

br.359/25

elektronski potpis projektanta Marija Bliznakovski Adžić Digitally signed by Marija Bliznakovski Adžić Date: 2025.03.06 14:39:20 +01'00'	elektronski potpis revidenta
---	-------------------------------------

INVESTITOR:.....AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN

OBJEKAT:.....STAMBENI OBJEKAT S+P+5

LOKACIJA:..... za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:.....IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT:.....KALOS d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

GLAVNI INŽENJER:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.



februar 2025.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. UGOVORI
- 1.2. PODACI O PROJEKTANTU
- 1.3. LICENCA PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 1.4. LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI I POTVRDA O ČLANSTVU U INŽENJERSKOJ KOMORI
- 1.5. DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.6. PROJEKTNII ZADATAK
- 1.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA 78.7
- 1.8. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA 78.6
- 1.9. LIST NEPOKRETNOSTI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA – TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

- Uvodne napomene
- Vrsta i namjena objekta
- Lokacija
- Funkcionalno rješenje objekta
- Tehničko-tehnološke karakteristike objekta
- Obračun površina
- Urbanistički pokazatelji

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

3.1. ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

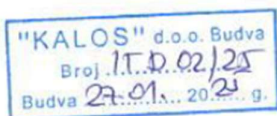
3.2. GRAFIČKI PRILOZI

GEODETSKI SNIMAK	R 1:250
1. ŠIRA SITUACIJA	R 1:500
2. SITUACIJA	R 1:200
3. SITUACIJA SA UREDJENJEM TERENA	R 1:200
4. OSNOVA SUTERENA	R 1:100
5. OSNOVA PRIZEMLJA	R 1:100
6. - 9. OSNOVA I-IV SPRATA	R 1:100
10. OSNOVA V SPRATA	R 1:100
11. OSNOVA KROVA	R 1:100
12. PRESJEK 1-1	R 1:100
13. PRESJEK 2-2	R 1:100
14. ZAPADNA FASADA	R 1:100
15. ISTOČNA FASADA	R 1:100
16. SJEVERNA / JUŽNA FASADA	R 1:100
17. - 20. 3D PRIKAZI	
21. - 23. 3D PRIKAZI - realno okruženje	

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1. Ugovori

- Ugovor između Investitora i Projektanta



U G O V O R O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

1. **AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN**, JMBG 1403945210169, Budva
(u daljem tekstu: NARUČILAC)
2. **"Kalos" d.o.o.**, PIB 02955610, Budva, adresa Topliški put bb, koga zastupa izvršni direktor Marija Bliznakovski, d.i.a. (u daljem tekstu: IZVRŠILAC)

Član 1.

IZVRŠILAC se obavezuje da za potrebe NARUČIOCA pruži uslugu:

Izrade tehničke dokumentacije za **TURISTIČKO APARTMANSKI OBJEKAT S+P+4+Ps**, za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići.

Član 2.

Predmet angažovanja:

- a.) Izrada idejnog rešenja sa 3d vizualizacijama za pomenuti objekat
- b.) Izrada Glavnog projekta za pomenuti objekat
 - projekat arhitekture
 - projekat instalacija vodovoda i kanalizacije
 - projekat jake i slabe struje
 - projekat konstrukcije

Izvršilac se obavezuje da usluge iz tačke a. i b. izvrši u roku od 60 radnih dana od prihvaćenog idejnog rešenja iz tačke a. ovog člana.

Član 3.

Usluge su ugovorene na sledeće iznose:

Za uslugu opisanu u tačkama b., člana 2. obračunava se po m² bruto površine objekta koja će se konačno utvrditi nakon završetka glavnog projekta.

Napomena: u cijenu izrade projektne dokumentacije ulaze sve eventualne izmene i dopune faza koje su predmet ovog ugovora do dobijanja građevinske dozvole.

Član 4.

IZVRŠILAC se obavezuje da povereni posao obavi u skladu sa pravilima struke, uz primenu važećih zakonskih i tehničkih propisa, normativa i standarda za predmetnu oblast u svim fazama izvođenja radova, a sve u skladu sa Urbanističkim-tehničkim uslovima br. 06-061-1659/2 od 30.12.2019. i br.06-332/24-910/3 od 18.10.2024. za potrebe prijave gradnje u skladu sa čl.91 Zakona o Planiranju prostora i Izgradnji objekta kao i Pravilniku o načinu izrade i sadržini sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekata.

Član 5.

Svi sporovi nastali u vezi sa primjenom odredbi ovog Ugovora rješavaće se sporazumno.

Za slučaj da nije moguće postići sporazum na ovaj način, isti će se rješavati pred Privrednim sudom u Podgorici.

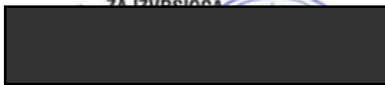
Član 6.

Sve što nije definisano ovim ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugi zakonski propisi koji regulišu predmet ovog Ugovora.

Član 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u Budvi dana 27. 01. 2024. godine od kada se i primjenjuje u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan).

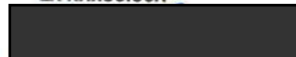
ZA IZVODIOCA



Marija Dizdarević



ZA NARUČIOCA



AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN

1.2. Podaci o projektantu

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA UPRAVE PRIHODA I CARINA

Registarski broj 5 - 0674159 / 002
PIB: 02955610

Datum registracije: 14.10.2013.
Datum promjene podataka: 20.04.2021.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: KALOS
Telefon: [REDACTED]
eMail: [REDACTED]
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 14.10.2013.
Datum donošenja Statuta: 14.10.2013. Datum promjene Statuta: 05.04.2021.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: TOPLIŠKI PUT BB BUDVA
Adresa za prijem službene pošte: TOPLIŠKI PUT BB BUDVA
Adresa sjedišta: TOPLIŠKI PUT BB BUDVA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MARIJA BLIZNAKOVSKI - JBMG/Broj Pasoša zaštićeni zakonom

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

MARIJA BLIZNAKOVSKI - JMBG/Broj Pasoša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Neograničeno ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 08.09.2021 godine u 10:44h



Načelnik

Dobriilo Gojković



1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Odjeljenje za licenciranje, registar i drugostepeni postupak

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Broj: UPI 14-332/23-1198/2
Podgorica, 07.09.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, postupajući po zahtjevu privrednog društva DOO "KALOS" BUDVA, broj UPI 14-332/23-1198/1 od 01.09.2023. 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, 82/20, 86/22 i 4/23), člana 12 Uredbe o organizaciji i načinu rada državne uprave ("Službeni list CG", br. 49/22, 52/22, 56/22, 82/22, 110/22 i 139/22) i čl. 18 i 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donijelo je

RJEŠENJE

Privrednom društvu DOO "KALOS" BUDVA, izdaje se

LICENCA

projektanta i izvođača radova

na period od **pet godina**.

Obrazloženje

Aktom broj UPI 14-332/23-1198/1 od 01.09.2023. godine, ovom ministarstvu, obratilo se privredno društvo DOO "KALOS" BUDVA, pretežna djelatnost - 7111 - Arhitektonska djelatnost, zahtjevom za izdavanje licence za projektanta i izvođača radova. Uz zahtjev privredno društvo je priložilo sledeće dokaze:

- 1) rješenje broj UPI 107/7-1035/2 od 23.05.2018. godine, kojim je **Mariji Bliznakovski, dipl. inženjer arhitekture**, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta, donijeto od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma;
- 2) ugovor o radu sa Marijom Bliznakovski od 21.10.2013. godine, na neodređeno vrijeme;
- 3) izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata, registarski broj 5 - 0674159 / 002.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma 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", br. 79/17, 78/21 i 102/21), 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.

Odredbom člana 136 stav 4 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je imalac licence dužan da obavijesti Ministarstvo o svim promjenama uslova na osnovu kojih je izdata licenca za obavljanje djelatnosti, u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

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



**1.4. Licenca ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom
tehničke dokumentacije u cjelini i potvrda o članstvu u inženjerskoj komori**

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1035/2

Podgorica, 23.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu MARIJE BLIZNAKOVSKI, diplomiranog inženjera arhitekture iz Vranja, 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 MARIJI BLIZNAKOVSKI diplomiranom inženjeru arhitekture iz Vranja, 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.UPI 107/7-1035/1 od 06.03.2018.godine MARIJA BLIZNAKOVSKI diplomirani inženjer arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, obratila 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:

- Ovjerenu kopiju Diplome o stečenom visokom obrazovanju na Građevinsko – Arhitektonskom fakultetu u Nišu - diplomirani inženjer arhitekture, br.688 od 01.10.2004.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena kopija lične karte za stranca;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br.0501-2307/2 od 22.06.2010.godien, kojim se Bliznakovski I.Mariji, dipl.ing.arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, ovjerava licenca, odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.300 E605 07 od 24.05.2010.godine, izdate od Inženjerske komore Crne Gore;
- Uvjerjenje Ministarstva pravde, od 18.05.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, razmotrilo je podnijeti zahtjev pa je odlučilo kao u dispozitivu ovog rješenja, a ovo 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.

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO LICE



INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj:05-4181

Podgorica, 13.12.2024. 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, 86/22, 004/23)
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

MARIJA I. BLIZNAKOVSKI, diplomirani inženjer arhitekture, prebivalište BUDVA,
član je Inženjerske komore Crne Gore do 31.12.2025. godine.

Reg.br. 1781

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Ljiljana Vulić, dipl.pravnica



1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići



lovćen

Broj Polise / Računa: **ODG005763**
O.J. obračuna: **031**
Podružnica: **13. Jula br 1**

Veza sa Polisom:
Zamjena polise: **ODG004568**



POLISA OSIGURANJA / RAČUN

BROJ POLISE / RAČUNA: ODG005763

UGOVARAČ: KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, J

OSIGURANIK: KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, J

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **10.08.2024. u 00:00** do **09.08.2025. u 23:59**

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

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg); Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg)

Osigurava se:

	Suma osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtevi (zahtevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako građevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost projektiranih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 50.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokrivanje za greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za isključenje pokriva u periodu garancije (10%)		-24,64€
F trajanje do 1 godine (100%)		

Napomena: Iz osiguravajućeg pokriva su isključene štete koje nastaju tokom izvođenja radova (odgovornost izvođača radova). Sastavni dio polise Klauzula o isključenju pokriva u vezi sa infektivnom bolešću (Covid-19) (KL-covid/20-12-cg).

BRUTO PREMIJA: 221,76€
POREZ NA PREMIJU: 19,96€
UKUPAN IZNOS ZA NAPLATU: 241,72€
dvjestatetrdesetjedan i 72/100 eura

Polisa se smatra računom. PDV nije zaračunat na osnovu člana 27. Zakona o PDV-u. Ugovorena dinamika plaćanja premije osiguranja:

1. 08.08.2024 241,72€

Način plaćanja prve uplate: Po pratećoj fakturi

Molimo vas da naznačene iznose u ugovorenim rokovima uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: R/ODG005763. Smatra se da je premija plaćena onog dana kada pristigne uplata na račun osiguravača.

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (dl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCC br. 022/17)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.
Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokriva ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokriva samo za dio oštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.
Potpisivanjem odnosno sklapanjem ugovora o osiguranju i prijemom obavještenja o obradi podataka o ličnosti od strane ugovarača osiguranja, osiguravač može da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju i da navedene podatke prenosi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učestvuje u ispunjavanju obaveza iz ugovora o osiguranju. Pritom ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju. Način na koji osiguravač obrađuje podatke o ličnosti nalazi se u obavještenju o obradi podataka (<https://www.lo.co.me/ostalo/zastita-podataka>).

50410



U Budvi, 08.08.2024



Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana izdavanja polise i pravi računski ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika osiguranika i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

OS - 01 / I

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB: 02018560; PDV: 20/31-00113-8; Tel: 020 404 400 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Štampano: 09.08.2024 10:22

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

1.6. Projektni zadatak

PROJEKTNII ZADATAK uz idejno rješenje – STAMBENI OBJEKAT S+P+5

Investitor: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN

Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

1. UVOD:

Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije **stambenog objekta S+P+5 na lokaciji za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići**

Opština Budva, formulisan je na osnovu **Urbanističko-tehničkih uslova, broj: 06-061-1659/2 od 30.12.2019. godine i Urbanističko-tehničkih uslova, broj: 06-332/24-910/3 od 18.10.2024. godine** od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva i smjernica za materijalizaciju i oblikovanje iz DUP-a Bečići, Budva.

2. CILJ I SVRHA PROJEKTOG ZADATKA:

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja se izrađuje u cilju privođenja prostora namjeni, tj izgradnji stambenog objekta na gore pomenutoj parceli, a u svrhu pribavljanja potrebne dokumentacije za gradnju objekta.

Formu objekta uskladiti sa uslovima planskog dokumenta uz interpretaciju odredbi oblikovanja objekta na konkretnoj lokaciji. Cilj izrade Idejnog rješenja je pozicioniranje objekta na lokaciji kao i interpretacija objekta kroz skladnu arhitektonsku formu prikladne materijalizacije.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Predmet tehničke dokumentacije Idejnog rješenja je formiranje idejnog koncepta objekta na predmetnim katastarskim parcelama. Potrebno je objekat locirati adekvatno uslovima terena i lokacije.

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja treba da sadrži numerički, grafički i tekstualni dio tehničke dokumentacije u cilju prezentacije planirane investicije. Idejno rješenje se izrađuje za potrebe pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE:

Osnove za projektovanje stambenog objekta sadržane su u smjernicama planskog dokumenta – DUP Budva, kako za pozicioniranje tako i za formu i oblik objekta.

Gabarit i položaj objekata treba da poštuju građevinsku liniju iz UT uslova.

Spratnost objekta shodno UTU predviđena **P+5** (prizemlje i 5 spratova).

U suterenu predvidjeti glavni ulaz u objekat kao I ulaz u garažu. Na prizemlju I najvisočijoj etaži predvidjeti jednoiposoban stan a na ostalim etažama dvosoban stan kao nezavisnu cjelinu. Vertikalnu komunikaciju unutar objekta omogućiti preko stepeništa I lifta.

Ukupan broj parking mjesta 6 kako je to zadato UT uslovima.

Funkcionalno i oblikovno objekat treba projektovati da bi se obezbijedio komfor i udobnost boravka korisnika.

Arhitektonski izgled objekta trebao bi biti uklopljen u prirodni ambijent i po mogućnosti većina prostorija trebalo bi da ima terase.

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

Unutrašnja obrada:

Projektom predvidjeti kvalitetne i savremene materijale za završnu obradu prostorija u skladu sa namjenom prostorija i propisima.

Projektom predvidjeti sledeće obrade:

Plafoni: malterisani, gletovani i bojeni

Zidovi: spavaće i dnevna soba, trpezarija, hodnici – gletovani i bojeni, kupatila i kuhinja – keramika,

Podovi: kupatila i toalet – keramičke pločice
hodnici, stepenice, kuhinja, terase – keramičke pločice
spavaće sobe, dnevna soba i trpezarija – parket

Spoljna obrada:

Krov: Predvidjeti ravan krov, sa potrebnim slojevima za pad, termičku izolaciju i hidroizolaciju.

Fasada: Fasadu dijela objekta projektovati u demit sistemu sa završnom obradom fasadnim malterom. Preostali dio fasade obraditi kamenom.

Konstruktivni sistem objekta prilagoditi namjeni objekta i uslovima terena. Planirani konstruktivni sklop treba da je što racionalniji.

5. REGULATIVA

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018.), zatim Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 36/18 od 31.05.2018), kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ovu vrstu objekata.

6. SPECIFIČNI ZAHTEJEVI:

Pri izradi dokumentacije u svemu treba poštovati:

- Specifična pogodnost lokacije – orijentacija ka jugu – je zahtjev koji se smatra posebnosću lokacije te u tom pravcu je potrebno dominantno orjentisati vizure u objektu,
- Tehničke podloge (geodetski snimak postojećeg terena, kopiju plana, izvod iz planskog dokumenta, geomehaničke i seizmičke uslove i dr),
- Uslove javnih komunalnih preduzeća,
- Važeće normative za projektovanje.

Investitor:



1.7. Urbanističko-tehnički uslovi za UP 78.7

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1659/2
Budva, 30.12.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ivanović Dušanke iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i DUP Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 78

Urbanistička parcela broj: 78.7 koju čine djelovi katastarskih parcela 597/1 i 597/2 KO Bečići

Djelovi katastarskih parcela 597/1 i 597/2 KO Bečići ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-22621/2019 za KO Bečići, od 23.12.2019.godine, na katastarskoj parceli 597/1 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 597/1 KO Bečići nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine SM

Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), stanovanje sa poslovnim i komercijalnim

sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, uređene zelene površine, zelena galerija, pasarele multifunkcionalnog sadržaja **U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:**

- u okviru jednoporodičnog stanovanja
 - stanovanje u funkciji turizma: jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje, vikend stanovanje, letnjikovci;
 - rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u zoni apartmanskog stanovanja:
 - rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
 - poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni apartmani,
 - smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: apartmani za iznajmljivanje, urbane vile
- u zonama višeporodičnog stanovanja:
 - stanovanje u funkciji turizma: višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje;
 - poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje, lokali,
 - turističko-ugostiteljski sadržaji: kafei, internet kafei
 - sportsko-rekreativni sadržaji: teretana, fitness

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

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

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 5.3. strana 396 UTU za izgradnju objekata – male (gustine) spratnosti

Regulaciona i glavna građevinska linija: prikazana u grafičkom prilogu plana, građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

•Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

-slobodno stojeći objekti – 2,5m; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

-jednostrano uzidani objekti - 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5-2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

•Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

•Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4m

•Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije. Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

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 5.2, strana 394)

Građevinska linija podzemne etaže: podzemno građenje može ići do regulacione linije (100% zauzetosti) Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252).

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatak BGRP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Kota prizemlja

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

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3. strana 396).

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 78	607,57	2.126,50	354,42	3.50	0.58	P+5

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403).

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3., strana 397).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Predvidjeti javno osvjettljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

Na svakih deset jedinica mora se obezbjeđiti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018. godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017. godine.

Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

Idejno 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

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik I
mr Mladen Ivanović dip.ing.arh.


3600000322



104-956-22621/2019

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CPNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINEPODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-22621/2019

Datum: 23.12.2019.

KO: BEČIĆI

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

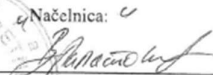
LIST NEPOKRETNOSTI 264 - PREPIS

Podaci o parcelama								
Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
597	1	7 21	16/09/2014	MRČELA	Pašnjak 2. klase NASLJEDE		424	0.64
Ukupno							424	0.64

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	IVANOVIĆ JOVAN DUŠANKA BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnica: 
SONJA TOMAŠEVIĆ

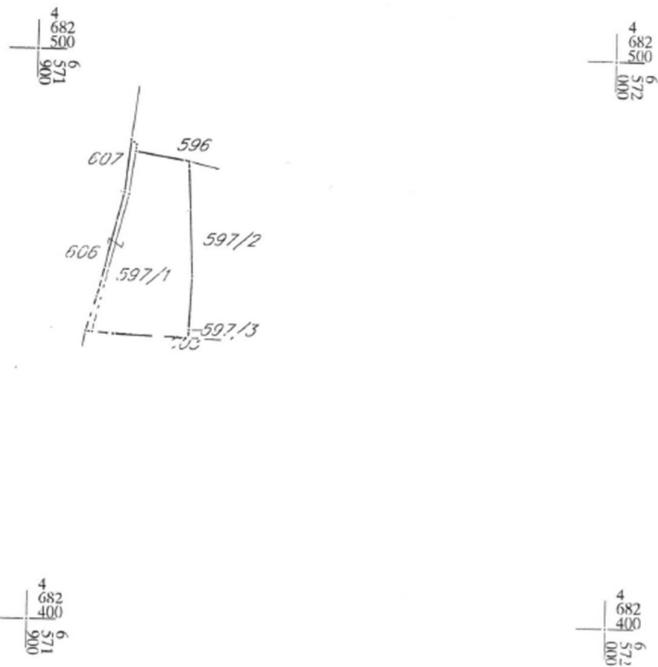
Datum i vrijeme: 23.12.2019. 09:31:03

2389325

1 / 1

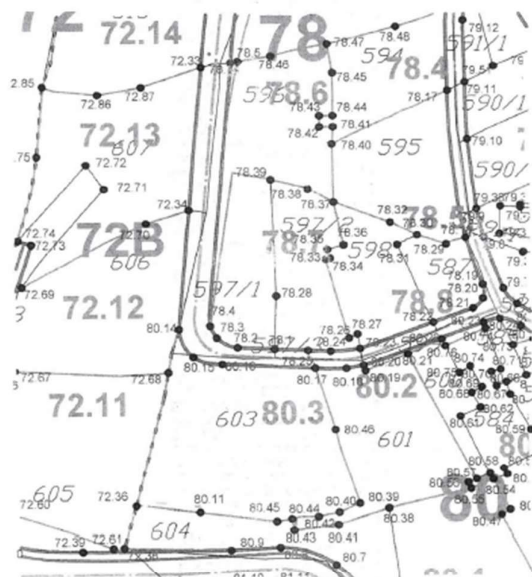


KOPIJA PLANA



Ovjerava
čluzbeno lice:

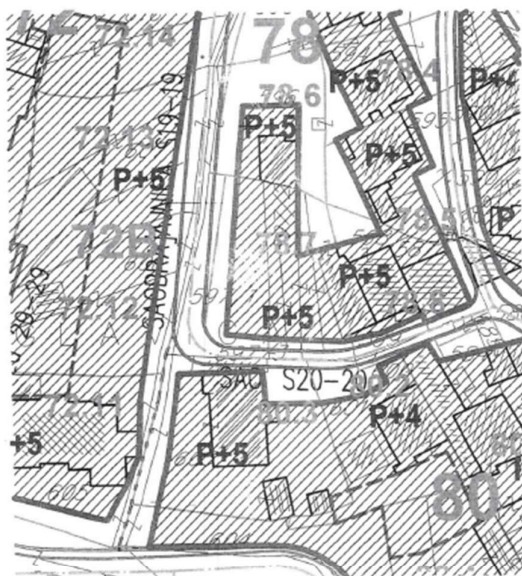
Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta parcelacija sa koordinatama
R= 1:1000
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
MP
Budva 30.12.2019.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta regulacija
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
 Budva 30.12.2019.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta nivelacija
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





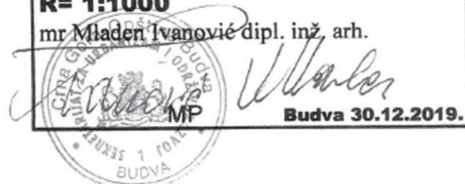
IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta saobraćaj
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
 Budva 30.12.2019.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta hidrotehnika

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 30.12.2019.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta elektro mreža
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
 Budva 30.12.2019.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta telekomunikacija

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović
 MP
 Budva 30.12.2019.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI

(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

Karta namjena

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]

Budva 30.12.2019.



Blok 78

Preporučene spratnosti bloka 78:

- p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

U okviru **bloka 78** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
78	78.1	573
	78.2	574
	78.3	593
	78.4	591
	78.5	595
	78.6	596
	78.7	597/1, 597/2
	78.8	587, 598

Urbanistički pokazatelji za **blok 78** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

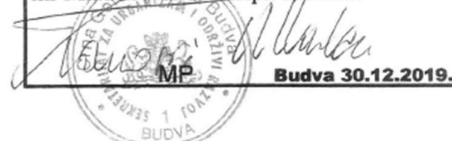
Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
78	3927.95	1959.09	11754.54	0.50	2.99	1420.16

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
78.1	553.57	217.33	1303.98	0.39	2.36	336.24
78.2	401.51	227.63	1365.78	0.57	3.40	173.88
78.3	572.41	320.55	1923.30	0.56	3.36	251.86
78.4	312.86	182.16	1092.96	0.56	3.49	130.70
78.5	392.59	228.87	1373.22	0.58	3.50	163.72
78.6	402.51	154.47	926.82	0.38	2.30	248.04
78.7	607.57	354.42	2126.50	0.58	3.50	253.15
78.8	422.98	247.00	1482.00	0.58	3.50	175.98

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.





DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1659/3 od 30.12.2019. godine, naš broj 01-41/1 od 13.01.2020. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **IVANOVIĆ DUŠANKA**, izdaju se:

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

Za dijelove katastarskih parcela broj: 597/1 i 597/2 KO Bečići, urbanistička parcela broj 78.7, blok broj 78, DUP Bečići, na kojima je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1659/2 od 30.12.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc.

Podnosioc zahtjeva: Ivanović Dušanka

Katastarske parcele: dio 597/1 i 597/2 , Katastarska opština: Bečići

Urbanistička parcela: 78.7, blok broj 78, DUP: Bečići

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

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

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

OBRADA,



SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,



1.8 Urbanističko-tehnički uslovi za UP 78.6

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/24-910/3
Budva, 18.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ajković Slobodana, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i DUP Bečići ("Službeni list CG"-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 78

Urbanistička parcela broj: 78.6 koju čine djelovi katastarskih parcela 596/1 i 597/4 KO Bečići

Dio katastarske parcele 596/1 KO Bečići ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-25467/2024 za KO Bečići, od 09.10.2024.godine, na katastarskoj parceli 596/1 KO Bečići upisana je garaža površine 52m². Na katastarskoj parceli 596/1 KO Bečići upisani su teret i ograničenja.

U listu nepokretnosti broj 104-919-25468/2024 za KO Bečići, od 09.10.2024.godine, na katastarskoj parceli 597/4 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 597/4 KO Bečići upisani su teret i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18).

Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 5.3. strana 396 UTU za izgradnju objekata – male (gustine) spratnosti

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednoporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 1 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Regulaciona i glavna građevinska linija: prikazana u grafičkom prilogu plana, građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodno stojeći objekti – 2,5m; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

- jednostrano uzidani objekti - 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5-2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m; izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan.

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4m

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije. Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

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 5.2, strana 394)

Građevinska linija podzemne etaže: podzemno građenje može ići do regulacione linije (100% zauzetosti) Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252).

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Kota prizemlja

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

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3. strana 396).

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 78.6	402,51	926,82	154,47	2.30	0.38	P+5

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine. (tekstualni dio DUP-a, strana 251)

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

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

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

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija.

Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga DUP-a "Bečići", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika."

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izdavanja UTU za izgradnju objekta na urbanističkim parcelama 145.9 KO Bečići, zaveden pod brojem 0723/024 od 23.07.2024. godine koji je odrađen od strane „Geotehnika“ doo Nikšić. Takođe dostavljen je i Izvještaj o reviziji elaborata potpisan od strane komisije koju čine Risto Gredić, Slađana Vukašinović i Milan Božić u aprilu 2024. godine.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG" broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ" broj 30/91);

Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ" broj 8/95);

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ" br. 7/84).

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. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG" broj 34/14 i 44/18). 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“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403).

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti višoj od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a. Poglavlje 5.3., strana 397).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje.

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

Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Predvidjeti javno osvjtljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14, 66/23). 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 služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- **tip 2** pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- **tip 3** pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- **tip 4** pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- **tip 5** ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina.

Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

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

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

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

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture. U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mjesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razriješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list Crne Gore" br. 48/13 i 44/15).

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6 Pravilnika).

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

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

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Uvidom u grafički dio planskog dokumenta PPPNOP konstatovano je da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u trasi koridora infrastrukture nije u zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine.

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

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

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

26. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik I
mr. Mladen Ivanović dip.inž.arh.

Dostavljeno:

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



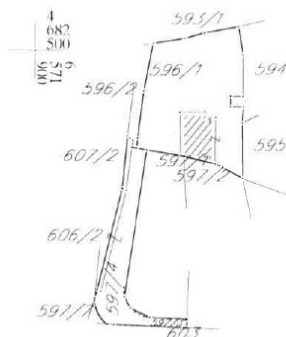
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1079/24
Datum: 10.10.2024.



Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5.7
Parcela: 596/1, 597/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: *P. Ristić*



Ovjera
Službeno lice:

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići



UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-25467/2024

Datum: 09.10.2024.

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 276 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
596	1		7 18/23	11/10/2023	MRČELA	Dvorište NASLJEDE		341	0,00
596	1	1	7 18/23	11/10/2023	MRČELA	Garaža NASLJEDE		52	0,00
								393	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
	RADOMAN DUŠAN LJILJANA UL.IVANBEGOVA BR.47 CETINJE CETINJE 0		Susvojina 1/4
	IVANOVIĆ- RAJKOVIĆ MIRJANA I.L.RIBARA, BR. 11. BUDVA BUDVA Budva		Susvojina 1/4
	IVANOVIĆ SAVO NIKO I.L.Ribara 13 Bečići		Susvojina 1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina
596	1	1	Garaža NASLJEDE	0	P 52
Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto					
Susvojina 1/2 RADOMAN DUŠAN LJILJANA 2209960255015 UL.IVANBEGOVA BR.47 CETINJE CETINJE 0 Susvojina 1/2 IVANOVIĆ- RAJKOVIĆ 1206964255017 MIRJANA I.L.RIBARA, BR. 11. BUDVA BUDVA Budva					

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
596	1			1	Dvorište	11/10/2023 14:0
596	1			2	Dvorište	13/12/2023 9:3
Opis prava						
ZABILJEŽBA RJEŠENJA SEKRETARIJATA ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ OPŠTINE BUDVA BR. 06-062-U-2943/5-2018 OD 08.11.2019. GODINE KOJIM SE IVANOVIĆ DRAGICI ODOBRAVA LEGALIZACIJA BESPRAVNO IZGRADENOG OBJEKTA 1- GARAZE NETO POV. 42 M2 SPRATNOSTI P NA DIELU KAT PARCELE 596 KO BEČIĆI						
ZABILJEŽBA ŽALBI VUJOŠEVIĆ DANIJA, VUJOŠEVIĆ BRANKA, VUKČEVIĆ RADMILE, VUJOŠEVIĆ MAJE, IVANOVIĆ S. NIKA, RADOMAN LJILJANE, IVANOVIĆ RAJKOVIĆ MIRJANE, RAFAILOVIĆ LJUBA, RAFAILOVIĆ VOJA I LADY MILJANIĆ ZORANA PREKO PUN MILJANIĆ NOVICE IZJAVLJENIH PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR. 919-104-UP1-6496/23 OD 27.9.2023.G.						

Datum i vrijeme: 09.10.2024. 12:42:06

1 / 2



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-25468/2024

Datum: 09.10.2024.

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-910/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 264 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
597	4		7 18/23	11/10/2023	MRČELA	Gradjevinska parcela KUPOVINA		153	0.00
								153	0.00

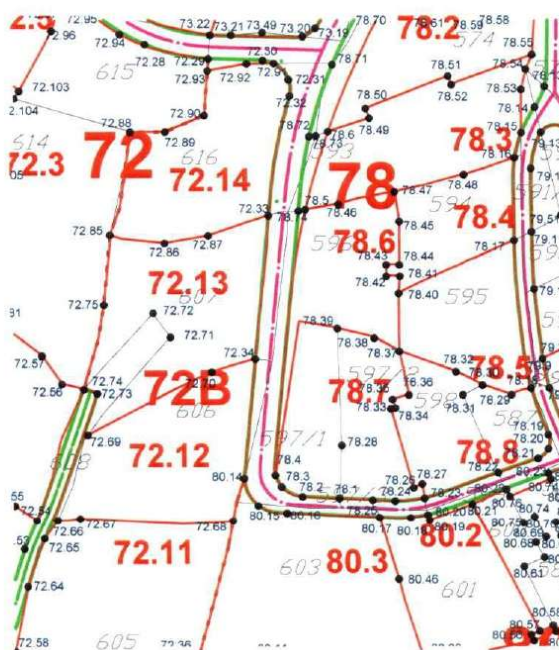
Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj		Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
[REDACTED]		AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN MOJANOVIĆ BB-GOLUBOVCI GOLUBOVCI Golubovci	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
597	4			1	Gradjevinska parcela	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 7.283.05 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-24-411/20-3519/1 OD 13.8.2020.G
597	4			2	Gradjevinska parcela	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.384.64 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI 21-411/23-5234/1 OD 06.06.2023.G.-KORIŠĆENJE AJKOVIĆ SLOBODANA 1/1.
597	4			3	Gradjevinska parcela	Zabilježba žalbe ZABILJEZBA ŽALBI VUJOŠEVIĆ DANIJA,VUJOŠEVIĆ BRANKA,VUKČEVIĆ RADMILE VUJOŠEVIĆ MAJE, IVANOVIĆ SNIKA,RADOMAN LJILJANE,IVANOVIĆ RAKOVIĆ MIRJANE,RAFAILOVIĆ LJUBA, RAFAILOVIĆ VOJA I LADJ MILJANIĆ ZORANA PREKO PUN MILJANIĆ NOVICE IZJAVLJENIH PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR.919-104-UIPI-6496/23 OD 27.9.2023.G.

Datum i vrijeme: 09.10.2024. 12:42:51

1 / 2

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta parcelacija i koordinatne tačke
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 18.10.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta nivelacija
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 18.10.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta saobraćaj

R= 1:1000

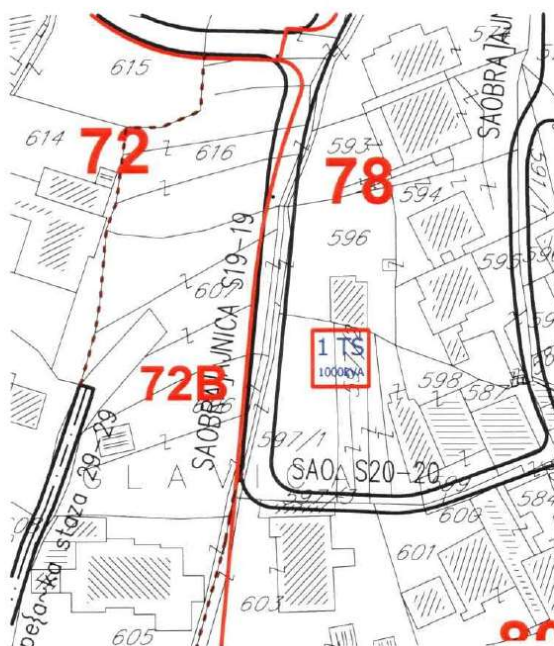
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 18.10.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta hidrotehnika
R= 1:1000
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
Budva 18.10.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta elektro mreža

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 18.10.2024.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI

(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

Karta telekomunikacija

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 18.10.2024.

Blok 78

Preporučene spratnosti bloka 78:

- p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

U okviru **bloka 78** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
78	78.1	573
	78.2	574
	78.3	593
	78.4	591
	78.5	595
	78.6	596
	78.7	597/1, 597/2
	78.8	587, 598

Urbanistički pokazatelji za **blok 78** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
78	3927.95	1959.09	11754.54	0.50	2.99	1420.16

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
78.1	553.57	217.33	1303.98	0.39	2.36	336.24
78.2	401.51	227.63	1365.78	0.57	3.40	173.88
78.3	572.41	320.55	1923.30	0.56	3.36	251.86
78.4	312.86	182.16	1092.96	0.58	3.49	130.70
78.5	392.59	228.87	1373.22	0.58	3.50	163.72
78.6	402.51	154.47	926.82	0.38	2.30	248.04
78.7	607.57	354.42	2126.50	0.58	3.50	253.15
78.8	422.98	247.00	1482.00	0.58	3.50	175.98

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
URBANISTIČKI POKAZATELJI
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 18.10.2024.



D.O.O. "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA
Sektor za planiranje i projektovanje
Trg Sunca br. 1, Budva
Centrala: +382 33 403 304
Sektor PR i OI: +382 33 403 484
www.vodovodbudva.me

OPŠTINA BUDVA				
Primljeno: 07-11-2024				
Org. jed.	Jed. klas. znak	Redni broj	Prih. g.	Vrijednost
06-332/24	910/5			

Broj: 01-6828/2

Datum: 05-11-2024

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/24-910/4 od 18.10.2024. godine (naš broj 01-6828/1 od 21.10.2024. godine), koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Ajković Slobodan**, izdaju se:

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

Katastarska parcela: 596/1 i 597/4, UP 78.6, blok 78, Katastarska opština: Bečići, DUP Bečići, UT uslovima predviđena izgradnja objekta.

Predviđaju se uslovi priključenja u skladu sa priloženom skioem koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova i sljedećim smjernicama:

- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.
- Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1,00 m unutar granice urbanističke parcele (od mjesta gdje priključna cijev ulazi u urbanističku parcelu).

Sastavni dio ovih tehničkih uslova su Opšti tehnički uslovi broj 01-3502/1 od 24.05.2023. godine i Pravilnik broj 01-3575/1 od 01.06.2018. god. i 01-3169/1 od 27.05.2022. god., dostupni na sajtu društva <https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/693-pravilnik-o-uslovima-za-projektovanje-izgradnju-i-odrzavanje-javnog-vodovoda-sa-izmjenama-i-dopunama>
<https://vodovodbudva.me/vodovodbudva/index.php/preduzece/preduzece-2/akti/265-opsti-tehnicki-uslovi>

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio UT uslova broj 06-332/24-910/4 od 18.10.2024. godine.

Obrada, Služba za planiranje i projektovanje, Sektor za planiranje i razvoj, VD Izvršni direktor,

[Redacted signature area]



VOB 15-03

1.9 LIST NEPOKRETNOSTI

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

Korisnik: KORISNIK
Datum i vrijeme štampe: 28.12.2024 11:00

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 28.12.2024 11:00
KO: BEČIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 264 - 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
597/1		7 28/21	13.10.2021	MRČELA	Gradjevinska parcela KUPOVINA	265	0.00
597/4		7 18/23	11.10.2023	MRČELA	Gradjevinska parcela KUPOVINA	153	0.00
597/7		7 18/23	11.10.2023	MRČELA	Gradjevinska parcela KUPOVINA	6	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN *	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
597/1	0		1	Gradjevinska parcela	13.10.2021	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 7.283.05 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠINE BUDVA BR.UPI-24-411/20-3519/1 OD 13.8.2020.G.
597/1	0		2	Gradjevinska parcela	04.08.2023	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.384,64 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-5234/1 OD 06.06.2023.G.-KORIŠĆENJE AJKOVIĆ SLOBODANA 1/1.
597/4	0		1	Gradjevinska parcela	11.10.2023	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 7.283.05 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠINE BUDVA BR.UPI-24-411/20-3519/1 OD 13.8.2020.G.
597/4	0		2	Gradjevinska parcela	11.10.2023	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.384,64 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

					O BEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21- 411/23-5234/1 OD 06.06.2023.G.-KORIŠĆENJE AJKOVIĆ SLOBODANA 1/1.
597/4	0		3	Gradjevinska parcels	13.12.2023 Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBI VUJOŠEVIĆ DANIŁA,VUJOŠEVIĆ BRANKA,VUKČEVIĆ RADMIŁE ,VUJOŠEVIĆ MAJE,IVANOVIĆ S.NIKA.RADOMAN LJILJANE,IVANOVIĆ RAJKOVIĆ MIRJANE,RAFAILOVIĆ LJUBA,RAFAILOVIĆ VOJA I ADV.MILJANIĆ ZORANA PREKO PUN.MILJANIĆ NOVICE IZJAVLJENIH PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR.919-104-UPİ-6496/23 OD 27.9.2023.G.
597/7	0		1	Gradjevinska parcels	11.10.2023 Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 7.283.05 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-24- 411/20-3519/1 OD 13.8.2020.G.
597/7	0		2	Gradjevinska parcels	11.10.2023 Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.384,64 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21- 411/23-5234/1 OD 06.06.2023.G.-KORIŠĆENJE AJKOVIĆ SLOBODANA 1/1.
597/7	0		3	Gradjevinska parcels	13.12.2023 Zabilježba žalbe ZABILJEŽBA ŽALBI VUJOŠEVIĆ DANIŁA,VUJOŠEVIĆ BRANKA,VUKČEVIĆ RADMIŁE ,VUJOŠEVIĆ MAJE,IVANOVIĆ S.NIKA.RADOMAN LJILJANE,IVANOVIĆ RAJKOVIĆ MIRJANE,RAFAILOVIĆ LJUBA,RAFAILOVIĆ VOJA I ADV.MILJANIĆ ZORANA PREKO PUN.MILJANIĆ NOVICE IZJAVLJENIH PROTIV RJEŠENJA OVOG ORGANA BR.919-104-UPİ-6496/23 OD 27.9.2023.G.

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

TEHNIČKI OPIS

za idejno rješenje – STAMBENI OBJEKAT S+P+5

Investitor: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN

Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

Uvodne napomene:

Idejno rješenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka investitora i **Urbanističko-tehničkih uslova, broj: 06-061-1659/2 od 30.12.2019. godine i Urbanističko-tehničkih uslova, broj: 06-332/24-910/3 od 18.10.2024. godine** od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva i smjernica za materijalizaciju i oblikovanje iz DUP-a Bečići, Budva, za građenje objekta na lokaciji za gradnju koja obuhvata deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići.

Prema priloženom elaboratu geodetskih radova – parcelacije po DUP-u Bečići, broj 321/24 od 04.07.24. koji je uradila firma „NAVSTAR 7“ d.o.o. iz Nikšića, zavedenoj pod brojem 919-104-UP1-4225/24, dana 10.07.2024 u Upravi za nekretnine, Područna jedinica Budva, konstatovano je da u sastav predmetne lokacije tj urbanističke parcele 78.7, blok br. 78, DUP Bečići ulaze 597/2, 597/5, 597/1, 597/8, od čega se kao lokacija za gradnju koriste katastarske parcele 597/1, 597/8. Kao novonastala katastarska parcela koja je takodje deo predmetne lokacije za gradnju navodi se 597/9 koja je deo UP 78.6, blok br.78. U pomenutom elaboratu parcelacije se kao vlasnik parcela koje čine lokaciju za gradnju tj. k.p. 597/1 površine 275m², 597/8 površine 1m² i 597/9 površine 28m² pominje Ajković Tomo Slobodan. Ukupna površina lokacije za gradnju iznosi 304 m². Pomenute katastarske parcele koje čine lokaciju za gradnju se prema UT uslovima nalaze u zoni čija je namjena prema DUP-u Budve sledeća: *površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće i manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo*. Cilj izrade idejnog rešenja je formiranje dokumentacije kojom će se utvrditi tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta koji će se graditi na pomenutoj lokaciji.

U Listu nepokretnosti 104-956-22621/2019 za KO Bečići, od 23.12.2019.godine, na katastarskoj parceli 597/1 KO Bečići nema upisanih objekata. Na k.p. 597/1 KO Bečići nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U Listu nepokretnosti broj 104-919-25468/2024 za KO Bečići od 09.10.2024. godine, na katastarskoj parceli 597/4 KO Bečići nema upisanih objekata. Na k.p. 597/4 KO Bečići, upisani su teret i ograničenja.

Objekat – vrsta i namena:

Shodno smjernicama datim u UT uslovima, na lokaciji za gradnju koju čine 3 katastarske parcele je omogućeno građenje objekta čija je namjena sledeća:

- Stanovanje manje gustine SM

Planiranu pretežnu namjenu posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo.

Kao dopunska namjena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi(poslovni, kongresni, porodični), turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, uredjene zelene površine, zelena galerija, pasarele multifunkcionalnog sadržaja.

Projektovan je STAMBENI OBJEKAT S+P+5

Lokacija i opis funkcionalnog rešenja:

Parcela je izduženog nepravilnog oblika. Glavni kolski i pješački pristup do parcele je direktno sa saobraćajnice na zapadnoj i jugo-zapadnoj strani. Parcela se nalazi na relativno ravnom terenu.

Parkiranje je planirano u okviru lokacije za gradnju, 4 parking mjesta na otvorenom prostoru kojima se pristupa sa postojeće prilazne saobraćajnice kao i 2 parking mjesta u garaži objekta, kojima se pristupa sa postojeće prilazne saobraćajnice u nivou suterena.

Prema tekstu iz UT uslova: „Broj mjesta za parkiranje vozila se određuje po principu:

Stanovanje 1.1 PM na 1 stan

Prema idejnom rješenju, ceo objekat projektovan je kao jedinstvena stambena jedinica pa je na parceli planirano parkiranje 6 parking mjesta, i na ovaj način je obezbijeđen dovoljan broj parking mesta kako bi bio zadovoljen zahtjev iz UT uslova.

Kota gotovog poda prizemlja je na 20.20m nv.

Na osnovu projektnog zadatka investitora projektant daje sledeće rešenje:

Suteren: Na zapadnoj strani objekta predviđen je glavni ulaz u objekat, u nivou suterena gdje se nalaze tehničke prostorije i garaža, kao i glavna vertikalna komunikacija u objektu (lift i stepenište)

Prizemlje: Na cijeloj etaži prizemlja nalazi se jedna smještajna jedinica, hodnik, stepenišni prostor i lift. U smještajnoj jedinici predviđeni su: dvije spavaće sobe, dnevna soba, kuhinja, trpezarija, hodnik, kupatilo.

Tipski Sprat I-IV: Projektovane su dvije spavaće sobe, kupatilo, hodnik, dnevna soba, kuhinja, trpezarija, kao i stepenište i lift koji povezuju spratove sa prizemljem i suterenom. Dnevni boravak kao i jedna spavaća soba imaju po terasu.

V sprat: Projektovane su dvije spavaće sobe, kupatilo, hodnik, dnevna soba, kuhinja, trpezarija, kao i stepenište i lift koji povezuju spratove sa prizemljem i suterenom. Dnevni boravak kao i obje spavaće sobe imaju po terasu.

Funkcionalna organizacija stanova i njihove površine date su na grafičkim prilogima.

Tehničko-tehnološke karakteristike objekta:

Fasada objekta je obložena termoizolacionom oblogom tipa „Demit“ čisto bijele boje (RAL 9010) i bazaltno sive boje (RAL 7012). Dio fasadnih površina oblaže se pločama od prirodnog kamena, četkani travertin iz lokalnog mejdana, bež boje (RAL 9001).

Krov je ravan neprohodni sa termičkom i hidro izolacijom, čija površina ne ulazi u ukupni obračun BRGP.

Spoljna vrata i prozori predviđeni su od aluminijumske bravarije, sive boje (RAL 7036). Predviđena zaštita od sunca u vidu roletni.

Ograde na terasama predviđene su od transparentnog lameliranog stakla.

Podovi na svim terasama se oblažu klinker keramikom i izoluju adekvatnom hidroizolacijom.

Površine za komunikaciju oko objekta obložene su kamenim pločama, spoljašnji parking prostor je od behaton rastera, a preostale slobodne površine na parceli su predviđene za kultivisano parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i niskim i visokim rastinjem.

Unutrašnja obrada:

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u bijeloj boji. U kuhinji je predviđeno oblaganje keramičkim pločicama do 1.6m visine, dok se dio iznad njih malteriše i boji polikolor bojom. U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona. U svim prostorijama, predviđena je podna keramika kao završna podna obloga, osim u spavaćim sobama kao i dnevnom boravku gde je predviđen parket kao završna obloga. Unutrašnja stolarija je predviđena od kvalitetne suve hrastovine ili drugog drveta.

URBANISTIČKI PARAMETRI
za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO
Bečići, opština Budva, DUP Bečići

UP 78.7	Dozvoljeni parametri Prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu na dijelu UP 78.7 (k.p. 597/1 i k.p. 597/8)
<u>Urbanistička površina</u>	607,57 m ²	276 m ²
Max površina pod objektima	354,42 m ²	134.27m ² (Dozvoljeno 160,08 m ²)
Max BRGP	2126,50	811,13 m ² (Dozvoljeno 966 m ²)
Indeks izgrađenosti	3,50	2,94 (Dozvoljeno 3,50)
Indeks zauzetosti	0,58	0,49 (Dozvoljeno 0,58)
Spratnost objekta	P+5	S+P+5

UP 78.6	Dozvoljeni parametri Prema UTU-ima	Ostvareni parametri u projektu na dijelu UP 78.6 (k.p.)
<u>Urbanistička površina</u>	402,51 m ²	28 m ²
Max površina pod objektima	154,47 m ²	/ (Dozvoljeno 10,64 m ²)
Max BRGP	926,82 m ²	/ (Dozvoljeno 64,40 m ²)
Indeks izgrađenosti	2,30	/ (Dozvoljeno 2,30)
Indeks zauzetosti	0,38	/ (Dozvoljeno 0,38)
Spratnost objekta	P+5	S+P+5

Napomena : Preostali kapaciteti na dijelu UP 78.7 i 78.6 koji ne ulaze u lokaciju za gradnju su

UP 78.7	Dozvoljeni parametri Prema UTU-ima	Preostali parametri u projektu na dijelu UP 78.7 (k.p. 597/2)
<u>Urbanistička površina</u>	607,57 m ²	331,57 m ²
Max površina pod objektima	354,42 m ²	192,31 m ²
Max BRGP	2126,50	1160,50 m ²
Indeks izgrađenosti	3,50	3,50
Indeks zaauzetosti	0,58	0,58
Spratnost objekta	P+5	S+P+5

UP 78.6	Dozvoljeni parametri Prema UTU-ima	Preostali parametri u projektu na dijelu UP 78.6 (k.p. 596/1)
<u>Urbanistička površina</u>	402,51 m ²	374,51 m ²
Max površina pod objektima	154,47 m ²	142,31 m ²
Max BRGP	926,82 m ²	861,37 m ²
Indeks izgrađenosti	2.30	2,30
Indeks zaauzetosti	0.38	0,38
Spratnost objekta	P+5	S+P+5

OBRAČUN POVRŠINA:

	NETO/m ² /	BRUTO/m ² /
Suteren + *garaža	28.98 + *52.59	35.66 + *67.89
Prizemlje	84.55	104.12
I Sprat	111.76	134.27
II Sprat	111.76	134.27
III Sprat	111.76	134.27
IV Sprat	111.76	134.27
V Sprat	109.26	134.27
Ukupno:	669.83 + *52.59	811.13 + *67.89

(*) ne ulazi u obračun BRGP

Odgovorni inženjer,



Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

3.1. ELABORAT GEODETSKIH RADOVA

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

NAVSTAR 7  NAVSTAR 7	d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro račun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	---

Broj predmeta: 321/24

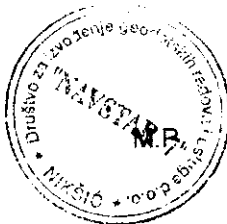
Datum: 04.07.2024.

CRNA GORA
ORGAN UPRAVE
Organizaciona jedinica: Budva
Mjesto: Budva

OPŠTINA ZA NEPOKRETNOSTI

ELABORAT GEODETSKIH RADOVA PARCELACIJA PO DUP-u "Bečići"

Stranka: IVANOVIĆ BOSILJKA, AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN
KATASTARSKA PARCELA BROJ: 597/2, 597/5, 597/1, 597/4
LIST NEPOKRETNOSTI BROJ: 1369, 739, 264
KATASTARSKA OPŠTINA: Bečići
OPŠTINA :Budva



NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl.inž.geod.

.....

Broj predmeta:
Spisk prijava broj:
Pregledao / la:
Ovjerio / la:
Datum ovjere:



Uprava za nekretnosti Budva

NAVSTAR 7  NAVSTAR 7	d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro račun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	---

Broj predmeta: 321/24

Datum: 04.07.2024

IZJAVA
ODGOVORNOG LICA GEODETSKE ORGANIZACIJE
za izvođenje geodetskih radova na nepokretnostima

List nepokretnosti 1369, 739, 264 katastarska parcela 597/2, 597/5, 597/1, 597/4 po
zahtjevu

IVANOVIĆ BOSILJKA, AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN
(ime i prezime naručioca radova)

Geodetska organizacija posjeduje licencu za izvođenje geodetskih radova:

☐ Licenca broj: 02-8079/2 od 20.12.2011 oblast - izvođenje geodetskih radova na
održavanju državni premjer i katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija u radnom odnosu ima zaposleno lice geodetske struke

Ime i prezime ovlaštenog lica geodetske struke **Nikolić Saša**

Koje posjeduje ovlaštenja za izvođenje geodetskih radova:

☐ Ovlaštenje broj: 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022 oblast- izvođenje geodetskih radova
osnovni geodetski radovi , državni premjer katastar nepokretnosti i vodova

Geodetska organizacija "Navstar 7" d.o.o, sa sjedištem u Nikšiću,
za izvođenje geodetskih radova koristila je:

☐ instrument iz svog vlasništva, za koji posjeduje i prilaže

Uvjerenje o etaloniranju broj 055/21/01 od 15.10.2021 ,
izdato od VEKOM GEO d.o.o. Laboratorija za etaloniranje mjerila u geodeziji građevini i
srodnim oblastima kao i mjerila zapremine;

NAVSTAR 7 DOO
Nikolić Saša dipl.inž.geod.

M.P.



NAVSTAR 7  NAVSTAR 7	d.o.o. za izvodjenje geodetskih radova i usluga adresa: Niksic, Gornje Polje-Brod bb telefon: 067 721 494, 067 721 488 ziro racun: 550-12840-72 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com
---	--

ZAPISNIK O IZVRŠENOM UVIĐAJU

Sastavljen u Budvi od strane geodetske organizacije Navstar7 d.o.o.
na dan: jul 2024.god. po predmetu broj 321/2024
za obavljene geodetske radove Parcelacija po DUP-u "Bečići"
čiji je podnosilac prijave: IVANOVIĆ BOSILJKA, AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN

Prisutni:

Geodetska

organizacija: predstavnik Nikolić Saša dipl.inž.geod.

Stranke: IVANOVIĆ BOSILJKA, AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN

Rezultati uviđaja na licu mjesta:

Po zahtjevu stranki: IVANOVIĆ BOSILJKA, AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN, izvršena je parcelacija po DUP-u, na katastarskim parcelama: 597/2, 597/5, 597/1, 597/4, K.O. Bečići, radi formiranja urbanističke parcele UP 78.7, blok br.78, DUP "Bečići". Parcelacija je izvršena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova, izdatih od Sekretarijata za urbanizami održivi razvoj, Crna Gora, Opština Budva, broj 06-061-1659/2, od 30.12.2019.god.

Po DUP-u, "Bečići" u sastav urbanističke parcele UP 78.7, blok br.78, ulaze sledeće kat.parc:

- 597/2, K.O. Bečići, površine $P = 334 \text{ m}^2$ (cijela parcela),
- 597/5, K.O. Bečići, površine $P = 1 \text{ m}^2$ (cijela parcela),
- 597/1, K.O. Bečići, površine $P = 265 \text{ m}^2$ (cijela parcela),
- 597/8, K.O. Bečići, površine $P = 1 \text{ m}^2$ (dio parcele 597/4).

Ukupna površina urb. parc. UP 78.7, blok br.78, DUP "Bečići" iznosi $P = 601 \text{ m}^2$.

U urbanističko-tehničkim uslovima površina urbanističke parcele UP 78.7, blok br.78, DUP "Bečići" upisana je $P=607,57 \text{ m}^2$.

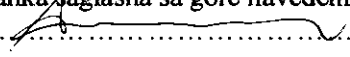
Novonastala katastarska parcela 597/9, K.O. Bečići, površine $P = 28 \text{ m}^2$ (dio parcele 597/4), pripada urbanističkoj parceli UP 78.4, blok br.78, DUP "Bečići".

Napomena: Razlika u površini urbanističke parcele UP 78.7, blok br.78, DUP "Bečići" na planu, i površine koju smo mi dobili, jeste zbog razlike grafike i numerike.

Zapisnik je pročitao u prisustvu lica koja su prisustvovala uviđaju.

Stranka saglasna da se promjena po elaboratu sprovede po podacima iz lista nepokretnosti.

Stranka saglasna sa gore navedenim:

1. 
2.
3.
4.

Geodetska organizacija

Za "Navstar7" d.o.o. Gornje Polje-Brod bb

Nikolić Saša dipl.inž.geod.

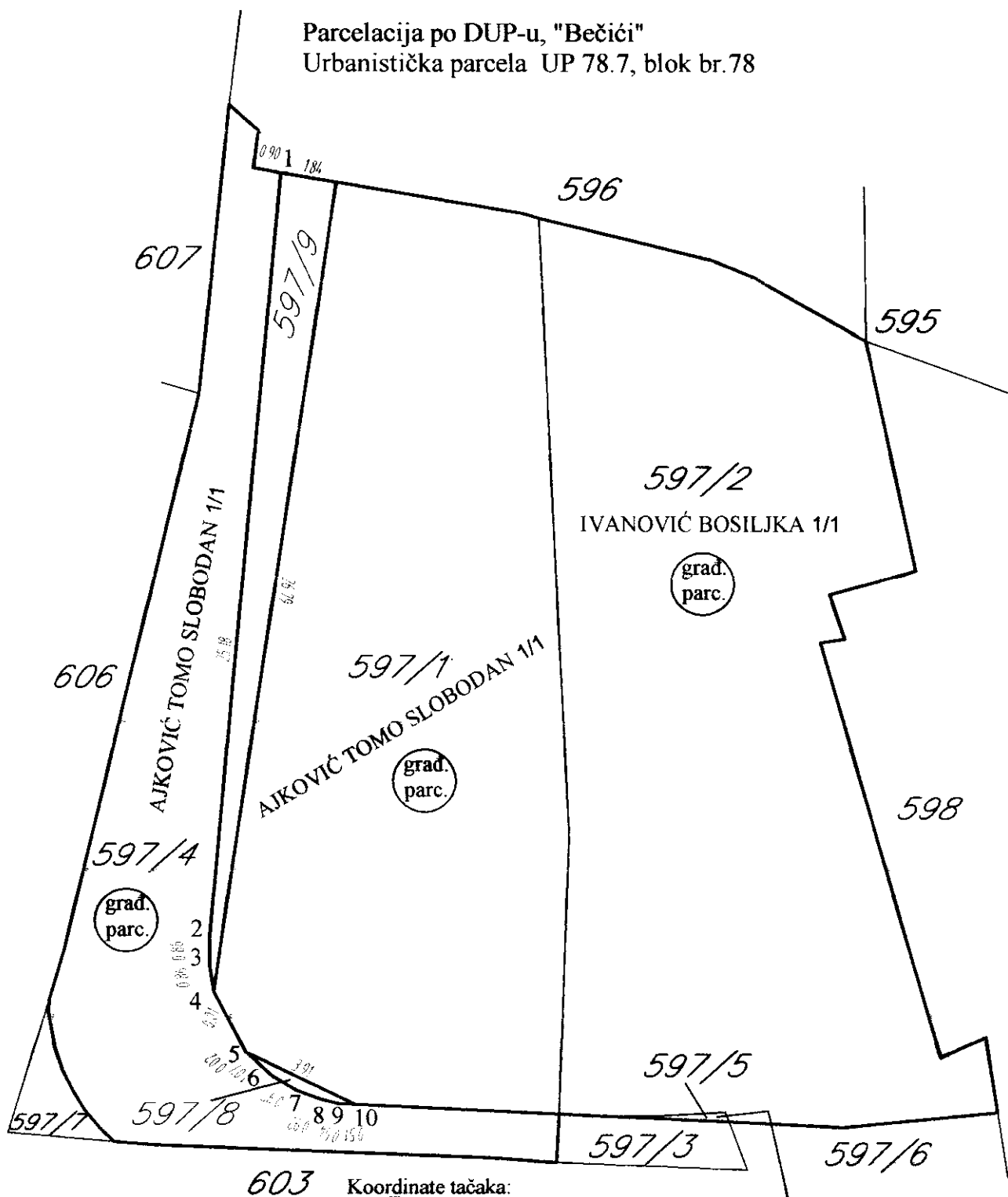
(Ovlašćenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022)

MP



Parcelacija po DUP-u, "Bečići"

Urbanistička parcela UP 78.7, blok br.78



Koordinate tačaka:

1 Y=6571918.21 X=4682482.27
 2 Y=6571915.85 X=4682457.20
 3 Y=6571915.84 X=4682456.33
 4 Y=6571915.98 X=4682455.48
 5 Y=6571917.06 X=4682453.44
 6 Y=6571917.84 X=4682452.71
 7 Y=6571918.67 X=4682452.21
 8 Y=6571919.54 X=4682451.89
 9 Y=6571920.07 X=4682451.77
 10 Y=6571920.58 X=4682451.74



IVANOVIĆ BOSILJKA 1/1

grad.
parc.

Ovlašćena geodetska organizacija Navstar 7 d.o.o. Nikšić

Licenca br. 02-8079/2 od 20.12.2011. god.

Snimio dana: jul 2024. god.

Nikolić Saša - ovlaštenje broj 01-012/22-15589/1 od 07.07.2022

Potpis

Ovjerava.....

BR. PARCELE 591/1

OPŠTINA BUDVA - SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ • Trg Sunca 3 • 85310 BUDVA • Tel. +382 (0)33 451 287

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1659/2
Budva, 30.12.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Ivanović Dušanke iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i DUP Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 78

Urbanistička parcela broj: 78.7 koju čine djelovi katastarskih parcela 597/1 i 597/2 KO Bečići

Djelovi katastarskih parcela 597/1 i 597/2 KO Bečići ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-22621/2019 za KO Bečići, od 23.12.2019.godine, na katastarskoj parceli 597/1 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 597/1 KO Bečići nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine SM

Planiranu pretežnu namenu posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), stanovanje sa poslovnim i komercijalnim

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 5.2, strana 394)

Građevinska linija podzemne etaže: podzemno građenje može ići do regulacione linije (100% zauzetosti). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252).

Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Kota prizemlja

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

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3. strana 396).

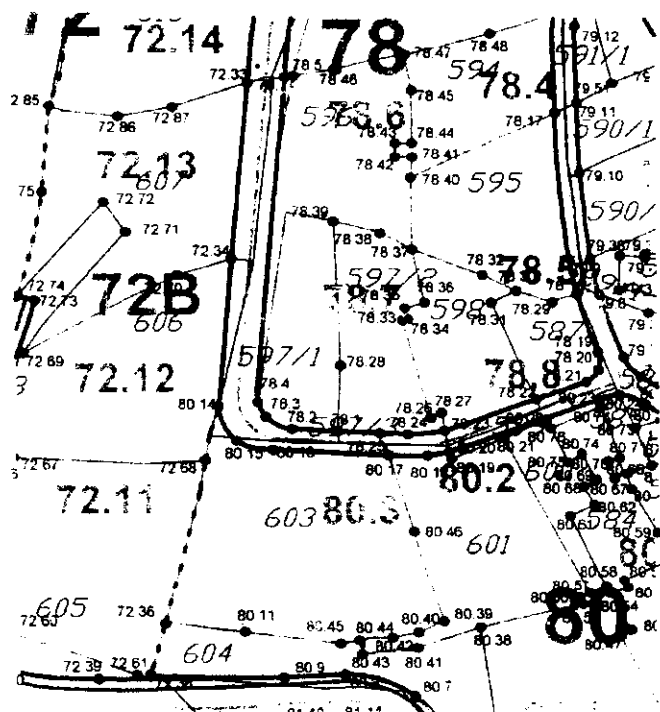
6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR. ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 78	607,57	2.126,50	354,42	3.50	0.58	P+5

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 251).

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revizovani 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.

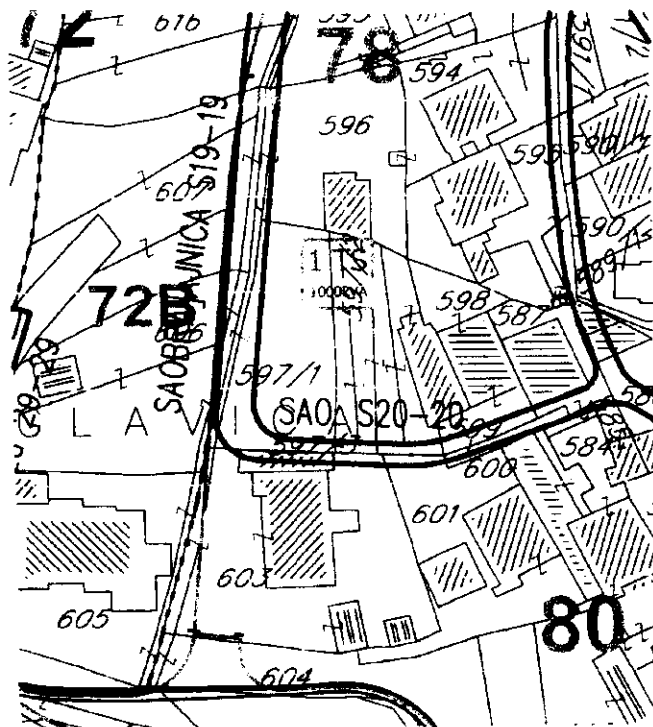


IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta parcelacija sa koordinatama

R= 1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]
 Budva 30.12.2019.



IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)
Karta elektro mreža
R= 1:1000
 mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.
 Budva 30.12.2019.

Blok 78

Preporučene spratnosti bloka 78:

- p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

U okviru bloka 78 formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
78	78.1	573
	78.2	574
	78.3	593
	78.4	591
	78.5	595
	78.6	596
	78.7	597/1, 597/2
	78.8	587, 588

Urbanistički pokazatelji za blok 78 po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
78	3927.95	1959.09	11754.54	0.50	2.99	1420.16

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
78.1	553.57	217.33	1303.98	0.39	2.36	336.24
78.2	401.51	227.63	1966.78	0.57	3.40	173.88
78.3	572.41	320.55	1923.30	0.56	3.36	251.86
78.4	312.86	182.16	1092.96	0.56	3.49	130.70
78.5	392.59	226.67	1373.22	0.58	3.50	163.72
78.6	402.51	154.47	926.82	0.38	2.30	248.04
78.7	607.57	354.42	2126.50	0.58	3.50	253.15
78.8	422.98	247.00	1482.00	0.58	3.50	175.98

IZVOD IZ DUP-a BEČIĆI

(Službeni list CG-opštinski propisi br.01/09)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 30.12.2019.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1659/3 od 30.12.2019. godine, naš broj 01-41/1 od 13.01.2020. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **IVANOVIĆ DUŠANKA**, izdaju se:

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

Za dijelove katastarskih parcela broj: 597/1 i 597/2 KO Bečići, urbanistička parcela broj 78.7, blok broj 78, DUP Bečići, na kojima je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

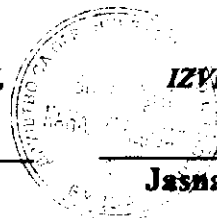
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Za instalacije planiranim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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1659/2 od 30.12.2019. godine.

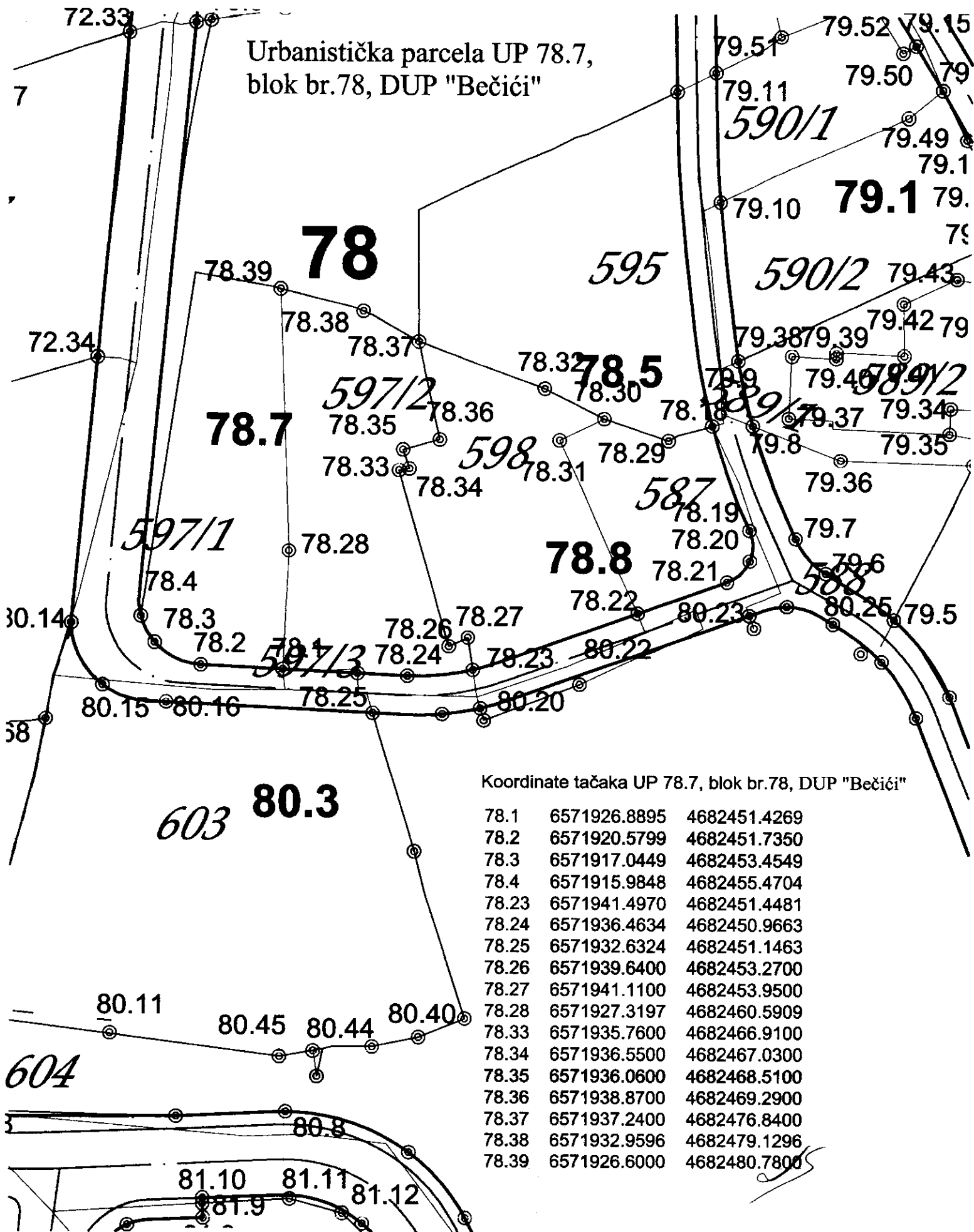
OPRADA,

**SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,**

IZVRŠNI DIREKTOR,



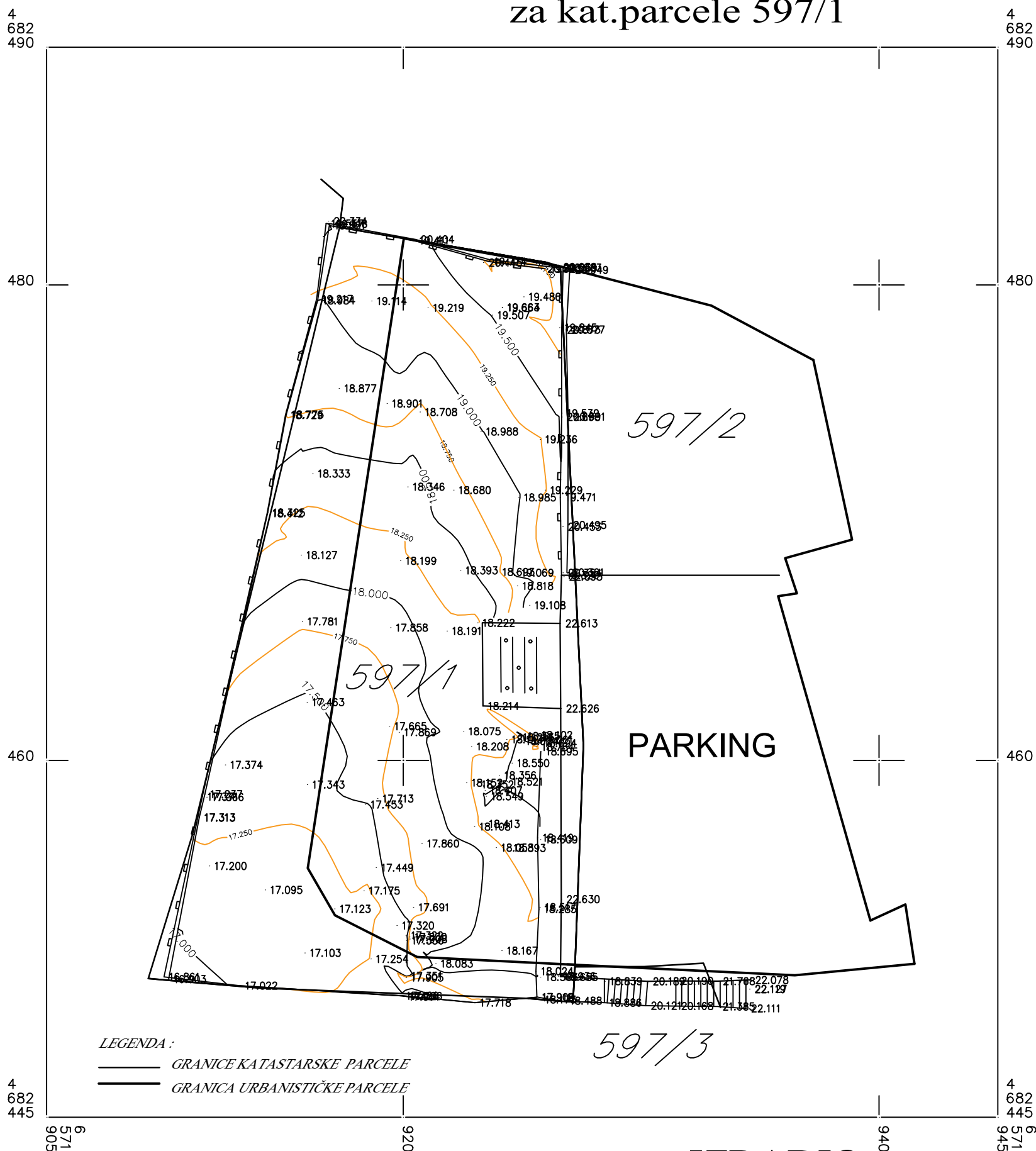
Jasna Dokić, dipl.ecc.



3.2. GRAFIČKI PRILOZI

Idejno rješenje stambenog objekta S+P+5 za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6
k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići

Situazioni plan za kat.parcele 597/1



IZRADIO:

Zoran Obradovic,dip.ing.geod.

18.12.2024. god.

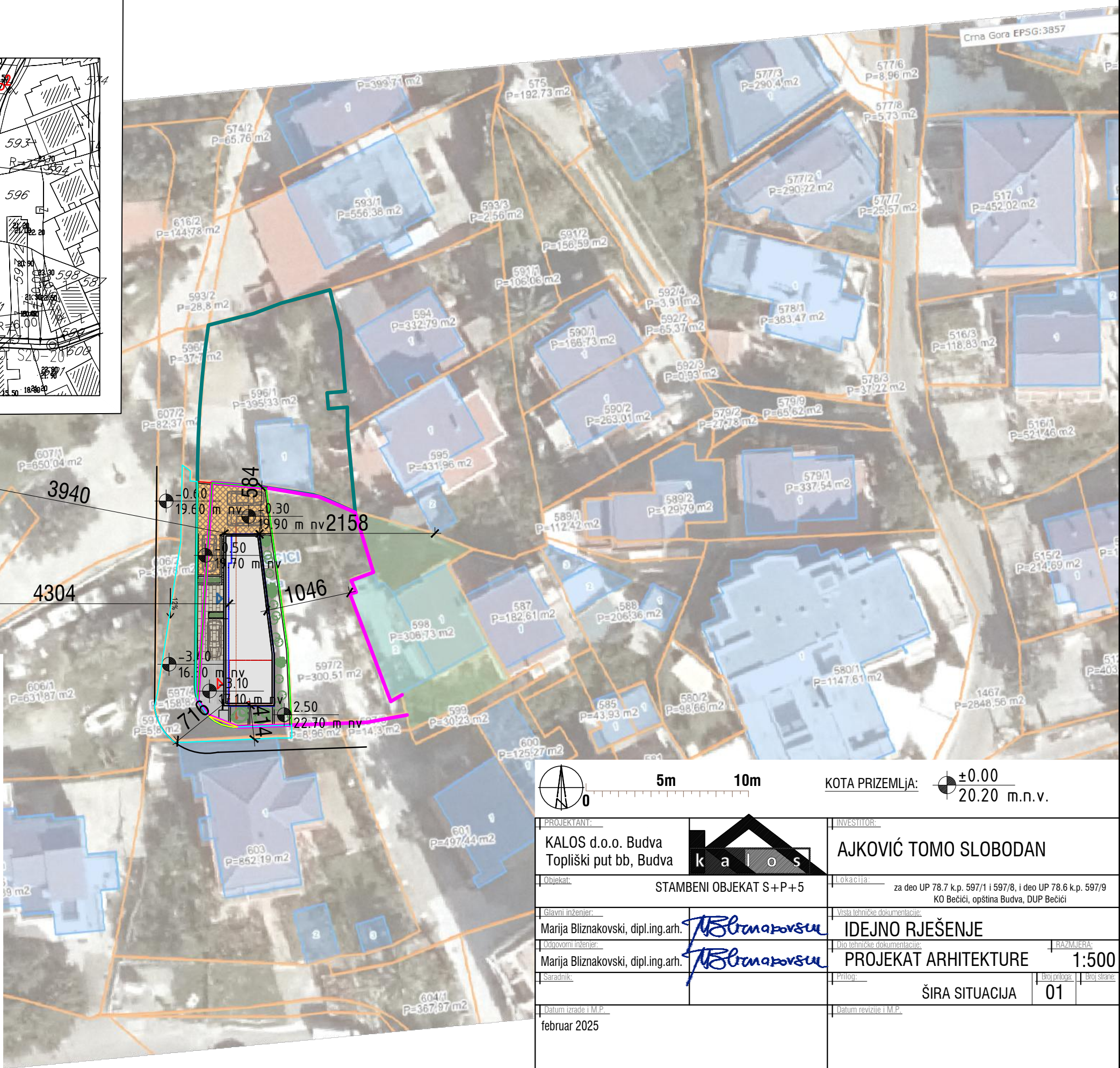
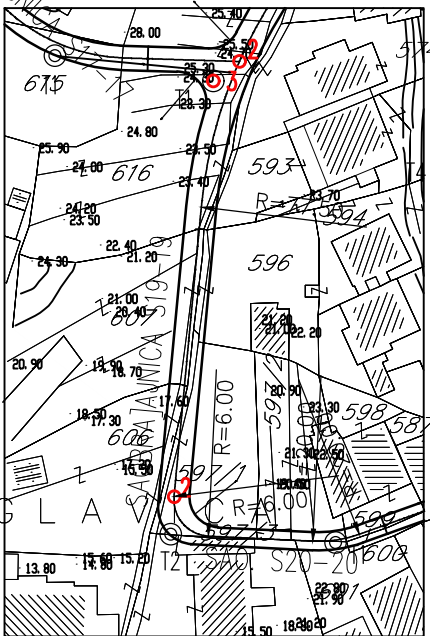
NIVELACIJA SAOBRAĆAJNICA
PO DUP-U

koordinate osovinskih ta-aka SAOBRAĆAJNICE S17-17			
broj ta-ke	Y	X	Z
1	6571981.1079	4682661.9936	25.50
2	6571916.6568	4682716.6255	25.00
koordinate temenih ta-aka			
T1	6571985.4738	4682675.6755	
T2	6571964.6043	4682693.0841	

koordinate osovinskih ta-aka SAOBRAĆAJNICE S18-18			
broj ta-ke	Y	X	Z
1	6571867.4398	4682606.2219	39.20
2	6571940.8868	4682555.0102	28.80
koordinate temenih ta-aka			
T1	6571915.1802	4682565.8536	

koordinate osovinskih ta-aka SAOBRAĆAJNICE S19-19			
broj ta-ke	Y	X	Z
2	6571913.2978	4682556.8067	16.80
3	6571924.0972	4682528.7757	25.00
4	6571940.8868	4682555.0102	28.80
5	6571961.7234	4682577.3022	32.00
6	6571989.7250	4682596.8243	35.50
koordinate temenih ta-aka			
T1	6571919.7836	4682525.5411	
T2	6571951.9917	4682570.5174	

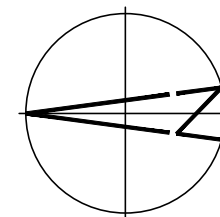
koordinate osovinskih ta-aka SAOBRAĆAJNICE S20-20			
broj ta-ke	Y	X	Z
1	6571913.2978	4682556.8067	27.30
2	6571965.9777	4682458.4923	16.80
koordinate temenih ta-aka			
T1	6571940.0063	4682449.2038	
T2	6571912.7138	4682450.6175	



- granica UP 78.7
- granica UP 78.6
- granica kp 597/1
- granica kp 597/4
- granica kp 597/8
- granica kp 597/9
- regulaciona linija
- glavna građevinska linija
- gabarit garaže
- gabarit objekta u prizemlju
- planirana saobraćajnica
- kolski pristup garažama
- pešački pristup objektu

G - ulaz u garažu
U - glavni ulaz u objekat

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKTAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: ŠIRA SITUACIJA	
Datum izrade i M.P. februar 2025		Datum revizije i M.P.	



- granica UP 78.7
- granica UP 78.6
- granica kp 597/1
- granica kp 597/4
- granica kp 597/8
- granica kp 597/9
- regulaciona linija
- glavna građevinska linija
- gabarit garaže
- gabarit objekta u prizemlju
- planirana saobraćajnica
- kolski pristup garažama
- pešački pristup objektu

G - ulaz u garažu

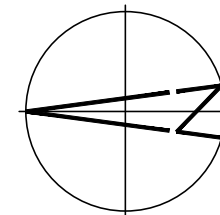
U - glavni ulaz u objekat

mesto predviđeno za
kontejner za smeće

KOTA PRIZEMLJA: ± 0.00
20.20 m nv
20m

0 5m 10m

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	
		02	



- granica UP 78.7
- granica UP 78.6
- granica kp 597/1
- granica kp 597/4
- granica kp 597/8
- granica kp 597/9
- regulaciona linija
- glavna građevinska linija
- gabarit garaže
- gabarit objekta u prizemlju
- planirana saobraćajnica
- kolski pristup garažama
- pešački pristup objektu

G - ulaz u garažu

U - glavni ulaz u objekat

mesto predviđeno za
kontejner za smeće

KOTA PRIZEMLJA: ± 0.00
20.20 m nv
20m

5m

10m

0

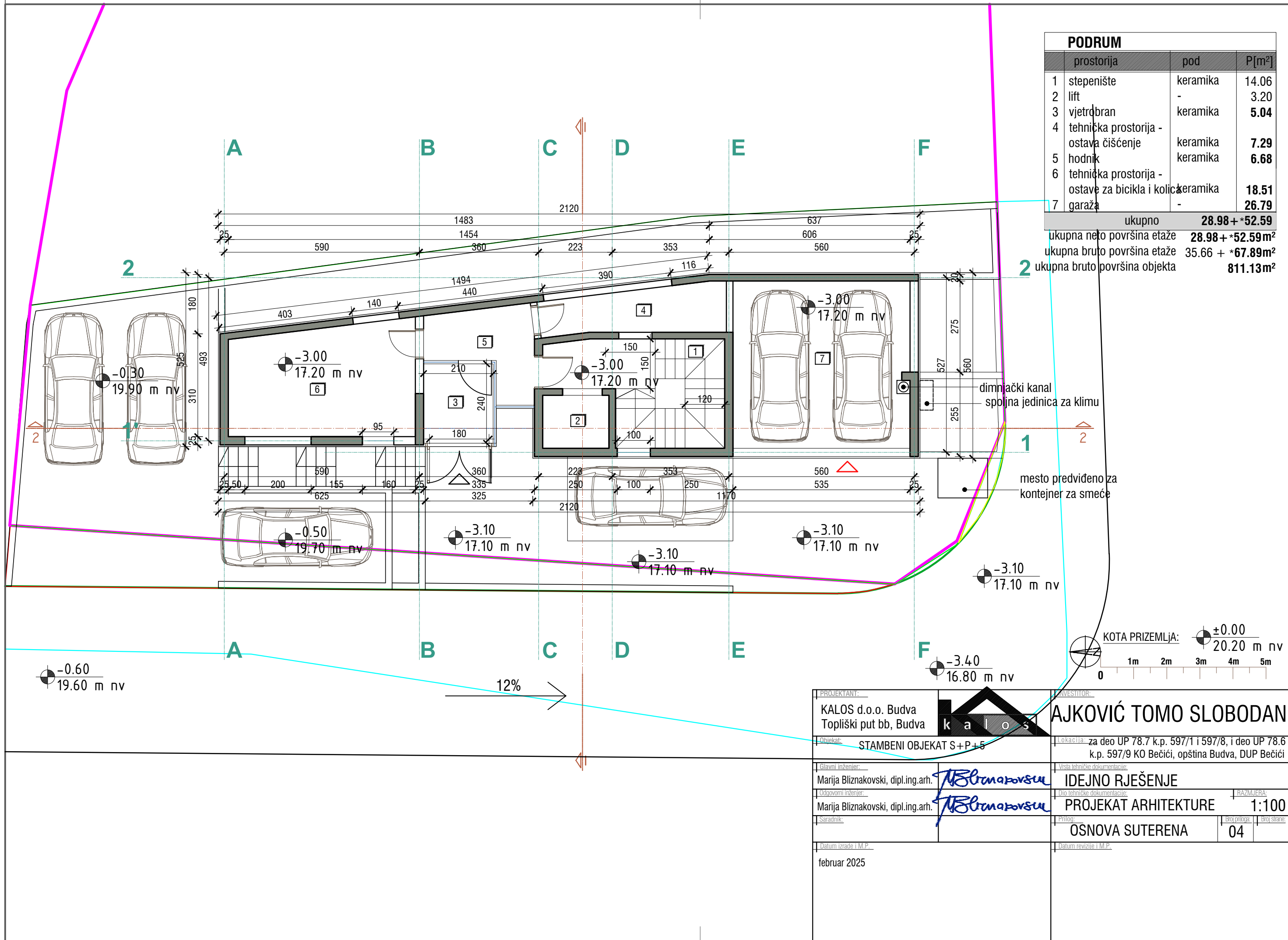
LEGENDA MATERIJALA :

- TRAVNATE POVRŠINE
P=42.98m²
- ASFALT
P=22.34m²
- POPLOČANJE- PRIRODNI KAMEN
P=41.76m²
- POPLOČANJE-BEHATON PLOČE
P=64.62m²

LEGENDA ZELENILA :

- NOVOZASADJENO VISOKO RASTINJE,
DRVEĆE POPUT NARANDŽE, LIMUNA, SMOKVE,
MASLINE (18KOM.)
- NOVOZASADJENO NISKO ŽBUNASTO RASTINJE POPUT
KADULJE, LAVANDE, BRŠLJANA, RUZMARINA (2KOM.)

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5	Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik:	RAZMJERA: 1:200
Datum izrade i M.P.: februar 2025	Prilog: SITUACIJA SA UREDJENJEM TERENA
	Broj priloga: 03
	Broj strana: 1
	Datum revizije i M.P.:



PODRUM			
	prostorija	pod	P[m²]
1	stepenište	keramika	14.06
2	lift	-	3.20
3	vjetrobran	keramika	5.04
4	tehnička prostorija - ostava čišćenje	keramika	7.29
5	hodnik	keramika	6.68
6	tehnička prostorija - ostave za bicikla i kolic	keramika	18.51
7	garaža	-	26.79
ukupno			28.98 + *52.59

ukupna neto površina etaže 28.98 + *52.59m²
ukupna bruto površina etaže 35.66 + *67.89m²
ukupna bruto površina objekta 811.13m²

dimnjački kanal
spoljna jedinica za klimu

mesto predviđeno za
kontejner za smeće

KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
20.20 m nv

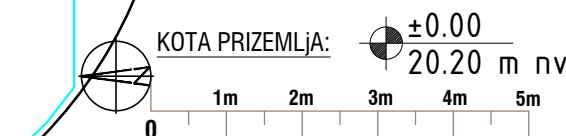
1m 2m 3m 4m 5m

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA SUTERENA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 1:100	
		Broj priloga: 04	
		Broj strana:	

PRIZEMLJE			
	prostorija	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika	14.06
2	lift	-	3.20
ukupno			17.26
A01	STAN A01 - jednoiposoban		
1	ulaz i hodnik	keramika	10.91
2	kupatilo	keramika	4.34
3	dn soba trpezarija i kuhinja	parket	29.50
4	spavaća soba I	parket	10.19
5	spavaća soba II	parket	12.35
A01 ukupno			67.29

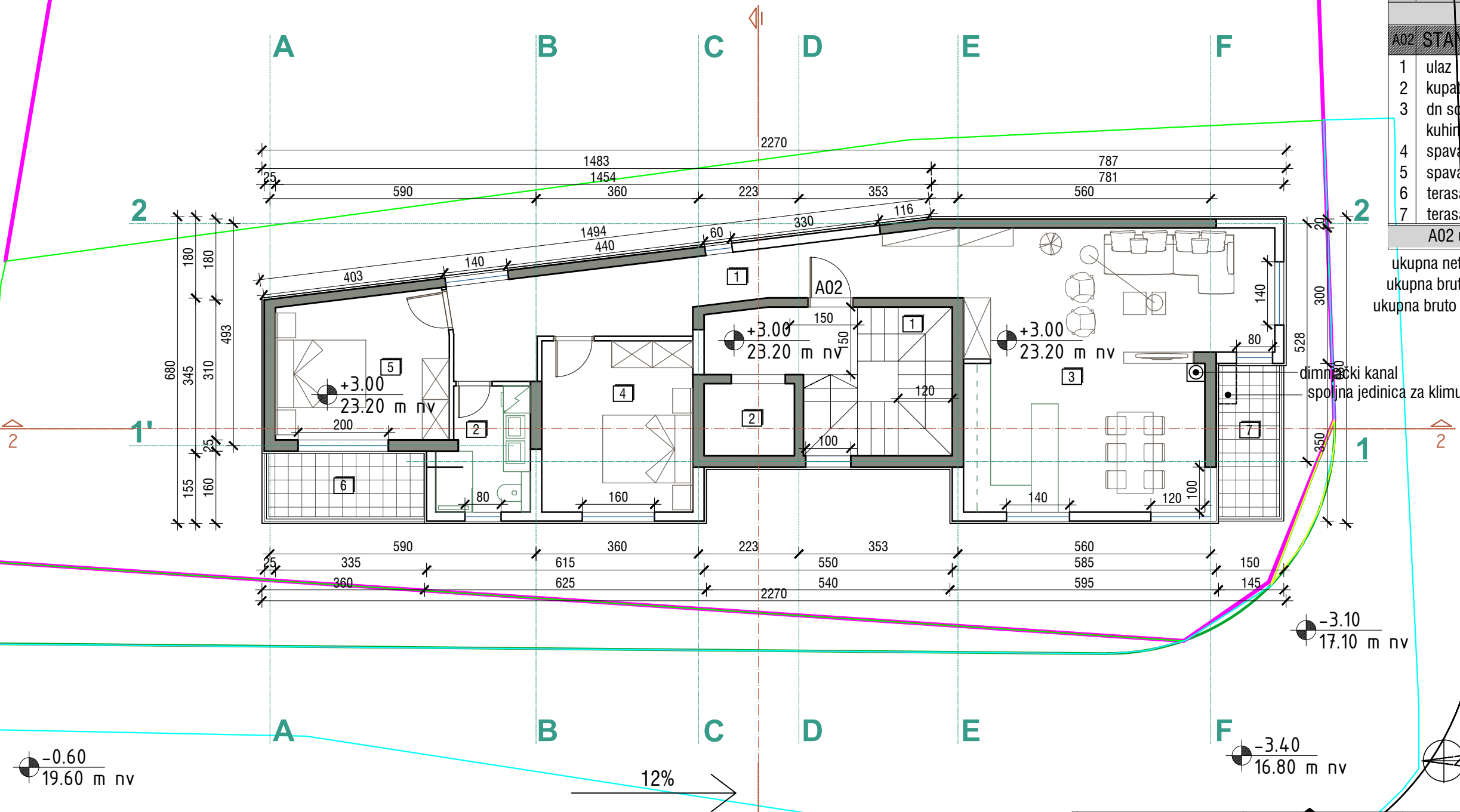
ukupna neto površina etaže 84.55 m²
ukupna bruto površina etaže 104.12 m²
ukupna bruto površina objekta 811.13 m²

dimnjački kanal
spoljna jedinica za klimu



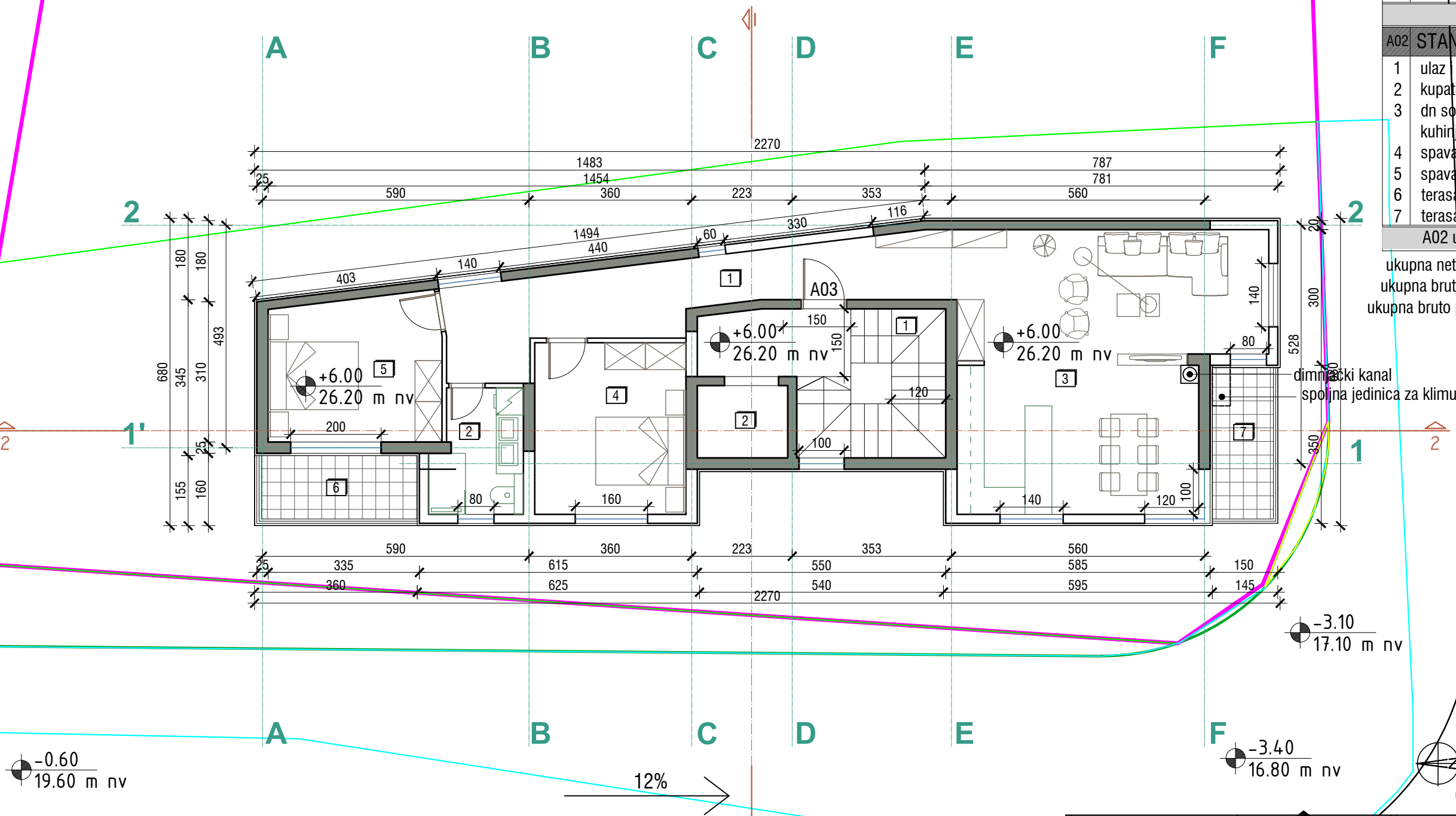
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: OSNOVA PRIZEMLJA 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	

SPRAT I			
	prostorija	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika	14.06
2	lift	-	3.20
ukupno			17.26
A02	STAN A02 - dvosoban		
1	ulaz i hodnik	keramika	16.22
2	kupaćilo	keramika	5.27
3	dn soba trpezarija i kuhinja	parket	38.83
4	spavaća soba I	parket	12.73
5	spavaća soba II	parket	12.10
6	terasa I	keramika	4.83
7	terasa II	keramika	4.52
A02 ukupno			94.50
ukupna neto površina etaže			111.76 m
ukupna bruto površina etaže			134.27 m
ukupna bruto površina objekta			811.13 m



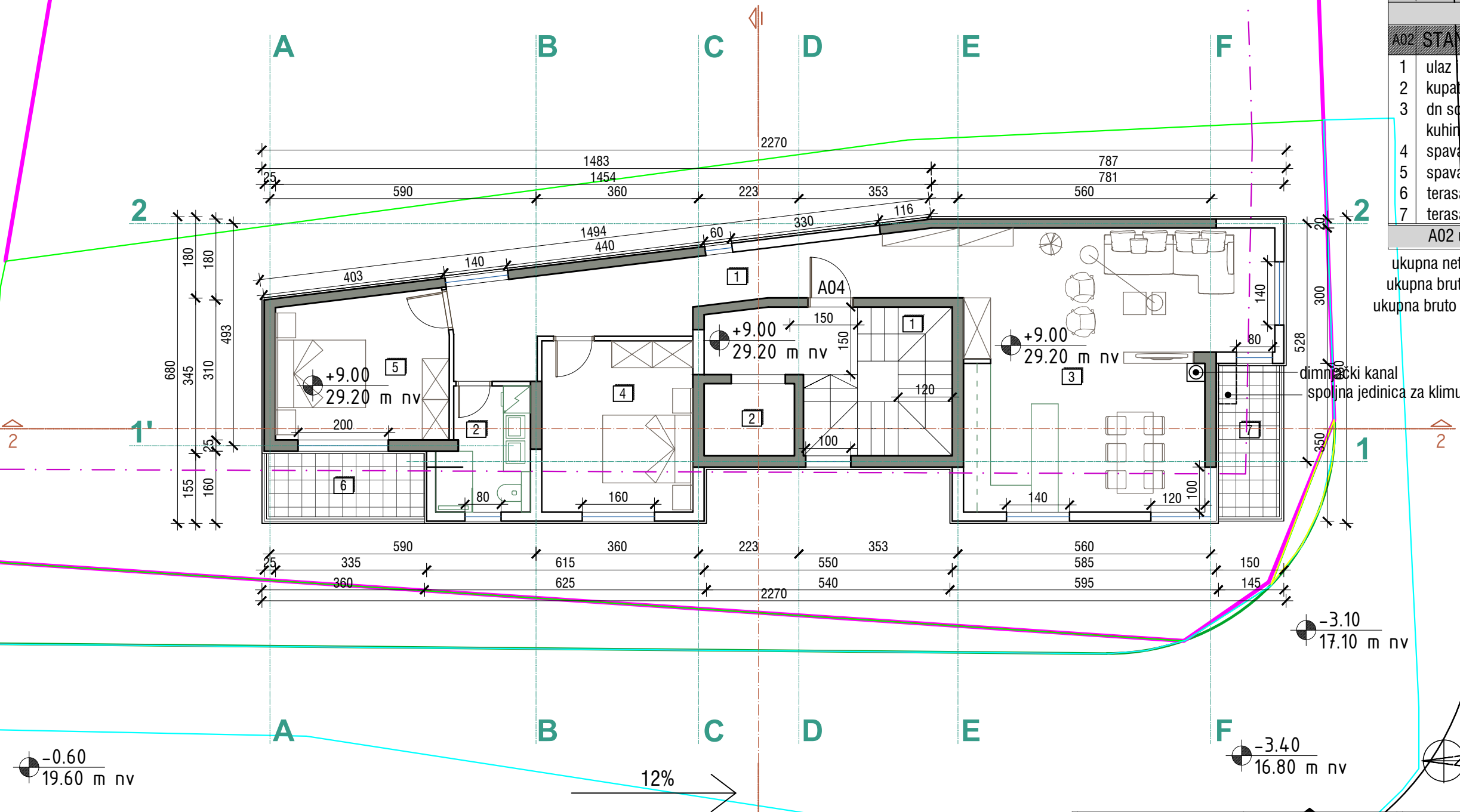
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA I SPRATA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 1:100	
		Broj priloga: 06	
		Broj strana:	

SPRAT II			
	prostorija	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika	14.06
2	lift	-	3.20
ukupno			17.26
A02	STAN A02 - dvosoban		
1	ulaz hodnik	keramika	16.22
2	kupaćilo	keramika	5.27
3	dn soba trpezarija i kuhinja	parket	38.83
4	spavaća soba I	keramika	12.73
5	spavaća soba II	parket	12.10
6	terasa I	parket	4.83
7	terasa II	keramika	4.52
A02 ukupno			94.50
ukupna neto površina etaže			111.76 m
ukupna bruto površina etaže			134.27 m
ukupna bruto površina objekta			811.13 m



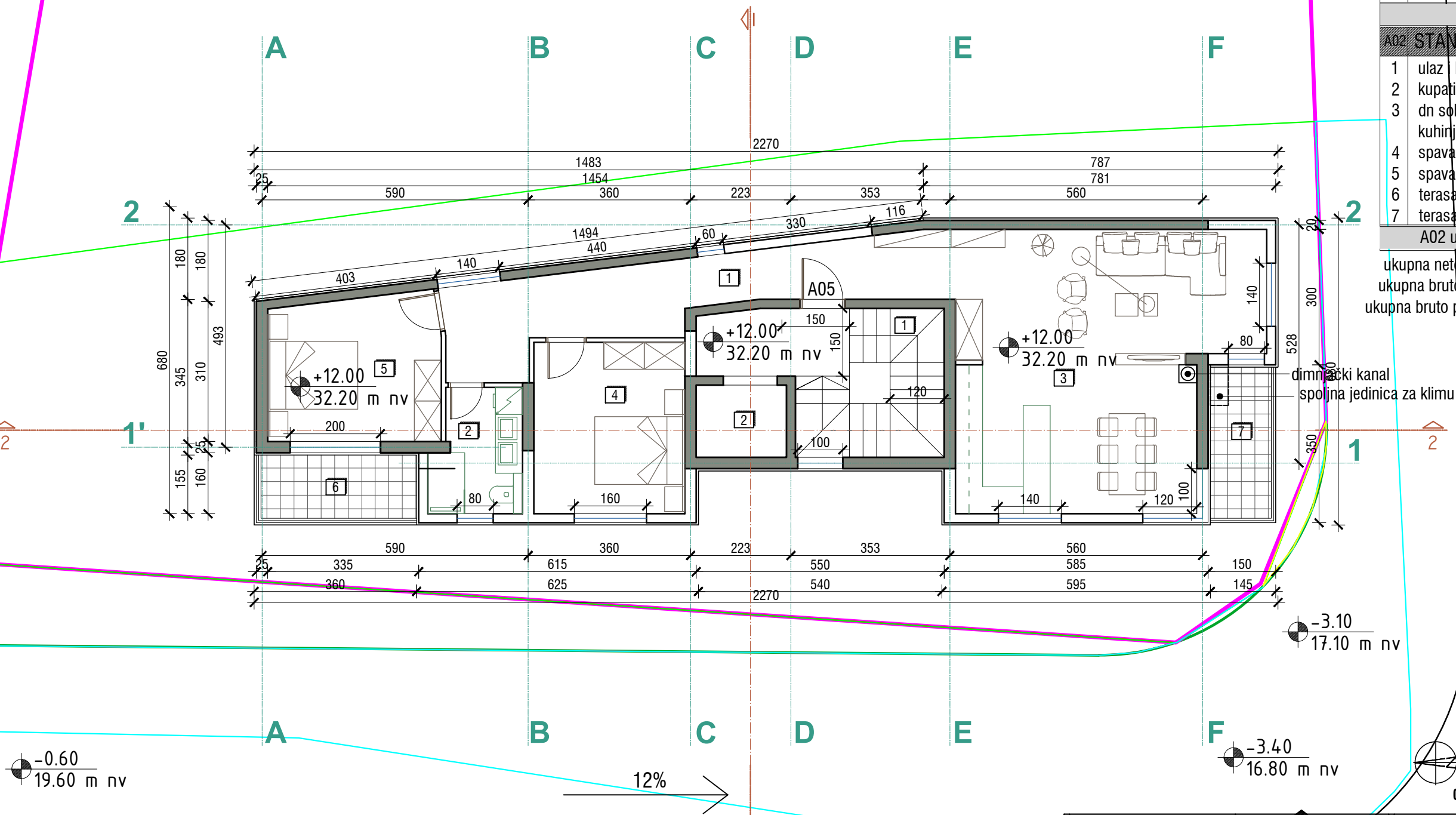
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: OSNOVA II SPRATA	
		Datum revizije i M.P.:	
		07	

SPRAT III				
	prostorija	pod	P[m²]	
1	stepenište i hodnik	keramika	14.06	
2	lift	-	3.20	
ukupno			17.26	
A02	STAN A02 - dvosoban			
1	ulaz	hodnik	keramika	16.22
2	kupaćilo	keramika	5.27	
3	dn soba	trpezarija i kuhinja	parket	38.83
4	spavaća soba I	keramika	12.73	
5	spavaća soba II	parket	12.10	
6	terasa I	keramika	4.83	
7	terasa II	keramika	4.52	
A02 ukupno			94.50	
ukupna neto površina etaže			111.76 m²	
ukupna bruto površina etaže			134.27 m²	
ukupna bruto površina objekta			811.13 m²	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA III SPRATA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 1:100	
		Broj priloga: 08	
		Broj strana:	

SPRAT IV			
	prostorija	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika	14.06
2	lift	-	3.20
ukupno			17.26
A02	STAN A02 - dvosoban		
1	ulaz hodnik	keramika	16.22
2	kupaćilo	keramika	5.27
3	dn soba trpezarija i kuhinja	parket	38.83
4	spavaća soba I	keramika	12.73
5	spavaća soba II	parket	12.10
6	terasa I	parket	4.83
7	terasa II	keramika	4.52
A02 ukupno			94.50
ukupna neto površina etaže			111.76 m
ukupna bruto površina etaže			134.27 m
ukupna bruto površina objekta			811.13 m

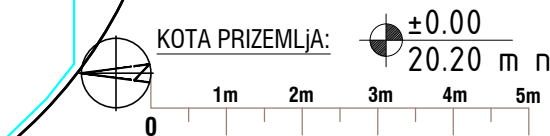


PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: OSNOVA IV SPRATA	
		Datum revizije i M.P.: 09	

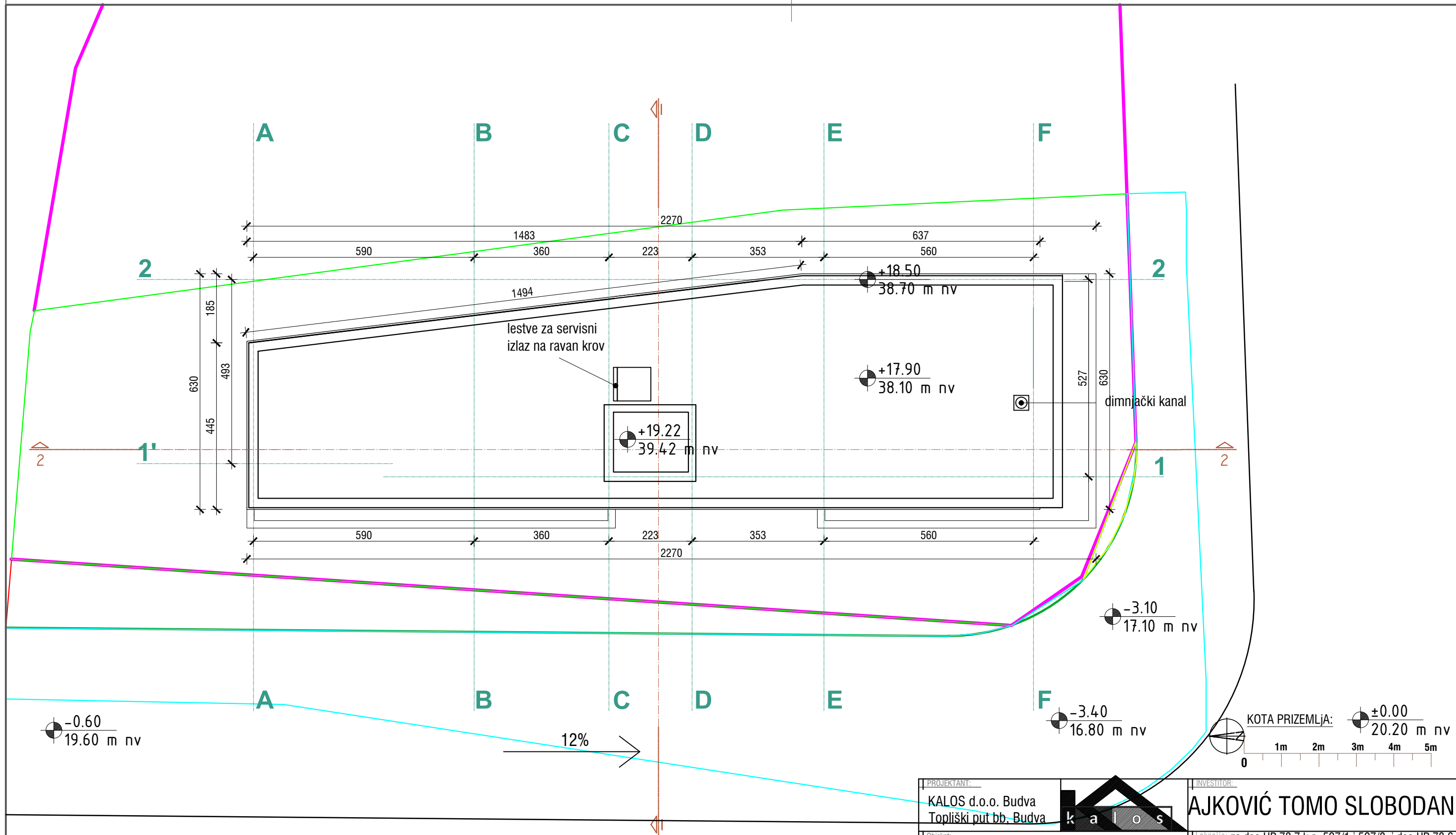
POVUČENI SPRAT			
	prostorija	pod	P[m²]
1	stepenište i hodnik	keramika	14.06
2	lift	-	3.20
ukupno			17.26
A06 STAN A06 - jednoiposoban			
1	ulaz i hodnik	keramika	10.91
2	kupaćilo	keramika	4.34
3	dn soba trpezarija i kuhinja	parket/keramika	29.50
4	spavaća soba I	parket	10.19
5	spavaća soba II	parket	12.35
6	terasa I	keramika	10.64
7	terasa II	keramika	14.07
A06 ukupno			92.00

ukupna neto površina etaže 109.26 m²
ukupna bruto površina etaže 134.27 m²
ukupna bruto površina objekta 811.13 m²

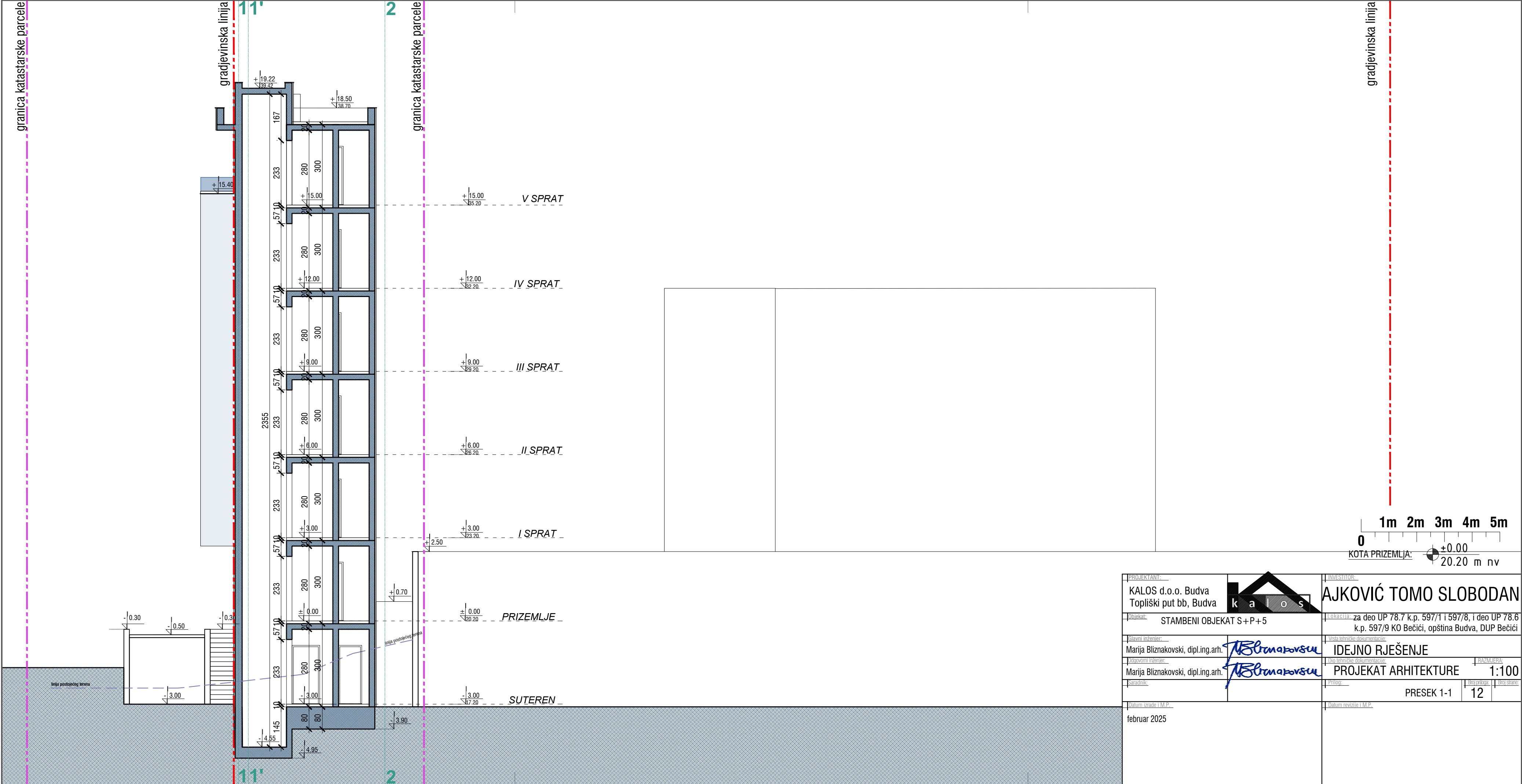
dimnjački kanal
spoljna jedinica za klimu



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb. Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: OSNOVA V SPRATA 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	
		Prilog: OSNOVA V SPRATA	
		Broj priloga: 10	
		Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb. Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: OSNOVA KROVA	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 1:100	
		Broj priloga: 11	
		Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		PRESEK 1-1	
Datum izrade i M.P.:		Datum revizije i M.P.:	
februar 2025		12	

granica katastarske parcele

A

B

C

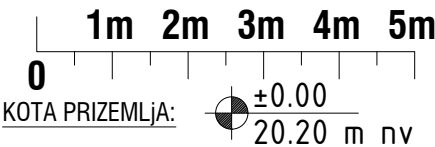
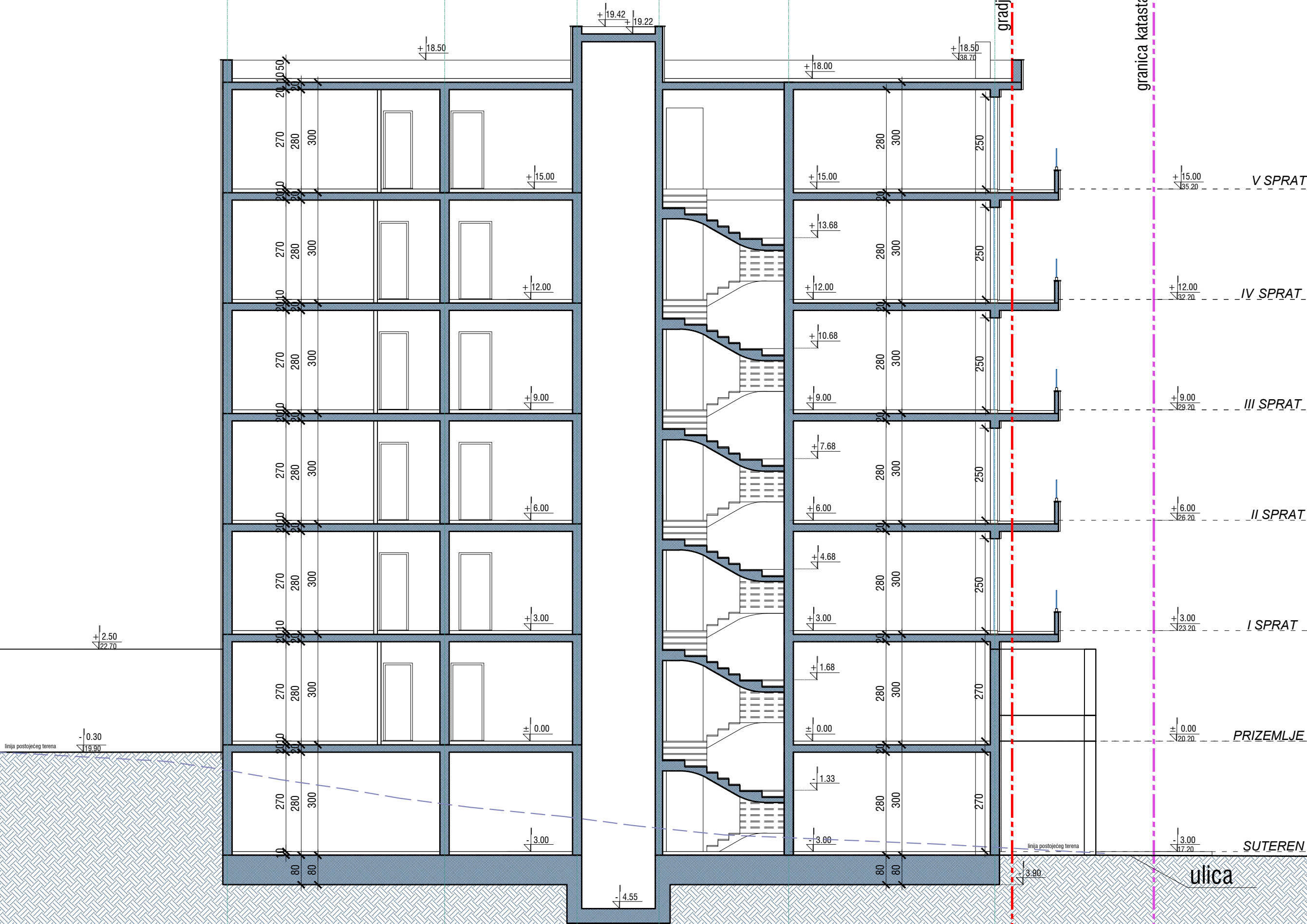
D

E

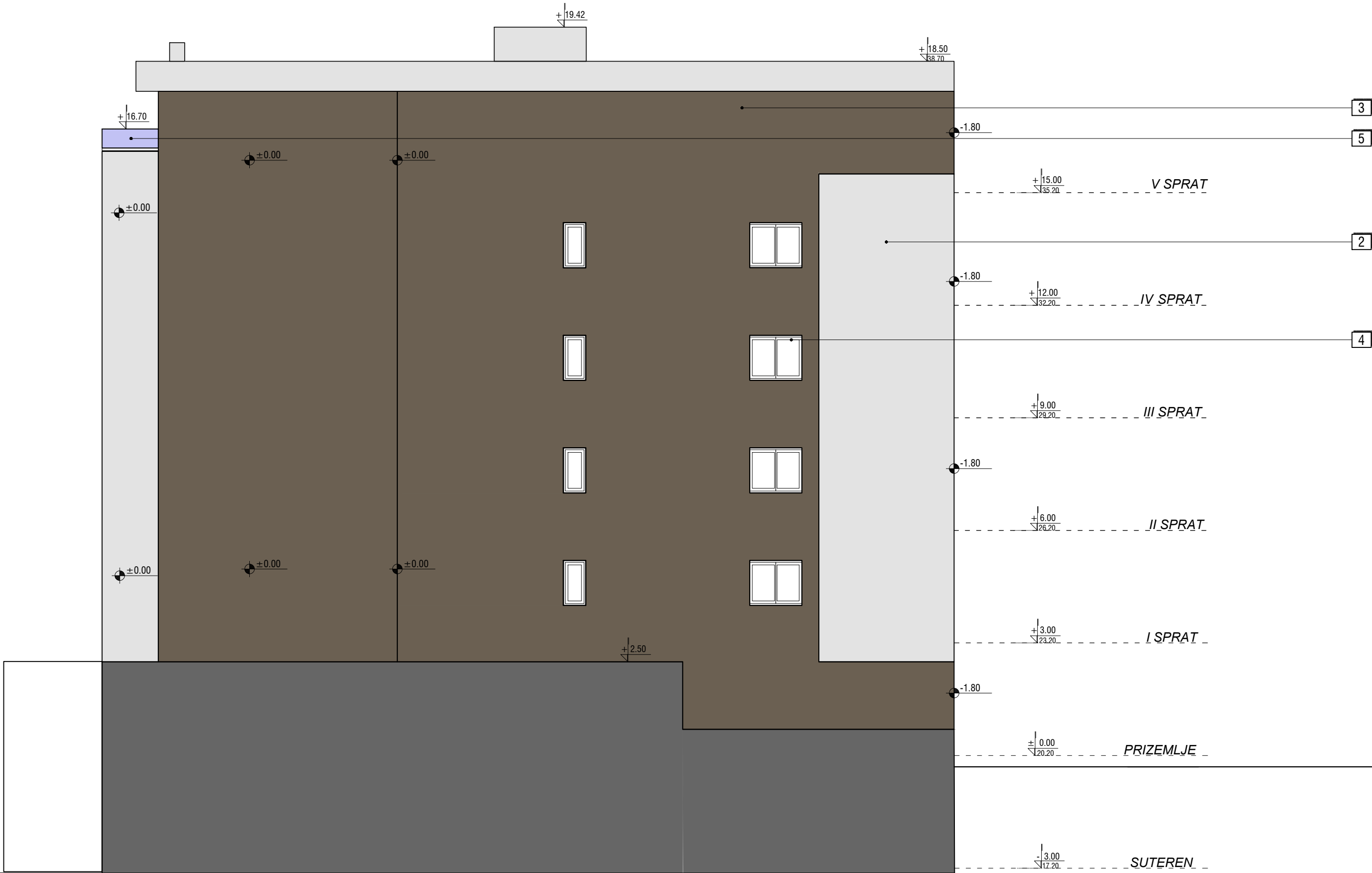
F

gradjevinska linija

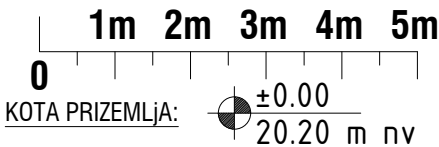
granica katastarske parcele



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženier: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženier: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: PRESJEK 2-2	
Datum izrade i M.P. februar 2025		Datum revizije i M.P.	
		Broj prikaza: 13	
		Broj strane:	



oznaka	element / materijal	obrada / boja
1	fasada- kamen travertin	travertin bež (RAL 9001)
2	fasada- demit sistem	čisto bela (RAL 9010)
3	fasada- demit sistem	bazaltno siva (RAL 7012)
4	bravarija- aluminijum	siva (RAL 7036)
5	ograda- lamelirano staklo	transparentno



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik:		Prilog: ISTOČNA FASADA
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Broj prikaza: 15
		Broj strana: 1:100

This architectural section drawing illustrates the vertical structure of a building, including its foundation, ground level, and five floors above ground. The drawing uses a combination of solid and dashed lines to represent different structural components and levels.

Key Levels and Elevations:

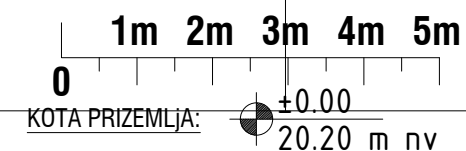
- PRIZEMLJE (Ground Level):** Indicated by a dashed line at the base of the structure. The elevation is marked as ± 0.00 with a width of 20.20.
- I SPRAT (First Floor):** Indicated by a dashed line. The elevation is marked as $+2.50$ with a width of 23.20.
- II SPRAT (Second Floor):** Indicated by a dashed line. The elevation is marked as $+6.00$ with a width of 26.20.
- III SPRAT (Third Floor):** Indicated by a dashed line. The elevation is marked as $+9.00$ with a width of 28.20.
- IV SPRAT (Fourth Floor):** Indicated by a dashed line. The elevation is marked as $+12.00$ with a width of 32.20.
- V SPRAT (Fifth Floor):** Indicated by a dashed line. The elevation is marked as $+15.00$ with a width of 35.20.

Structural Details and Annotations:

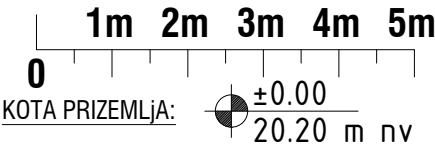
- Foundation:** The base of the building is shown in a dark gray area, with a width of 20.20 at the ground level and 17.20 at the bottom of the foundation.
- Columns and Walls:** The main structure is composed of vertical elements, including columns and walls, shown in light gray. The width of the structure increases from 17.20 at the base to 35.20 at the fifth floor level.
- Roof Structure:** The roof is shown in a light gray area, with a width of 68.20 at the base of the roof structure and 18.50 at the top of the roof structure.
- Annotations:** The drawing includes various annotations such as ± 0.00 , $+19.42$, and -3.60 , which likely represent specific structural points or elevations. The text "PRIZEMLJE" and "I SPRAT" through "V SPRAT" are used to label the different levels of the building.

Architectural floor plan of a building with five floors and a basement. The plan shows the layout of rooms, corridors, and stairs. Rooms are numbered 1 through 5. The building has a central corridor and rooms on either side. The basement (SUTEREN) is shown at the bottom. The ground floor (PRIZEMLJE) is shown at the top. The first floor (I SPRAT) is shown below the ground floor. The second floor (II SPRAT) is shown below the first floor. The third floor (III SPRAT) is shown below the second floor. The fourth floor (IV SPRAT) is shown below the third floor. The fifth floor (V SPRAT) is shown below the fourth floor. The plan includes various dimensions and elevations. The building is oriented with the entrance on the right side. The stairs are located on the left side of the building. The plan is a detailed architectural drawing showing the layout of the building.

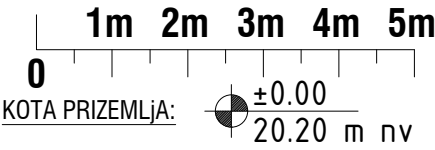
oznaka	element / material	obrada / boja
1	fasada- kamen travertin	travertin bež (RAL 9001)
2	fasada- demit sistem	čisto bela (RAL 9010)
3	fasada- demit sistem	bazaltno siva (RAL 7012)
4	bravarija- aluminijum	siva (RAL 7036)
5	ograda- lamelirano staklo	transparentno



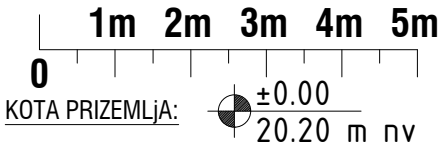
PROJEKTANT: _____ KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva 		INVESTITOR: _____ AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: _____ STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: _____ za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: _____ Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh. 		Vrsta tehničke dokumentacije: _____ IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: _____ Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh. 		Dio tehničke dokumentacije: _____ PROJEKAT ARHITEKTURE RAZMJERA: _____ 1:100	
Saradnik: _____		Prilog: _____ SJEVERNA / JUŽNA FASADA Izvod broj: _____ 16 Izvod broj: _____	
Datum izrade i M.P.: _____ februar 2025		Datum revizije i M.P.: _____	



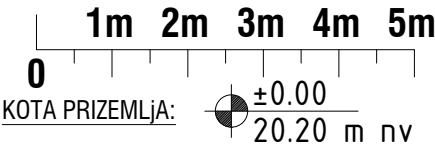
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		Prilog: 3D PRIKAZ	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Datum revizije i M.P.:	
		RAZMJERA: 1:100	
		Broj priloga: 17	
		Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: 3D PRIKAZ	
		Datum revizije i M.P.:	
		Broj priloga: 18	
		Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: 3D PRIKAZ	
		Datum revizije i M.P.:	
		Broj priloga: 19	
		Broj strana:	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: 3D PRIKAZ	
		Datum revizije i M.P.:	
		Broj priloga: 20	
		Broj strana:	



1m 2m 3m 4m 5m

KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
20.20 m nv

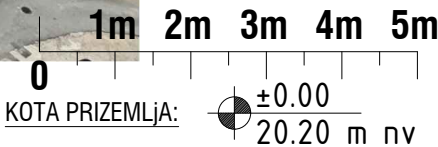
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: 3D PRIKAZ u realnom okruženju	
		Datum revizije i M.P.:	
		21	



0 2m 3m 4m 5m

KOTA PRIZEMLJA: ±0.00
20.20 m nv

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: 3D PRIKAZ u realnom okruženju	
		Datum revizije i M.P.:	
		22	



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: AJKOVIĆ TOMO SLOBODAN	
Objekat: STAMBENI OBJEKAT S+P+5		Lokacija: za deo UP 78.7 k.p. 597/1 i 597/8, i deo UP 78.6 k.p. 597/9 KO Bečići, opština Budva, DUP Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: februar 2025		Prilog: 3D PRIKAZ u realnom okruženju	
		Datum revizije i M.P.:	
		23	