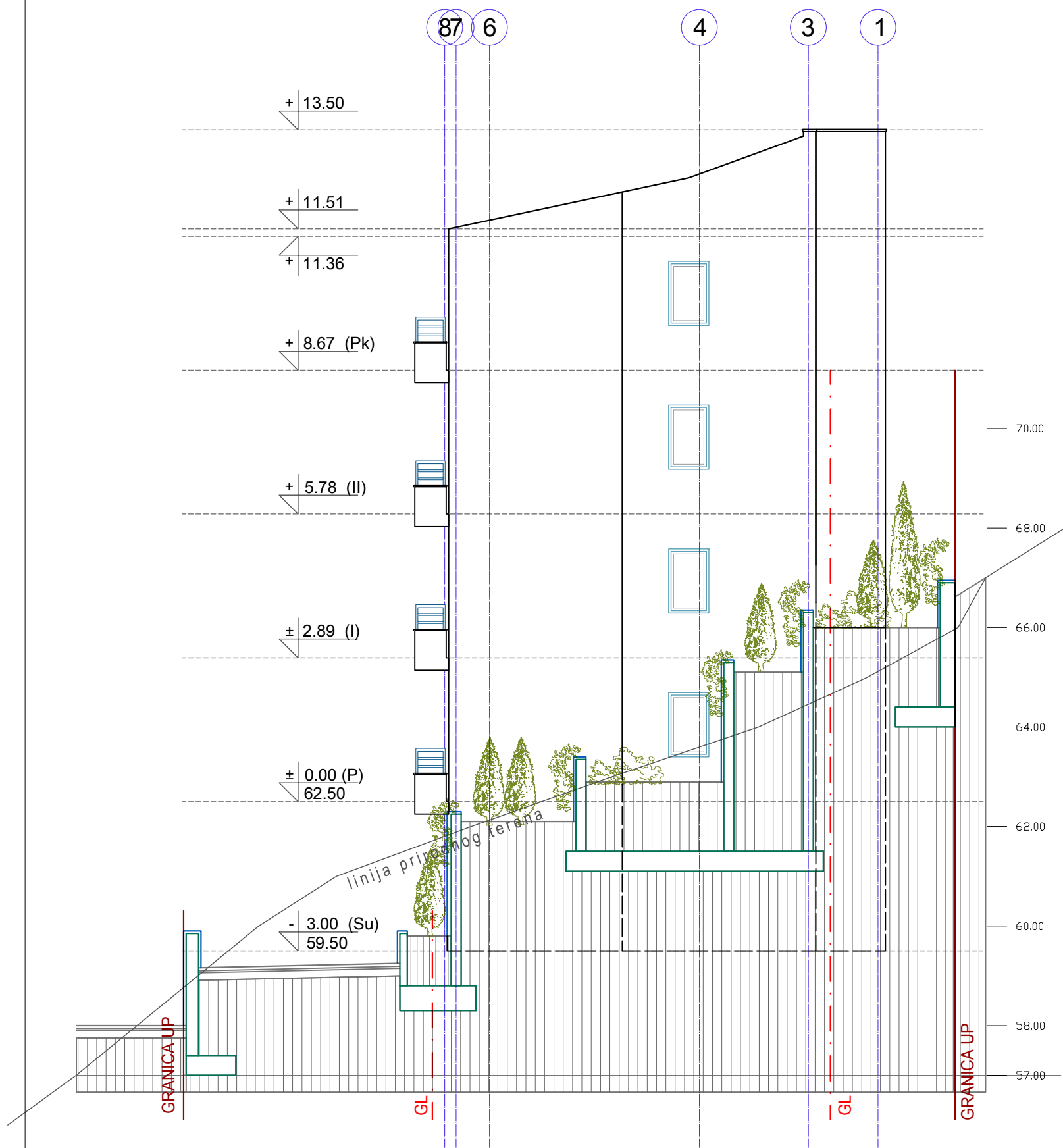
PROJEKTANT:		INVESTITOR:		
"Oliver-ing" d.o.o. Budva <i>Objekat:</i>		Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
	APARTMANSKI OBJEKAT	<i>Lokacija:</i> Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
<i>Glavni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Vrsta tehničke dokumentacije:</i> IDEJNO RJEŠENJE		
<i>Odgovorni inženjer:</i>	Ognjen Jović d.i.a	<i>Dio tehničke dokumentacije:</i> ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100	
<i>Autori projekta:</i>		<i>Prilog:</i> PRESJEK 4-4	<i>Br. priloga:</i> 12	<i>Br. strane:</i> —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun 2022. god.				



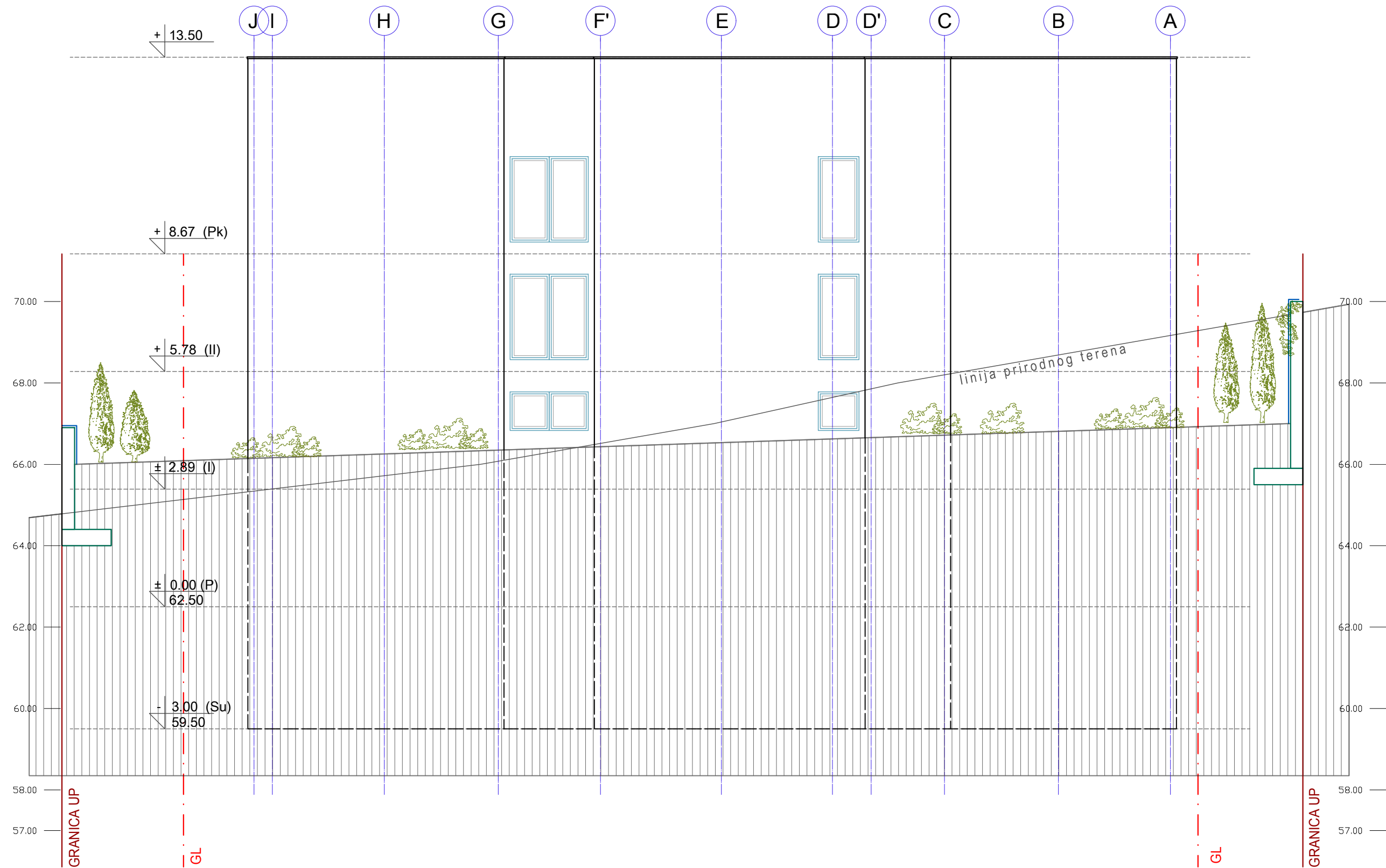
PROJEKTANT: "Oliver-ing" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija: Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100	
Autori projekta:		Prilog: PREDNJA SJEVEROISTOČNA FASADA	Br.priloga: 13	Br.strane: —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022 god.				



PROJEKTANT: "Oliver-ing" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija: Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog: BOČNA JUGOISTOČNA FASADA	Br.priloga: 14	Br.strane: —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022. god.				



PROJEKTANT: "Oliver-ing" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija: Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		RAZMJERA 1:100
Autori projekta:		Prilog: BOČNA SJEVROZAPADNA FASADA	Br.priloga: 15	Br.strane: —
Datum izrade i MP jun, 2022. god.		Datum revizije i MP		



PROJEKTANT: "Oliver-ing" d.o.o. Budva		INVESTITOR: Jovanović Ana, Mitrović Igor, Mitrović Petar Petrović Radmila, Mitrović Slobodan, Mitrović Vladimir "BANA INVEST" d.o.o. Budva		
Objekat:	APARTMANSKI OBJEKAT	Lokacija: Blok br 6; UP 6-27; DUP "Babin do" kp. br. 1832/1, KO Budva		
Glavni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer:	Ognjen Jović d.i.a	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	RAZMJERA 1:100	
Autori projekta:		Prilog: ZADNJA JUGOZAPADNA FASADA	Br. priloga: 16	Br. strane: —
Datum izrade i MP		Datum revizije i MP		
jun, 2022. god.				

3D VIZUELIZACIJA OBJEKTA



