

Projektant	Revident

INVESTITOR: **BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO**

OBJEKAT: **TURISTIČKI APARTMANI - Po+P+4**

LOKACIJA: **k.p. 486 i 487 KO Bečići  
dio UP 107.1, DUP Bečići**

VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT: **"ATRIUM" doo Budva  
Topliški put bb, Budva  
ODGOVORNO LICE: arh. Zlata Krapović, dipl.ing.**

VODEĆI PROJEKTANT: **arh. Zlata Krapović, dipl.ing.  
Licenca br: 105/2175-73/3 od 18.02.2018god**

Organ nadležan za izdavanje građevinske dozvole

## SADRŽAJ:

### OPŠTA DOKUMENTACIJA

- izvod iz centralnog registra
  - polisa osiguranja
  - licenca privrednog društva
  - licenca vodećeg projektanta
  - potvrda o članstvu IKCG
- 
- UVJERENJE UZ URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
  - URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
  - DJELIMIČNA PARCELACIJA PO DUP-u ZA UP 107.1
  - UGOVOR O ZAJEDNIČKOJ IZGRADNI

### - ARHITEKTURA- idejno rješenje

- **TEHNIČKI OPIS**
- **GRAFIČKI PRILOZI**

1. SITUACIJA UP 107.1 SA PRISTUPNOM SAOBRAĆAJNICOM, R 1:500
2. GEODETSKI SNIMAK, R 1:200
3. SITUACIJA, R 1:200
4. OSNOVA PODRUMA, R 1:100
5. OSNOVA PRIZEMLJA, R 1:100
6. OSNOVA 01. SPRATA, R 1:100
7. OSNOVA 02. SPRATA, R 1:100
8. VARIJANTA APARTMANA A16 I A 32 PRILAGOĐEN OSOBAMA SA SMANJENOM POKRETLJIVOŠĆU R 1:100
9. OSNOVA 03. SPRATA, R 1:100
10. OSNOVA 04. SPRATA, R 1:100
11. PETA FASADA, R 1:100
12. PRESJEK 1-1, R 1:100
13. PRESJEK 2-2, R 1:100
14. ZAPADNA FASADA, 1:100
15. SJEVEROISTOČNA FASADA, 1:100
16. JUGOZAPADNA FASADA, 1:100
17. JUGOISTOČNA FASADA, 1:100

- **3D MODEL**



Crna Gora

## IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj  
Matični broj

5-0066613/ 009  
02054043

Datum promjene podataka: 24.07.2012

### DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE , INŽENJERING , KONSALTING , MARKETING I TRGOVINU "ATRIUM" DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU BUDVA

Izvršene su sledeće promjene: usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti, statuta

Datum zaključivanja ugovora: 26.05.1998  
Datum donošenja Statuta: 20.04.1997  
Adresa obavljanja djelatnosti: GOSPOŠTINA B.B.  
Adresa za prijem službene pošte: GOSPOŠTINA B.B.  
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Datum izmjene Statuta: 23.07.2012  
Mjesto: BUDVA  
Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:  
da ne

Oblik svojine:

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

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekla kapitala      domaći      strani      mješoviti

Stari registarski broj: 1-1184-00  
(Novčani .00 , nenovčani .00 )

#### Osnivači

Ime i prezime/Naziv:  
ZLATA KRAPOVIĆ-2005952237011

Adresa:  
GOSPOŠTINA BB BUDVA

Udio:

Uloga: Osnivač

#### Lica u društvu

Ime i prezime:  
Zlata Krapović - 2005952237011

Adresa:  
GOSPOŠTINA BB BUDVA

Izvršni direktor - ( )  
- ( )

Ovlašćeni zastupnik - ( )  
Pojedinačno- ( )

Izdato 25.07.2012.god.



Ovlašćeno lice  
Milo Paunović

Strana

1 od 1

## POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

**Ugovarač osiguranja:** ATRIUM, 85310 Budva, TOPLIŠKI PUT BB  
 PIB:02054043

**Osiguranik:** ATRIUM, 85310 Budva, TOPLIŠKI PUT BB  
 PIB:02054043

Početak osiguranja: 22.9.2017      Prestanak osiguranja: 22.9.2018      Dospijeće: 22.09  
 Tarifa i tarifna grupa: XI      Suma osiguranja: 5.000,00      Premija osiguranja: 120,06

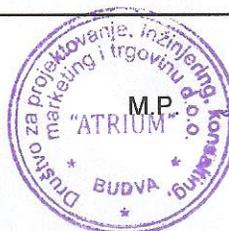
Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.  
 Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
<b>1 Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti</b>				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti Zakonska građansko-pravna odgovornost za štete usled smrti, povrede tijela ili zdravlja pricinjene trećim licima i njihovim stvarima. Ovim osiguranjem pokrivena je profesionalna odgovornost iz djelatnosti. Suma osiguranja 5.000 EUR Agregatni godišnji limit 5.000 EUR Učešće u svakoj šteti 10%, minimum 100 EUR	5.000,00	5.000,00	120,06
Ukupno:				120,06
				PREMIJA OSIGURANJA
				120,06
				Porez:
				10,81
				<b>UKUPNO ZA UPLATU:</b>
				<b>130,87</b>

Premija osiguranja 130,87 € obračunata za period od 22.09.2017 do 22.09.2018 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.  
 Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji čini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijeće premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.  
 U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtjeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može izvršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.  
 Dokument je važeći sa elektronskim pečatom i potpisom

*Welaibelu' Božoni*  
 Za Osiguravača



*[Signature]*  
 Za Ugovarača

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 105/2175 – 73/3

Podgorica, 18.02.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI105-2175/73/1 od 12.12.2017.godine, KRAPOVIĆ ZLATA, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

Diplomu o visokoj školskoj spremi, stečenoj na Arhitektonskom fakultetu, izdata od strane Univerziteta u Beogradu- Socijalistička Republika Srbija – Arhitektonski fakultet, broj 453 od 7 aprila 1975.godine; Potvrdu o radnim poslovima za imenovanu, izdata od strane » Atrium » D.O.O.Budva od 19.12.2017.godine; Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj, broj 03-3165/1 od 07.05.2009.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve, izdata licenca kojom je utvrđena ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena kao i za izradu dijela elaborata o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu za potrebe arhitektonskog projektovanja; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj 01-507/2 od 27.07.2012.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Budve, izdata licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima; Akt Ministarstva pravde, br.05/2-72-1496/18/14 od 09.02.2018.godine, kojim je izdato uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavičević



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA  
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR  
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1317/2

Podgorica, 02.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ATRIUM » D.O.O.Budva, za izdavanje licence projektanta i izvođača radova, na osnovu člana 135 st. 1 i 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore " br. 64/17) i člana 46 stav 1 Zakona o upravnom postupku ("Službeni list Crne Gore " br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

### R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE » ATRIUM » D.O.O.Budva, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 ( pet) godina.

### O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-1317/1 od 14.03.2018.godine, » ATRIUM » D.O.O.Budva, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 105/2175-73/3 od 18.02.2018.godine, kojim je Krapović Zlati, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50066613 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7112 : Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

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

na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE  
Nataša Pavićević





## INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-3124

Podgorica, 20.06.2017. god.

Na osnovu člana 140 stav 1 tačka 1 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata  
(„Sl. list CG“, br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14),  
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,  
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

### POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

**ZLATA B. KRAPOVIĆ**, diplomirani inženjer arhitekture iz Budve,  
član Inženjerske komore Crne Gore do **24.06.2018.** godine.

Obradila:

Aleksandra Gvozdenović, dipl. ing. metalurgije

*A. Gvozdenović*

Generalni sekretar

**Svetislav Popović**, dipl. pravnik



*Svetislav Popović*

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 06-061- 87/2  
Budva, 25.06.2018.godine

## BEČIĆ BOŽO PREDRAG

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu imenovanog a na osnovu člana 33 stav 1 Zakona o upravnom postupku (Službeni list CG broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), člana 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 64/17), Uredbe o povjeravanju dijala poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/2017), uvida u Centralni Registar planske dokumentacije i registar izdatih urbanističko tehničkih uslova, izdaje

### UVJERENJE

Urbanističko tehnički uslovi broj 06-061-1872/2 od 13.10.2017.godine za izgradnju stambenog objekta na katastarskim parcelama 83/1, 83/2, 486 i 487 KO Bečići odnosno urbanističkoj parceli 107.1 u bloku 107 u obuhvatu DUP-a Bečići izdati od strane ovog Sekretarijat, po zahtjevu Bečić Alekse, su važeći. Predmetni utu su dostupni na sajtu Opštine Budva:

<http://budva.me/sites/default/files/dozvole/1%20UTU%2C%20gradjevinske%20i%20upotrebne%20dozvole%20za%20%202017%20godinu/10%20Oktobar/Izdati%20Urbanisticko-tehnicki%20uslovi/09%20-%2013/Be%C4%8Di%C4%87%20Aleksa.pdf>

Rok važenja predmetnih urbanističko tehničkih uslova je do donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, odnosno eventualne revizije-izmene i dopune plana detaljne razrede na osnovu kojeg su izdati utu.

Predmetni utu se mogu koristiti za izradu Idejnog rješenja, Idejnog projekta i Glavnog projekta u skladu sa odredbama člana 75,76,77 i 78 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

U slučaju fazne izgradnje na dijelu urbanističke parcele, primjenjivaće se odredbe važećeg zakona. 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.

Za predmetnu lokaciju važećim zakonom nije propisana obaveza izrade urbanističkog projekta.

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave nadležnoj Urbanističko-građevinskoj inspekciji i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata Službeni 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

Uvjerenje služi kao dopuna već izdatih urbanističko tehničkih uslova i u druge svrhe se ne može koristiti.

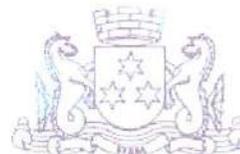
Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Dostavljeno:

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

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**  
Broj: 06-061-1872/2  
Budva, 13.10.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Bečić Alekse iz Budve na osnovu člana 60, 62 i 62a Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu investiciono tehničke dokumentacije za **faznu izgradnju stambenog objekta**

### **1. LOKACIJA**

**Blok broj: 107**

**Urbanistička parcela broj: 107.1** koju čine

**Katastarske parcele 83/1, 83/2, 486 i 487 KO Bečići**

Predmet ovih utu je fazna izgradnja na djelu urbanističke parcele koji čine k.p. 486 i 487 KO Bečići.

Neophodno je uraditi Elaborat parcelecije po DUP-u kako bi se tačno utvrdila površina, predmetnih katastarskih parcela, sa kojom one imaju učešće u UP 107.1. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

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)

### **2. NAMJENA OBJEKTA**

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a i člana 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, izabere namjenu predmetnog objekta.

#### **Jednoporodično stanovanje po karti namjene površina**

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da su predmetne urbanističke parcele u zoni sa namjenom – jednoporodino stanovanje.

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom (strana 398).

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

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2 , strana 394)

### **TURISTIČKI APARTMANI po tekstualnom djelu DUP-a**

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 5.3.3. U.T.U. za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje sa jednoporpdničnim stanovanjem (strana 398), navedeno je sledeće:

“Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i **turistički apartman** smatra stambenom jedinicom.

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

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru celina, za Kwart 8 je predviđeno sledeće: “U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao dopunsku namjenu: **turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, vile, hodteli)...**”(str. 193)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 19 stav dva, tri i četiri definisana je namjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.**

### **VILA po članu 62b**

Članom 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata predviđeno je da se utu za primarni ugostiteljski objekat za pružanje usluga smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića mogu izdati ako lokacija namjenjena planskim dokumentom za stanovanje ili poslovnu djelatnost nije privedena namjeni. U konkretnom slučaju predmetne urbanističke parcele su neizgrađene.

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 18 definisana je namjena i sadržaj turističke vile, koja je shodno članu 3 tačka 1 svrstana u primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.**

### **Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat**

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

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

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

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

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, **ne ulaze** u obračun BRGP.

### 3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1338 za KO Bečići, od 20.09.2017.godine, na katastarskoj parceli 486 upisan je voćnjak površine 178m<sup>2</sup> a na kat.parceli 487 upisan je pašnjak površine 923m<sup>2</sup>. Na kat.parcelama nema upisanih objekata. Na obe kat.parcele nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Bečić B. Predrag.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 11.10.2017.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti 23 za KO Bečići na kat.parceli 83/1 upisan pašnjak površine 12328m<sup>2</sup> u susvojini Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva a u listu nepokretnosti 480 za KO Bečići na katastarskoj parceli 83/2 upisan je pašnjak površine 830m<sup>2</sup> u svojini DOO PREMIER GRADNJA.

**Neophodno je regulisati imovinsko-pravne odnose u skladu sa članom 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.**

### 4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	MAX PREPORUČENA SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 107.1	6681,04	19436,25	3887,25	2,91	0,58	P+4

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3, strana 398)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spretnost 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).

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

## 5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3 strana 398)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvora na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

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

**Građevinska linija** je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a: Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

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)

**Bočna građevinska linija** je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a) i „bočna građevinska linija 0,75m-1,0m od granice parcele“, a u tekstualnom delu DUP-a, za preporučenu spratnost \*:

Za slobodnostojeće objekte **min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m**, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m ako je oblik parcele nepravilan.  
Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 3,0m – 4,0m prema slobodnom delu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,5m-2,5m ako je oblik parcele nepravilan

### **Zadnja građevinska linija**

Obzirom da urb.parcela izlazi na dve ulice nema zadnje građevinske linije već su date dve glavne građevinske linije u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija”

(ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a, za preporučenu spretnost\*:

**Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m** izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 2,5m ako je oblik parcele nepravilan.

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

#### **Kota prizemlja**

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

**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 398)

## **6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA**

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) 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 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). Odobrenje za izradu geoloških istraživanja i saglasnost na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, izdaje Ministarstvo ekonomije.

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

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

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

## 7. 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  $1\text{m}^2$  ugrađene kamene fasade.

## 8. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. 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 5.3.3, strana 398)

## 9. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju 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 osvjjetljenje, 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.

## **10. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA 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 od DOO Vodovod i Kanalizacija Budva.

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.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi.

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 Direkcije za saobraćaj. 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.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me)

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom/rekom ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove/Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu i finansije/Uprave za vode. Predmetna urbanistička parcela je uz Kukački potok, pa je potrebno pribaviti i Vodne uslove od Sekretarijata za privredu.

U okviru DUPa 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)

## **11. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja. Svaka urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, u širini od najmanje 3,0m .

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu datom u tabeli, odnosno 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumaska 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 i strana 397).

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana - 6 soba

## 12. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) 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. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

## 13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokrtljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti

najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ( Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13)

Obavezna primena elemenata pristupačnosti, propisana članom 47. 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.

#### **14. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

Mesta 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. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.14. strana 404)

#### **15. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Za za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o 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).

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 08/93).

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 400m<sup>2</sup> (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).

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).

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupati u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07 i 05/08) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list RCG broj 79/04).

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

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](http://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.

## **16. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA**

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. 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).

## **17. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), 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, potrbno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više

susjednih urbanističkih parcela (čl. 60 važećeg Zakona),. Idejno rješenje prikazuje urbanističko-arhitektonsku postavku svih urbanističkih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju lokacija planiranih objekata, pristup objektima, međusobna udaljenja....

Idejno urbanističko-arhitektonska rješenja su sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti revidovana od strane licenciranog revidenta. U slučaju da urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela različitih vlasnika, potrebno je pribaviti saglasnost na revidovano idejno rješenje svih učesnika u urbanističkoj parceli, ovjereno kod notara.

## 18. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u Bečići, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. U zavisnosti od rezultata elaborata primjeniti odredbe iz tačke 17. Mogućnost fazne gradnje objekta, ovih utu.

U skladu sa Članom 60. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati: faznost realizacije, gabarite i spratnost objekata, međusobna udaljenja i kolske i pešačke prilaze. Za idejno rješenje uraditi reviziju. Na idejno rješenje, pribaviti saglasnost ovjerenu kod notara svih učesnika u urbanističkoj parceli.

## 19. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.budva.me](http://www.budva.me).

UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a i člana 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata, izabere namjenu predmetnog objekta.

Prilikom podnošenja zahtjeva za izdavanje Rješenja o građevinskoj dozvoli, investitori su u obavezi da dostave tehničku dokumentaciju - idejni odnosno glavni projekat, urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primerka u analognom i 7 primeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 86. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11).

## 20. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dela DUP-a, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva, Vodni uslovi Sekretarijata za privredu

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a

Samostalni savjetnik i. arh. Goliš Tamara dipl. inž.

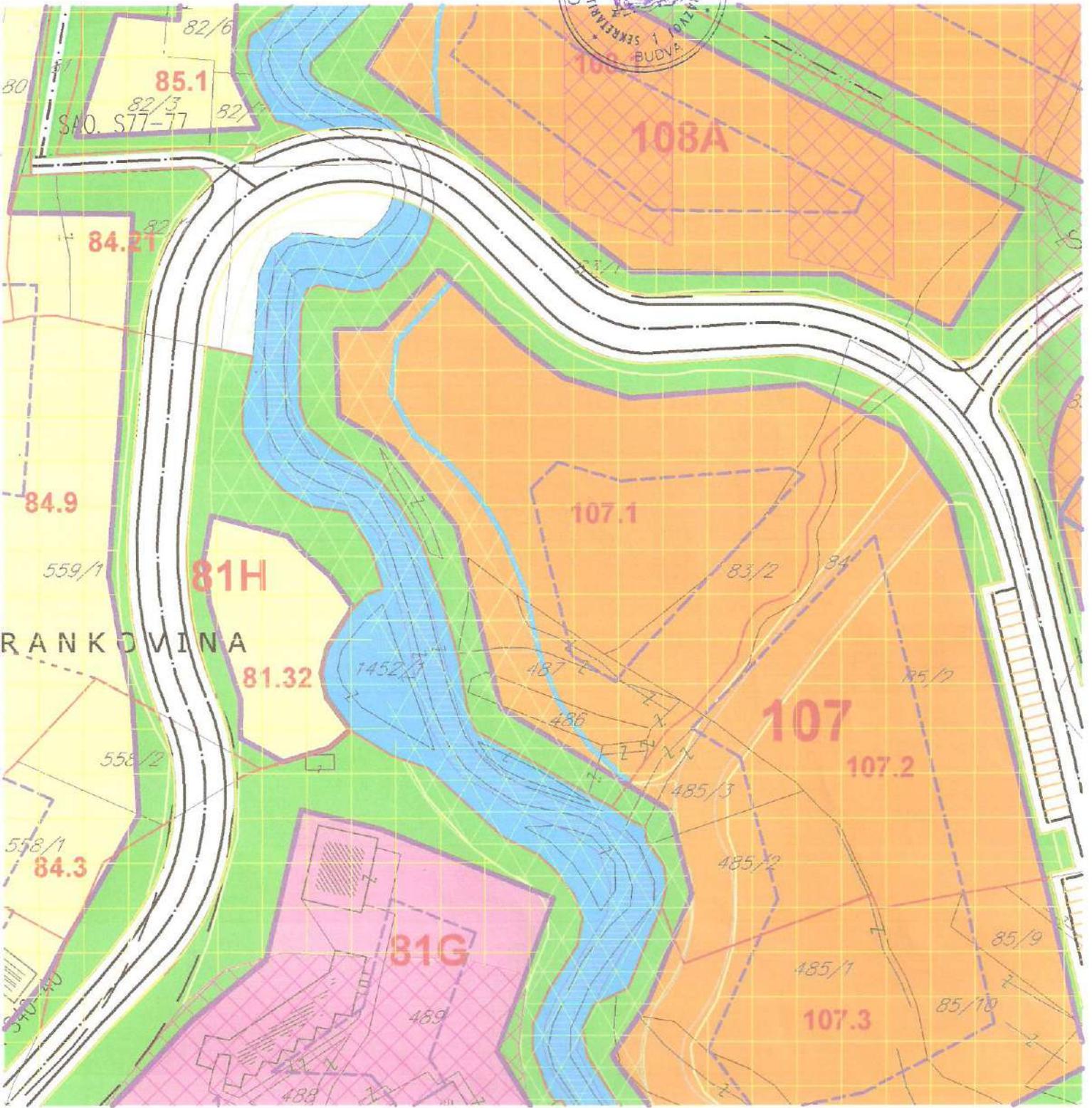




PROJEKAT ZA DOKUPA BEZBEOBNOŠĆI 21/09  
NAMUJENA POUVRSTINA *Mleč*



13.10.2017.



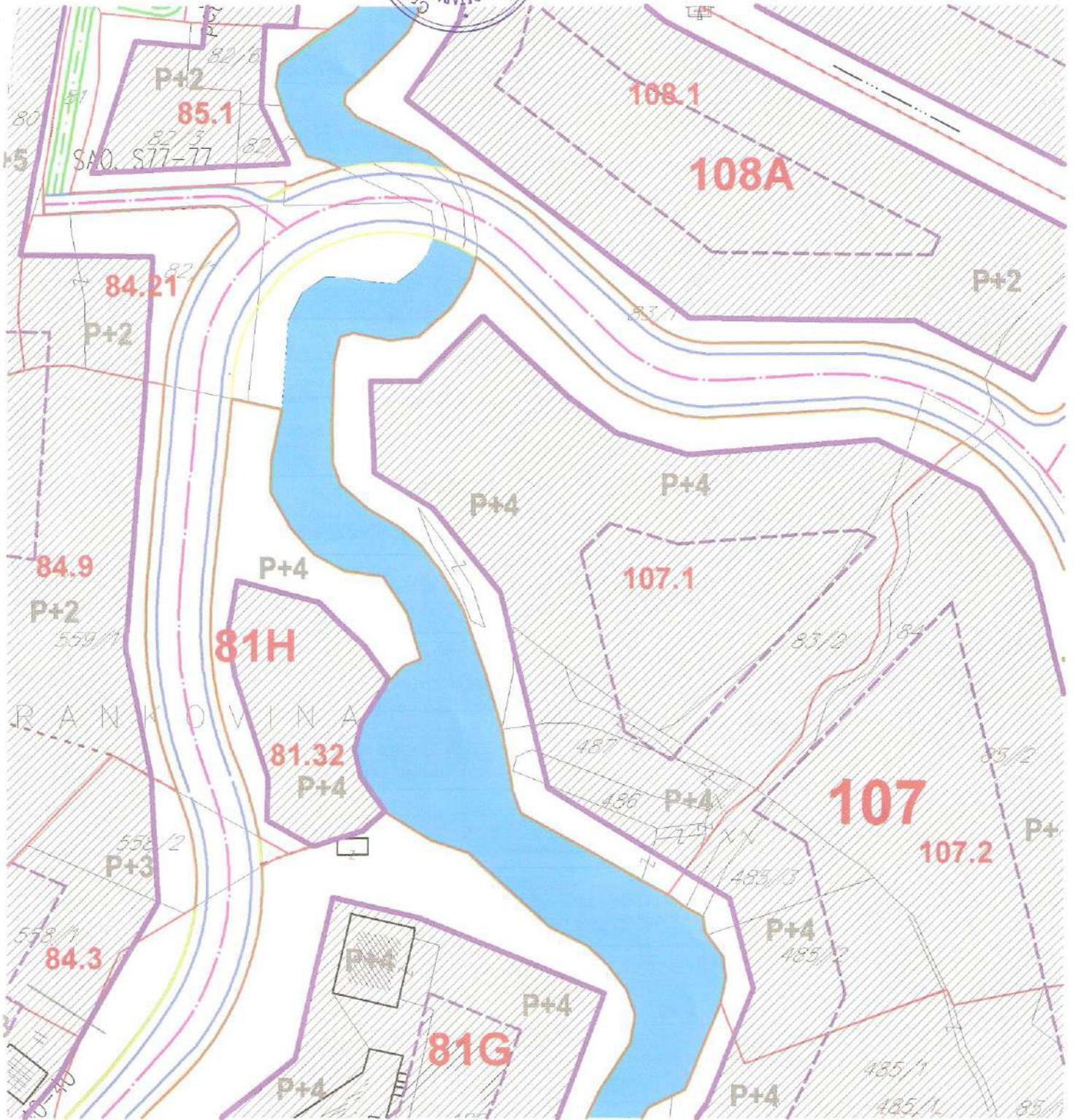


BUKTI BUKTI BUKTI 01/09

MURAHAT



13.10.2017



	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
	OSOVINA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA
	TROTOAR
	PARKING
	PEŠAČKA STAZA
	NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	TUNEL
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

#### USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

#### GABARITI :

	POSTOJEĆI OBJEKTI
	ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

#### ETAŽE :

<b>P</b>	PRIZEMLJE
<b>Mz</b>	MEZANIN
<b>(n)</b>	BROJ (n) 1, 2, 3,... NADZEMNE ETAŽE (SPRATOVI I POTKROVLJA)

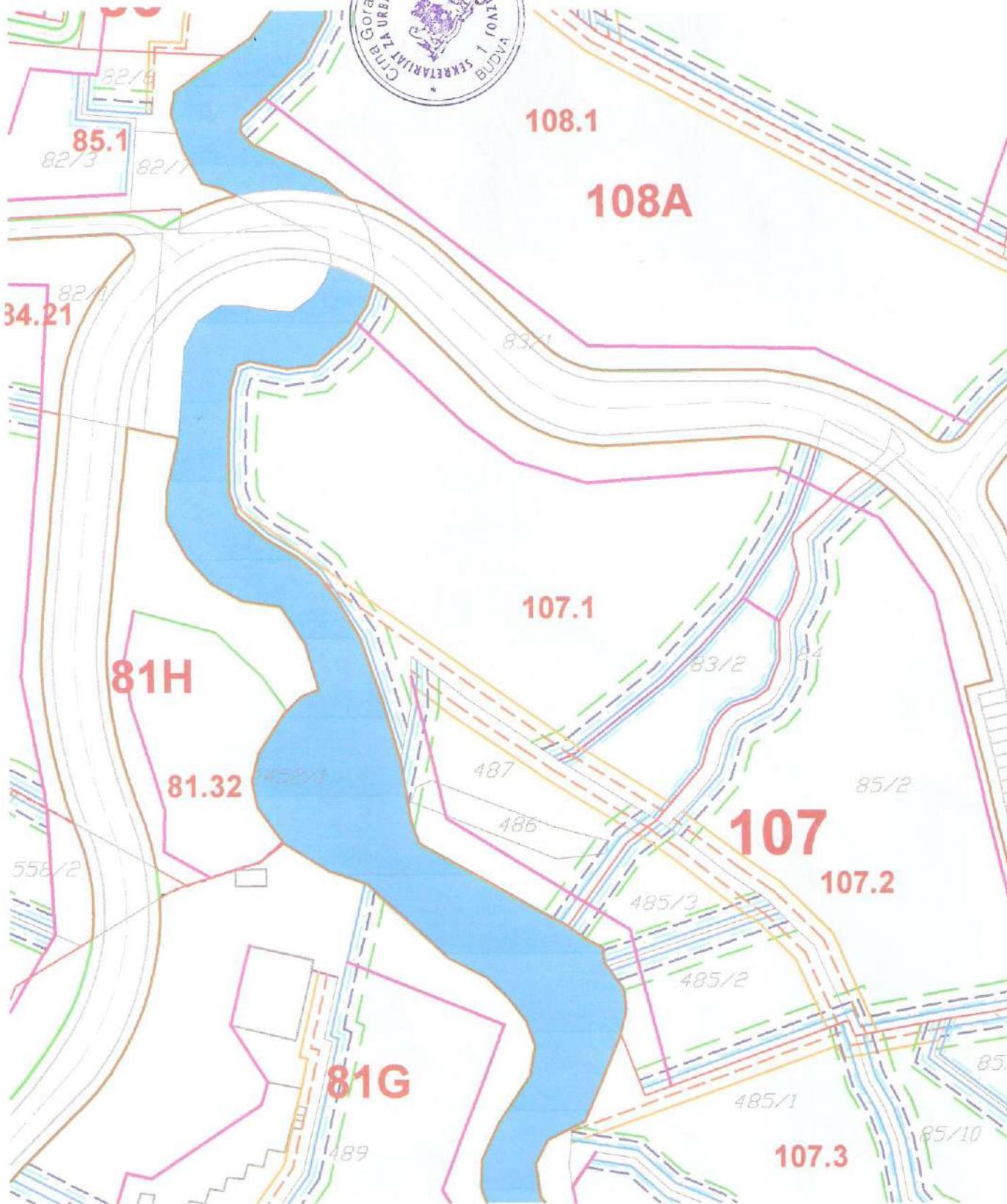
\*NAPOMENE\*  
SUTEREN, PODRUM, I SVI VIDOVI PODRUMSKIH ETAŽA  
NE ULAZE U BRUTO REZVIJENU GRAĐEVINSKU POVRŠINU

JADRANS

PROJEKAT DOKUMENTACIJE  
REGULACIJA

*Julius*

13.10.2017.



- 43** OZNAKA BLOKOVA  
**106D** OZNAKA PODBLOKOVA  
**123.5** OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

-  OSOVINA ULICE  
 IVICA KOLOVOZA  
 OSOVINA PEŠAČKE STAZE  
 IVICA PEŠAČKE STAZE  
 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA  
 NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA  
 ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

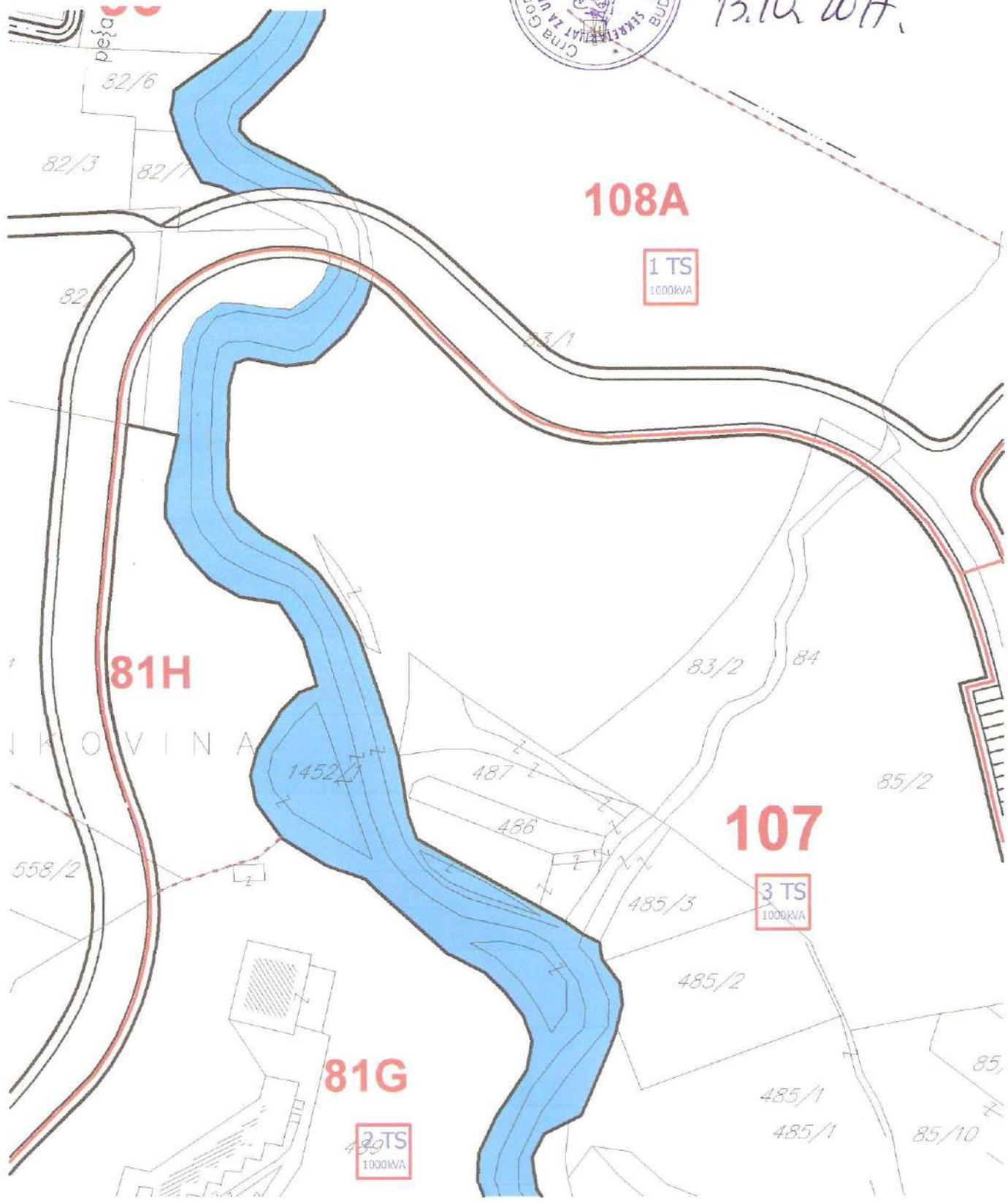
#### GRAĐEVINSKE LINIJE

-  GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA  
 BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)  
 1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 75-100cm od granice parcele)  
 2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 100-200cm od granice parcele)  
 3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 200-300cm od granice parcele)  
 4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( preko 300cm od granice parcele)  
 ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA  
 MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)  
 OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)  
 ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE  
 POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA  
 UNUTRASNJA ORJENTACIONA LINIJA GRADJENJA

PROJEKAT ZA ODRŽIVU ENERGETIKU  
ELEKTROENERGETIKA



13.10.2017.

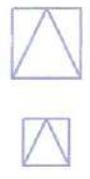


ADRIANSKI

## LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

### POSTOJEĆE



### PLANIRANO

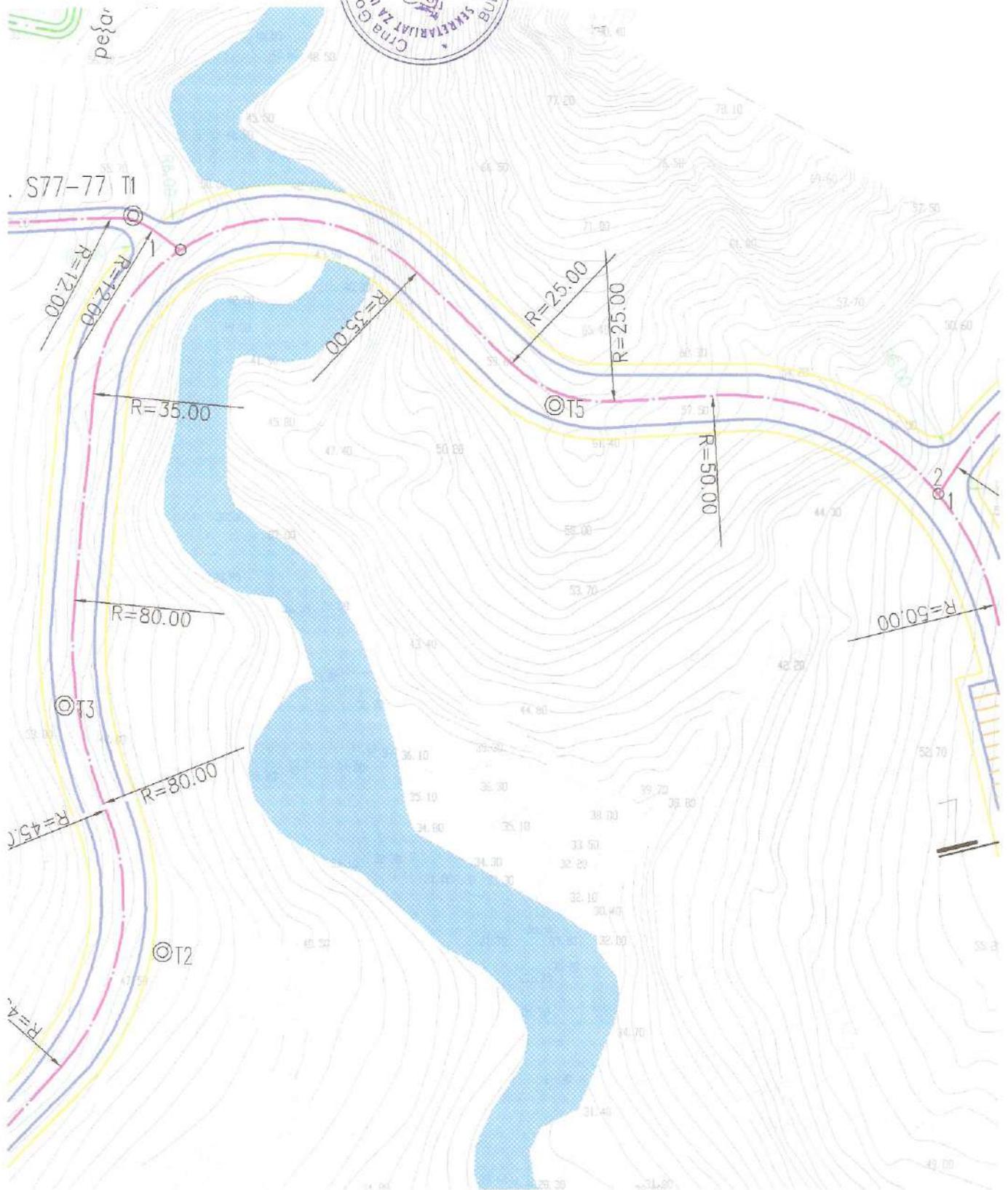


- TS 35/10(20) kV
- TS 10(20)/0,4 kV
- BROJ TS 10(20)/0,4kV U BLOKU
- PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV
- PODZEMNI EL. VODOVI 10kV
- PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+JO

IZUOD ZA DUKA BEOICI 01/09  
SROBRACI



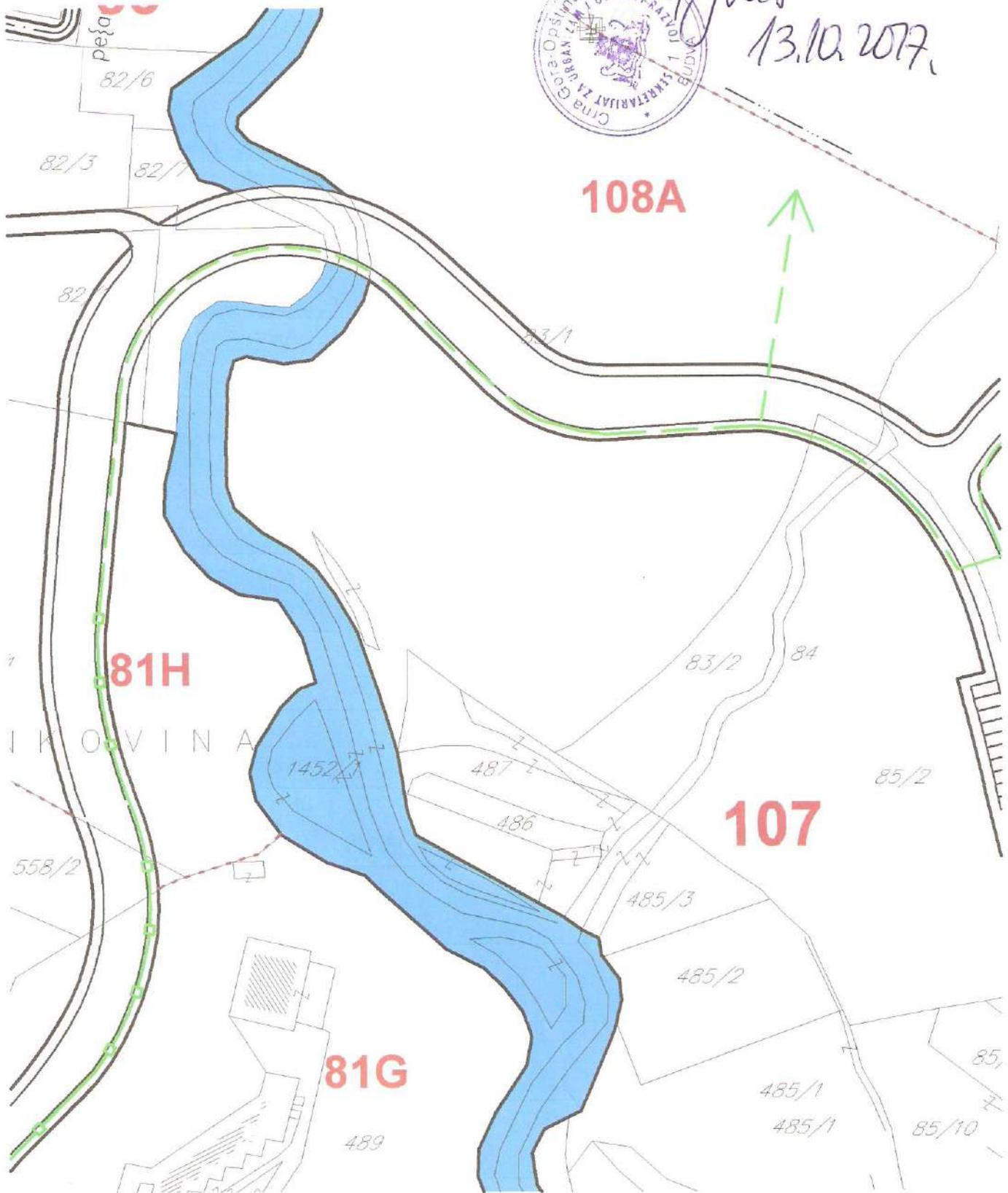
*M. M. M.* 13.10.2017.



PROJEKAT ZA ODRŽIV RAZVOJ  
TELEKOMUNIKACIJE



*Moler*  
13.10.2017.



TELKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

ADRANSKI

LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

LEGENDA:

- | POSTOJEĆE   | PLANIRANO  |                                      |
|---|--|--------------------------------------|
|   |  | PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|  |  | UDALJENI PRETPLATNI ČKI STEPENI      |
|  |   | BAZNA STANICA                        |
|   |   | TK KANALIZACIJA                      |
|   |   | TK KANALIZACIJA (PRO ŠIRENJE)        |
|   |  | TK KABL+ KDS                         |
|   |   | UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD               |

20012 Duka Batorić 01/09  
 13.10.2012



**Blok 105D**

Preporučene spratnosti bloka 105D:  
 - p+5, p+7  
 - maksimalna preporučena spratnost p+7

U okviru bloka 105D formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
105D	105.12	99, 100, 102, 103, 104, 108, 109, dec parcele 105-NB, 145B

Urbanistički pokazatelji za blok 105C po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m <sup>2</sup>	Površina pod objektima /m <sup>2</sup>	BRGP /m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m <sup>2</sup>
105D	3641,75	2310,05	17287,88	0,60	4,50	1531,70

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m <sup>2</sup>	Površina pod objektima /m <sup>2</sup>	BRGP /m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m <sup>2</sup>
105.12	3641,75	2310,05	17287,88	0,60	4,50	1531,70

**Blok 105E**

Preporučene spratnosti bloka 105E:  
 - p+3, p+5  
 - maksimalna preporučena spratnost p+5

U okviru bloka 105E formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
105E	105.13	99/1, 99/2, dec parcele 97
	105.14	110
	105.15	111, 112
	105.16	113
	105.17	114

Urbanistički pokazatelji za blok 105E po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m <sup>2</sup>	Površina pod objektima /m <sup>2</sup>	BRGP /m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m <sup>2</sup>
105 E	2344,58	1382,83	6203,63	0,59	2,65	951,75

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m <sup>2</sup>	Površina pod objektima /m <sup>2</sup>	BRGP /m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m <sup>2</sup>
105.13	750,97	450,58	1802,33	0,60	2,40	300,39
105.14	341,99	189,49	1196,97	0,55	3,50	142,50
105.15	480,45	288,27	987,44	0,60	2,06	192,18
105.16	378,27	226,76	844,54	0,60	2,24	150,51
105.17	392,10	228,73	1372,35	0,58	3,50	163,38

**Blok 107**

Preporučene spratnosti bloka 107:  
 - p+4  
 - maksimalna preporučena spratnost p+4

U okviru bloka 107 formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
107	107.1	83/1, 83/2, 486, 487
	107.2	84, 85/2, 485/2, 485/3
	107.3	85/3, 85/9, 85/10, 85/11, 483, 484, 485/1

Urbanistički pokazatelji za blok 107 po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m <sup>2</sup>	Površina pod objektima /m <sup>2</sup>	BRGP /m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m <sup>2</sup>
107	17063,42	8769,52	43848,10	0,51	2,57	8323,80

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m <sup>2</sup>	Površina pod objektima /m <sup>2</sup>	BRGP /m <sup>2</sup>	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m <sup>2</sup>
107.1	6681,04	3887,25	19436,25	0,58	2,91	2793,79
107.2	5302,67	2592,01	12860,05	0,49	2,44	2710,66
107.3	5109,28	2290,36	11451,80	0,45	2,24	2818,92



Kvart se pruža uz magistralni put između Kukačkog i Bečićkog potoka.

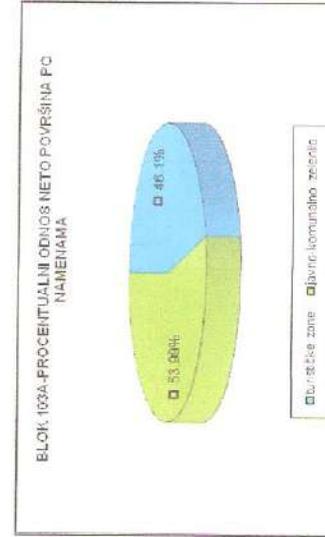
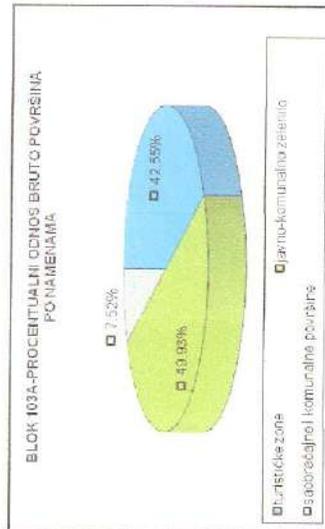
Planiranu pretežnu namenu posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje veće gustine, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo. Kao dopunska namena prostora predviđaju se: turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), apartmansko stanovanje, uređene zelene površine, javna garaža sa komercijalno-smeštajnim sadržajima (vlasnicima katastarskih parcela će u cilju kompezacije za korišćenje zemljišta za objekat javne garaže, biti omogućena gradnja komercijalno – smeštajnih sadržaja u okviru objekta garaže)

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei, internet kafei
- Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansionski i apartmanski smešta, apartmani za iznajmljivanje, velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi, kockarnice
- U zoni hotelskog kompleksa javljaju se i otvoreni/zatvoreni sportski tereni, bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi, kockarnice, kao i zdravstvena stanica, vrtići – igradnice

BLOK 103A	br. bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)	
BRUTO površine	103A	20360	11292,26	55,49	44,51
NETO površine		18820,44	11292,26	60,00	40,00

BLOK 103A	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	103A	20360	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8369,49	42,55	0,00	0,00	0,00	0,00	10160,95	49,93	1528,56	7,52
NETO površine		18820,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8369,49	45,01	0,00	0,00	0,00	0,00	10160,95	53,99	0,00	0,00
BRGP	103A	83962,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83962,80	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



13.10.2017.

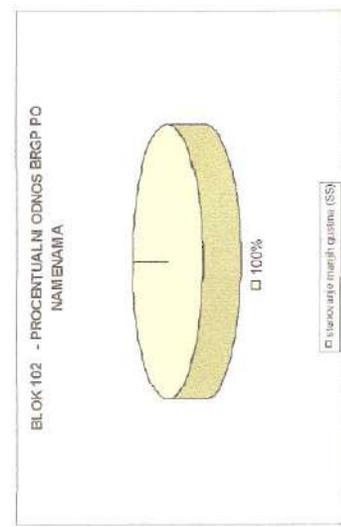
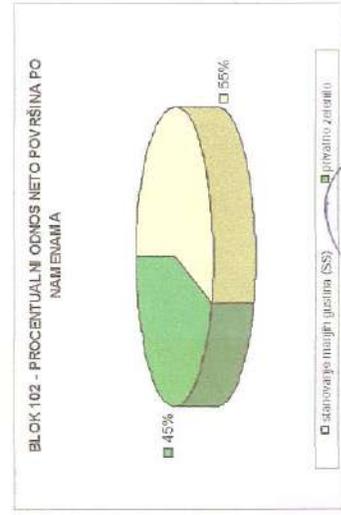
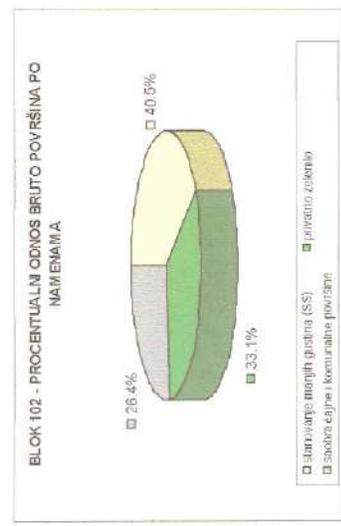
BRON 12 OPUA BEODI 01/09

13.10.2017



BLOK 102	br. bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)		neizgrađeno (slobodno) (%)
			br. bloka	P bloka	
BRUTO površine	102	1424.55	578.65	40.48	59.62
NETO površine	102	1048.46	578.65	55.00	45.00

BLOK 102	br. bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
BRUTO površine	102	578.65	40.48	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	471.81	33.12	0.00	0.00	376.09	26.40
NETO površine	102	578.65	55.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	471.81	45.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	102	2269.80	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



KVART 8 - BLOK 103 A, 103B, 103C, 103D, 103E, 104, 105A, 105B, 105C, 105D, 105E, 107

## 5.2. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

### Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dani su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu prekoračiti i od njih se može odstupati na niže vrednosti.

Iskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i delatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih delatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namena površina“.

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namenjenom za javne kolseke i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – suseda ili sigurnost susednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan.

Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele.

Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“.

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

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UJU za svaku pojedinačnu namenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaza, prolaza na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstojanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se

rekonstruisati, nadzidivati ili dogradivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najsturenijim delom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni delovi 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.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

▪ Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
  - odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
  - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih pravila,
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posleđuju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Potrebna broj parking mjesta (PM) obezbediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža)





**KAPACITETI PARKING MESTA  
KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

<b>NAMENA</b>	<b>1 PARKING MESTO</b>
trgovina	50m <sup>2</sup> prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

<b>JAVNE SLUŽBE</b>	<b>1 PARKING MESTO</b>
NAMENA	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
uprava i administracija	125m <sup>2</sup> bruto površine
decije ustanove i škole	20 stolica
bioskopi, dvorane	6 bolesničkih postelja
bolnice	15 gledalaca
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	

<b>STANOVANJE</b>	<b>1 PARKING MESTO</b>
NAMENA	80m <sup>2</sup> neto etažne površine
stambeni objekti	

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkiranjima u okviru parcele korisnika.

- Postojeći objekti se zadržavaju pod uslovom da:
- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
  - se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
  - ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice sopstvene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preaparcelaciji (originalni izvod iz katastra na uvid);
  - svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;
  - do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju obezbjeđen trajni koliski pristup minimalne širine 3,0 m.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., moguće je donijeti odluku o potpunoj ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedinačni slučaj, na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za uklaapanje nezakonito podignutih objekata).

Za postojeće objekte koji nisu prekoracili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+data) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara ("Urbanistički pokazatelji").

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji. UTUza stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.
- Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru poslednje etaže (potkrovlja).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali usklađivanjem visinske i horizontalne regulacije sa planiranim mogućnostima konačnog uobličavanja fizičkih struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m<sup>2</sup>  
Najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m<sup>2</sup>  
Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

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

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

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)



### 5.3. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE MALE (GUSTINE) SPRATNOSTI

U namjeni stanovanje manje gustine određene su zone za novu izgradnju na pretežno neizgrađenom zemljištu, tako da je ova namjena podijeljena na dva tipa:

- stanovanje manje gustine - jednorodnično stanovanje
- stanovanje manje gustine - ekskluzivno rezidencijalno stanovanje
- stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje - višerodnično stanovanje

5.3.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa jednorodničnim stanovanjem

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

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

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilozima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

- a) slobodnostojeći objekti:
- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
  - širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
  - najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- b) jednostrano uzidani objekti (dvojni objekti):
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 1200 m<sup>2</sup>,
  - širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
  - najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 60 m<sup>2</sup>,
- c) dvostrano uzidani objekti (u nizu):
- površina urbanističke parcele za jednu jedinicu iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 500 m<sup>2</sup>
  - širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 8 m,
  - maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
  - najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 50 m<sup>2</sup>
  - razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m
  - nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
  - nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
  - jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan, odnosno apartman

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odsjtanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - jednostrano uzidani objekti - 3,0 - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odsjtanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- Minimalno odsjtanje objekta od susjednog objekta je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa zlučajevе koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnа etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina slijemena krova objekta (ili vrha najvišeg slijemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do slijemena krova.
- Visina nazidka potkrovnе etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnе etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fasna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP
- U prizemljima i prizemlju-prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli, osim za gradnju prizemlja, mogu biti i drugi objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i slično)
- Krovovi ovih objekata, sa koš, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.

13/10/2017

- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

#### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativi 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

#### Ograđivanje

- Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:
- parcele se ograđuju zidanim ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,60 m.
- zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograde, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

#### 5.3.2. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem

U namjeni stanovanje manje gustine u rezidencijalnoj zoni planirane su zgrade visokog standarda stanovanja - vile sa kvalitetnim vizurama i prirodnim položajem terena. Funkcionalna stambena jedinica obuhvata jednorodnično stanovanje sa pratećim sadržajima i objektima neophodnim funkcionisanje ovakvog tipa stanovanja.

Objekti u ekskluzivnoj rezidencijalnoj zoni su slobodnostojeći. Dio vile može se koristiti kao poslovni prostor, ali su isključeni sadržaj i trgovine, servisa, zanatstvo i proizvodnje. Predviđeni sadržaj i u funkciji rezidencijalnog stanovanja mogu se organizovati i u više slobodnostojećih objekata.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u **Tabeli: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.**

#### Urbanistička parcela

- Minimalna površina urbanističke parcele iznosi 800 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>.
- Bazen ne ulazi u izgrađenost parcele, kao ni tenis igrališta i terase na terenu.

#### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Udaljenost objekta od granice urbanističke parcele iznosi do 4 metra.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklopanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivoisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije poslijednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije poslijednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sijemena krova objekta (ili vrha najvišeg sijemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sijemena krova.
- Visina nazidat potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivoisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivoisanog i uređenog terena;
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivoisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

#### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Za uređenje urbanističke parcele obavezno je idejno rješenje kao prilog zahtjeva za izdavanje rješenja o lokaciji.
- Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (ili kompleks objekata) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

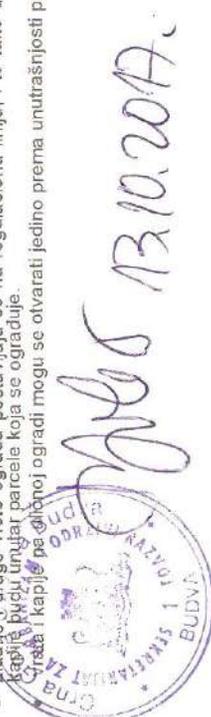
#### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativi 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

#### Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine 1,50 m (računajući od kote trotoara).
- zidane i druge vrste ograde postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograde, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.



5.3.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

#### Urbanistička parcela

- za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m<sup>2</sup>, a maksimalno 2000 m<sup>2</sup>,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m<sup>2</sup>,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m, ili dvostruku visinu objekata računato od vijenca do najviše tačke konačno nivelisanog i uređenog terena
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan

#### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
  - slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - jednostrano uzidani objekti - 3,0 - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- 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 sa zlučaja koje su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele



U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Posljednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonске oblikovnosti sa ciljem ukļapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta. Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretažno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
  - na pretažno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
  - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

#### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se silvati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju pozidza važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

#### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potrebna broj parking mjesta obezbjediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativi 1,1 PMI/stanu ili turističkom apartmanu.

#### Ograđivanje

- Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:
  - parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,60 m,
  - zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

13.10.2017.

### Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:
- slobodnostojeći objekti - 3,0 m

- jednostrano odstojanje objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;

- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

### Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je faza izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne utračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteren mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavno-rekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

### 5.8. USLOVI ZA KONZERVATORSKU RESTAURACIJU OBJEKATA U STATUSU ZAŠTIĆENIH NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE

Svi radovi na konzervatorskoj restauraciji objekata u statusu proglašanih i registrovanih kao spomenik kulture i njihove zaštićene okoline izvode se prema uslovima i mjerama zaštite definisanim od strane Republičkog zavoda za zaštitu spomenika kulture.

### 5.9. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU VIŠESPRATNE GARAŽE

#### Objekat

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Spratnost objekta je data u grafičkim priložima 9.0 Regulaciono rešenje i 8.0 Nivelaciono rešenje.
- Odnosi na parceli
- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

- Minimalno odstojanje objekta od granica parcele u odnosu prema svakoj ulici dato je u grafičkom prilogu Regulaciono rešenje.
- Princip uređenja zelenila je dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada će se uraditi urbanističkim projektom.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.
- Parcela se ne ograđuje.

### 5.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA KOMUNALNIH SERVISA I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE

Komunalni servisi su u ovom planu zastupljeni u: mreži Elektrodistribucije samostojećim objektima i trafostanicama i prostorima za potrebe vodosnabdjevanja - crpne stanice.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnosti), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli i grafičkom prilogu: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

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

### 5.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA I PRIHVATLJIV NIVO SEIZMIČKOG RIZIKA

Obezbeđenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva:

- da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta.
- da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri rasčišćavanju ruševina.

Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda.

Da bi se obezbjedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno:

1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) i članu 12. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00), kojima se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijevanja tla;

1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje,

- 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom,

2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 55/00) i Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu izvođenja glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat izgrađen na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije.





**5.12. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Arhitektura svojom slojevitosti odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje. Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojevit pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim domtom „izgradnje“ nove silke visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljene zadatke arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:  
 Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou  
 Usklađivanje delova u celinu  
 Komporovanje arhitektonskih objekata i celine

**1.0. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog sveta.**  
 Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom, svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morskog područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera
- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera
- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečića) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužnog pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne- višne delove kao vid obeležavanja zaokružene celine
- Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

**2.0. Usklađivanje „delova i celine“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora.** To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

**Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se istaći pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, .... itd. cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.**

**Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.**



3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidičavanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 19. Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list RCG", 65/00) i članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posledice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu međa za podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost,
4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01).
5. aseizmicko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta,
6. ukloniti masip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,
7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada,
8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakošći u slijeganju,
9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritiska sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litoške pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,
11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,
12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,
13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procejdnih gravitacionih voda,
14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotuar, postojeće instalacije izradom projekta zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjake i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),
15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,
16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,
17. vodovodnu i kanalizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spojašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,
18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),
19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,
20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotbara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

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

Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integrira“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je držati se pojedinih zakonitosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušišta“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, rasršće)
- Vertikalna – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sliop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tлом na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat nalaze na tlo. Može obuhvatiti suferen, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodan i pristupačan“.
- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.
- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije jer svojom zavišnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahteva:

- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije
- Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta
- Uvođenja modulare povezanosti različite arhitekture
- Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata
- Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove
- U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata
- Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja

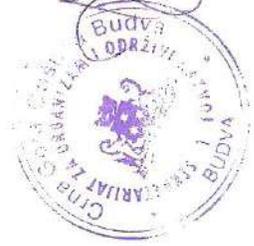
### 6.13. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Neophodno je obezbediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgrađenom rampi poželjno nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

### 6.14. USLOVI ZA ODOŠENJE ČVRSTOG KOMUNALNOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a Bečića prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

- Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predviđjeti:
  - na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m<sup>2</sup>,
  - na parcelama objekata mješovite namjene (SMIN)
  - na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
  - na pješačkim i kolisko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje koliskog i pješačkog saobraćaja,
  - na parcelama objekata turističke namjene,
- Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.
- Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predviđjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome vodi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća.
- Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) 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.
- Mjesta 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.
- Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.
- Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primamu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana.





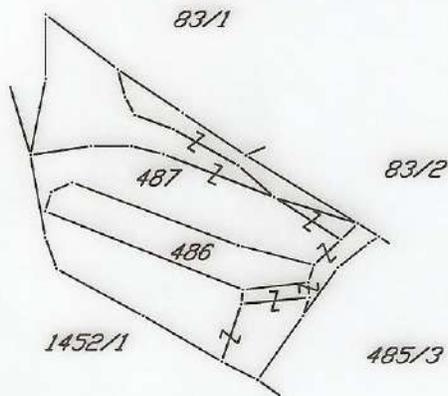
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
682  
900  
572  
300  
6

4  
682  
900  
572  
400  
6



4  
682  
800  
572  
300  
6

4  
682  
800  
572  
400  
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

\_\_\_\_\_



Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-17788/2017

Datum: 20.09.2017

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu BEČIĆ PREDRAG, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1338 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
486			4 4		KUK	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		178	4.00
487			4 4		KUK	Pašnjak 5. klase NASLJEDE		923	0.74
								1101	4.74

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0911967232028	BEČIĆ BOŽO PREDRAG IVE LOLE RIBARA 30 BECICI Bečići Bečići	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa za ovaj PREPIS je naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl. list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14 i 53/16) u iznosu od 5 EURA. Naplaćena naknada u iznosu od 3 EURA za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" 29/07 i "Sl. list CG" 32/11 i 43/15).

Načelnik:

Sonja Tomašević, diplomirani geodet

Crna Gora  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za privredu  
Broj : 041-01-U-~~70711~~  
Budva, 30.oktobar 2017.godine

Na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28 Zakona o vodama (»Službeni list RCG«, br.27/07 i »Službeni list CG«, br. 32/11, 48/15), člana 18. Zakona o upravnom postupku (»Sl.list CG«, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i DUP-a »Bečići«, Sekretarijat za privredu donosi:

### R J E Š E N J E O UTVRĐIVANJU VODNIH USLOVA

Za izradu tehničke dokumentacije za **odvođenje otpadnih i atmosferskih voda** za izgradnju hotela, na UP 107.1 u Bloku 107, koju čine djelovi kat.parcela 486, 487, 83/1 i 83/2 KO Bečići, u zahvatu DUP »Bečići«, **investitora Bečić Alekse**, utvrđuju se slijedeći uslovi:

1. Obavezan je predtretman potencijalno zauljenih atmosferskih voda sa parkirališta, platoa i ostalih površina, gdje postoji rizik takve pojave, **a posebno iz kuhinje, preko taložnika-separatora masti i ulja ;**

2. Zahtjevani kvalitet i sanitarno-tehnički uslovi za ispuštanje otpadnih voda u javnu kanalizaciju i prirodni recipijent propisani su Pravilnikom o kvalitetu i sanitarno - tehničkim uslovima za ispuštanje otpadnih voda u recipijent i javnu kanalizaciju, načinu i postupku ispitivanja kvaliteta otpadnih voda, minimalnom broju ispitivanja i sadržaju izvještaja o utvrđenom kvalitetu otpadnih voda (»Sl. list CG«, br. 45/08);

3. Način i postupak za ispitivanje kvaliteta otpadnih voda treba predvidjeti u skladu sa članovima (od 24 do 34 ) navedenog Pravilnika, koji propisuju ovu oblast;

4. Obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu;

5. Tehničke uslove za projektovanje instalacija vodovoda i fekalne kanalizacije izdaje J.P. »Vodovod i kanlizacija« Budva;

6. Planiranim radovima ne smije se smanjivati niti ugrožavati tok bujičnog potoka, odnosno njegovu funkciju prirodnog dotoka nanosa u zonu plaža i obavezno je održavanje i čišćenje korita uzrokovana radovima;

7. Propusti vodotoka iznad radova, moraju biti projektovani tako da se onemoguću njihovo zapušavanje i dimenzionisani tako da se ne poremeti postojeći hidraulički režim tečenja;

8. Zabranjeno je da se hidrotehničkim i drugim radovima vrši sužavanje korita i zagušivanje propusta;

9. Zabranjeno je prevođenje zemljišta (parcela) vodotoka u drugu namjenu;

10. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja radova odlagati na način koji neće stvoriti negativne uticaje na postojeći režim vodotoka i odnositi ih na plažu i u more;

11. Iz korita vodotoka ukloniti eventualne ispuste otpadnih voda;

12. Nakon izrade tehničke dokumentacije treba podnijeti ovom Sekretarijatu zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti na istu, shodno članu 118. Zakona o vodama i

13. Vodni uslovi prestaju da važe po isteku od jedne godine od dana njihovog izdavanja, ako u tom roku nije podnjet uredan zahtjev za izdavanje vodne saglasnosti, shodno članu 114. stav 3. Zakona o vodama.

## O b r a z l o ž e n j e :

Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva obratio se Bečić Aleksa iz Budve, sa zahtjevom za izdavanja urbanističko tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za faznu izgradnju stambenog objekta na urbanističkoj parceli UP 107.1 u Bloku 107, koju čine djelovi kat.parcela 486, 487, 83/1 i 83/2 KO Bečići, u zahvatu DUP »Bečići« (»Sl.list CG – opštinski propisi«, br.01/09) Opštine Budva.

Na osnovu člana 62a stav 5, 6 i 7 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br.51/08, 40/10, 34/11,47/11, 35/13, 33/14), Sekretarijatu za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva je, u cilju pribavljanja vodnih uslova po službenoj dužnosti, uputilo zahtjev broj 06-061-1872/2 od 13.10.2017. godine, Sekretarijatu za privredu opštine Budva na nadležno rješavanje.

Uz zahtjev je priložen:

1.Nacrt urbanističko–tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta na UP 107.1 u bloku 107, u zahvatu DUP »Bečići«, a

2. DUP »Bečići«, pribavio je Sekretarijat.

Iz DUP »Bečići«, vidljivo je da se na zapadnoj granici zahvata UP 107.1 nalazi Kukački potok (na kat parceli 1452/1 KO Bečići), pa je potrebno tokom planiranja izgradnje objekata voditi računa o prirodnom funkcionisanju potoka.

U DUP »Bečići«, preporučuje se da će se zaštititi voda od zagađenja sprovoditi primjenom mjera zabrane i obaveznih mjera:

- prevencije, sprečavanja i otklanjanja potencijalnih štetnih uticaja i mogućih rizika od zagađivanja u postupku implementacije, pri realizaciji planiranih namjena (blokova i pojedinačnih objekata);
- otklanjanja postojećih uzroka zagađivanja;
- mjera kontrole kvaliteta i integralnog monitoringa stanja;
- obavezan je postupak procjene uticaja na životnu sredinu pri realizaciji svih objekata, koji generišu otpadne vode prema Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (»Sl. list RCG«, br. 80/05).

Ovaj Sekretarijat je na zahtjev Ministarstva za održivi razvoj i turizam broj 1055-2036/5 od 04.10.2017.godine izdao vodne uslove investitoru Ivanović Daliboru, broj 041-01-U-679/2 od 18.10.2017.godine, za istu urbanističku parcelu.

Na osnovu priložene dokumentacije utvrđeno je da su ispunjeni uslovi za utvrđivanje vodnih uslova, pa je na osnovu člana 115 stav 1 tačka 28, Zakona o vodama odlučeno kao u dispozitivu.

Lokalna administrativna taksa ne plaća se, na osnovu člana 62a stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, br.51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

PRAVNA POUKA: Protiv ovog Rješenja dozvoljena je žalba Glavnom administratoru Opštine Budva u roku od 15 dana od dana dostavljanja..

Rukovodilac Sektora za poljoprivredu  
Nataša Maraš



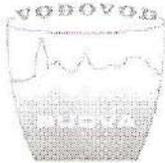
Dostavljeno:

1x Sekret.za urbanizam i održivi razvoj

1x Kominalnoj policiji

1x Arhivi

1x Predmet



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: [nenad.kashuzba@vodovodbudva.me](mailto:nenad.kashuzba@vodovodbudva.me)

ОПШТИНА БУДВА  
"ВODOVOD I KANALIZACIJA"  
БУДВА

Број 01-6826/2

02.11.17 год.

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1872/3 od 13.10.2017. godine, naš broj 01-6826/1 od 27.10.2017. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **BEČIĆ ALEKSA** iz Budve, izdaju se:

Општина Будва  
BUDVA

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

Primljeno: 07-11-2017			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
06-061	1872/15		

Za katastarske parcele broj: 486, 487, 83/1, 83/2 KO Bečići, urbanistička parcela broj 107.1, blok broj 107, DUP Bečići, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena fazona izgradnja stambenog 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:

- Da bi se planirani objekat priključio na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu neophodno je na osnovu urađenog i revidovanog projekta, izgraditi, DUP-om i tehničkim uslovima, planiranu infrastrukturu. Takođe, radovi na izgradnji cjevovoda moraju biti izvedeni od starne ovlašćenog izvođača i uz obavezan nadzor od strane ovlašćenog nadzornog organa.
- Za izgradnju priključnog vodovodnog kraka neophodno je pribaviti saglasnost svih vlasnika predmetne urbanističke parcele

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1872/2 od 13.10.2017. godine.

OBRADA

SEKTOR ZA  
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU I RAZVOJ  
VD IZVRŠNI DIREKTOR

Nenad Bugarski, mast. inženjer Vladimir Vujović

*D. Kocman*

*[Signature]*



**Podnosioc zahtjeva: Bečić Aleksa**

**Katastarske parcele: 83/1, 83/2, 486, 487 , Katastarska opština: Bečići**

**Urbanistička parcela: 107.1, blok broj 107, 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 sa mogućnošću daljinskog očitavanja i daljinskog zatvaranja ili kao kompaktna cjelina ili sa odovjenim ventilom za daljinsko zatvaranje (odluka broj 01-5749/1 od 28.10.2014. 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. Za priključke veće od Ø 2" (DN 50 mm) predvidjeti kombinovane vodomjere koji se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera na daljinsko očitavanje sa ventilima.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 3 bara (lokacija Č0). Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlera, 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 Ø 1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

**Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:**

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja kanalizacionog priključka pridržavati se postojećeg standarda. Prečnik kanalizacionog priključka određivati na osnovu hidrauličkog proračuna, sa tim da prečnik cijevi ne može biti manji od DN 160 mm.
3. Prvo reviziono okno od objekta izvesti na minimum 1 m (jedan metar) od građevinske linije. Priključak od revizionog silaza pa do kanalizacione mreže izvesti padom od 1 do 6 % upravno na ulični kanal.
4. Pri projektovanju voditi računa da najmanja visinska razlika između kote dna kanala i kote prostorije koja se priključuje na kanalizaciju mora biti  $H = J \times L$ , gdje je J udruženi pad priključka, a L rastojanje (ako nema kaskade). U slučaju kaskade ova visina se povećava za visinu prekida pada u priključnom revizionom oknu.

5. Priključenje garaža, servisa, restorana, praona i drugih objekata koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. vršiti preko taložnika i separatora masti.
6. Ukoliko ne postoje uslovi da se objekat priključi na fekalnu kanalizacionu mrežu, investitor je u obavezi da izgradi septičku jamu sa bioprečišćivačem ili vodonepropusnu septičku jamu sa adekvatnim prilaznim putem za vozilo za crpljenje iste, za koju je dužan da priloži elaborat u Glavnom projektu. Kapacitet iste predviđa projektant, a DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva izdaje saglasnost na Glavni projekat.

**Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:**

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

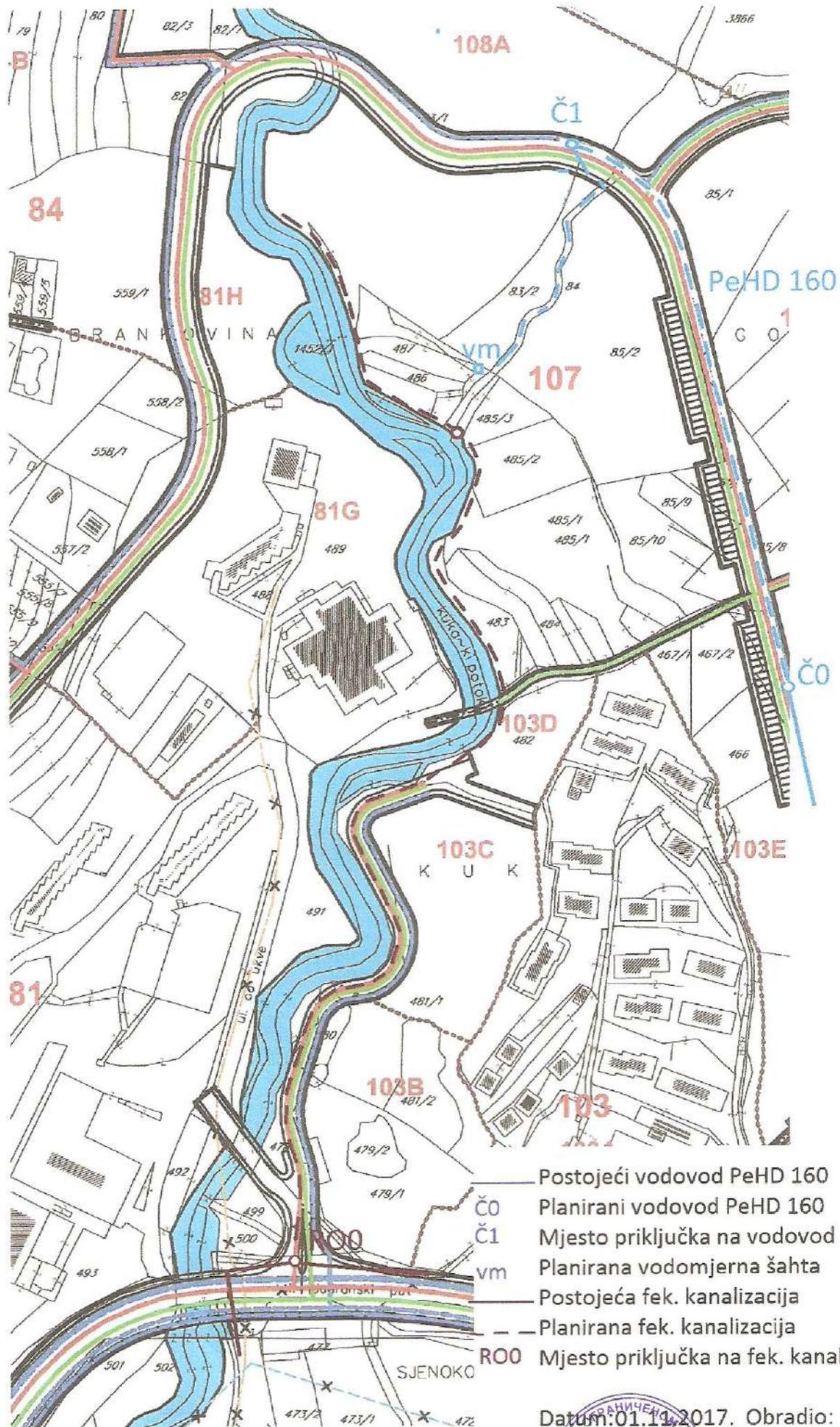
Z. Kocanc

SEKTOR ZA  
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU  
I RAZVOJ

Nenad Bugarski, mast. ind. inž.

85





- Postojeći vodovod PeHD 160
- Č0 Planirani vodovod PeHD 160
- Č1 Mjesto priključka na vodovod
- vm Planirana vodomjerna šahta
- Postojeća fek. kanalizacija
- — Planirana fek. kanalizacija
- RO0 Mjesto priključka na fek. kanalizaciju

Datum: 01.11.2017. Obradio:



*J. Vuković*

20.06.2018.		
	Prilog	Vrijednost
953.106	2	391

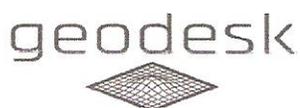
## E L A B O R A T

### ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA NA TERENU

DJELIMIČNA PARCELACIJA PO DUP-u „BEČIĆI“  
Urbanistička parcela br.107.1, blok br.107  
na kat. parcelama: 486, 487, KO Bečići  
i konstatacija da se granica k.p.487,jednim dijelom  
u potpunosti poklapa sa granicom urb.parc. br.107.1, blok br.107  
OPŠTINA BUDVA

Dana, \_\_\_\_\_  
(predaja elaborata)

Dana, \_\_\_\_\_  
(ovjera elaborata)



„GeoDesk” doo

Ul. Žrtava fašizma 12

Budva 85310

Email: geodesk630@gmail.com

Tel: 033 475 503

Mob: 068 508 921

## E L A B O R A T

### ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM RADOVIMA NA TERENU

DJELIMIČNA PARCELACIJA PO DUP-u „BEČIĆI“  
Urbanistička parcela br.107.1, blok br.107  
na kat. parcelama: 486, 487, KO Bečići  
i konstatacija da se granica k.p.487,jednim dijelom  
u potpunosti poklapa sa granicom urb.parc. br.107.1, blok br.107  
OPŠTINA BUDVA

Dana, \_\_\_\_\_



Dana, \_\_\_\_\_

(ovjera elaborata)

\_\_\_\_\_

UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA - BUDVA

U skladu sa Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti imalac prava / korisnik **BEČIĆ B. PREDRAG** u ime Firme "Geodesk" d.o.o. iz Budve (licenca br.02-7675/1) podnosi:

**PRIJAVU**

**PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA**

Promjena se odnosi na Katastarske parcele: 486,487, K.O. Bečići

1. Parcelacija
2. Djelimična parcelacija po DUP-u „BEČIĆI“ urb. parc. br.107.1, blok br.107
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. \_\_\_\_\_

**Molimo vas da nam po članu 161 tačka 1. Zakona, iz službene evidencije dostavite:**

1. Kopiju katastarskog plana
2. Prepis Listova nepkretnosti
3. Koordinate geodetske mreže
4. Koordinate graničnih tačaka parcela br. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

**Prilažemo uplate:**

1. Naknada za pregled i ovjeru: na račun Uprave za nekretnine br. 832-1081-58 ..... 5.00€
2. RAT: na račun br. 832-1082-55 ..... 5.00€

PRIMIO :

\_\_\_\_\_  
Potpisuje katastar

Dana: \_\_. \_\_. 20\_\_ .god



„Geodesk,, doo  
Ul. Žrtava Fašizna 12 (Obilaznica)  
Budva 85310  
Tel: 033 475 503  
Mob: 068 508 921

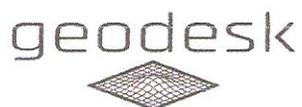
# OVLAŠĆENJE

Ovlašćuje se geodetska organizacija „Geodesk,, doo iz Budve da izvrši djelimičnu parcelaciju po DUP-u“BEČIĆI“ za urbanističku parcelu br. 107.1, blok br.107, na kat. parc. 486, 487, K.O. Bečići.

Ime i prezime davaoca ovlašćenja

*Bečić Predrag*

Potpis



„GeoDesk” doo

Ul. Žrtava fašizma 12

Budva 85310

Email: [geodesk630@gmail.com](mailto:geodesk630@gmail.com)

Tel: 033 475 503

Mob: 068 508 921

## Zapisnik o izvršenom uviđaju

Dana 18.06.2018. godine, na zahtjev stranke BEČIĆ B. PREDRAG, izvršili smo djelimičnu parcelaciju po Dup-u „BEČIĆI“ za urbanističku parcelu br.107.1, blok br.107, na katastarskim parcelama: 486, 487, K.O. Bečići, na osnovu kopije urbanističkog plana i koordinata urbanističke parcele Dup-a „BEČIĆI“. Ovim elaboratom konstatujemo da se granica kat.parc.487, jednim dijelom u potpunosti poklapa sa granicom urbanističke parcele br. 107.1, blok br. 107, što smo i prikazali na manualu ovog elaborata.

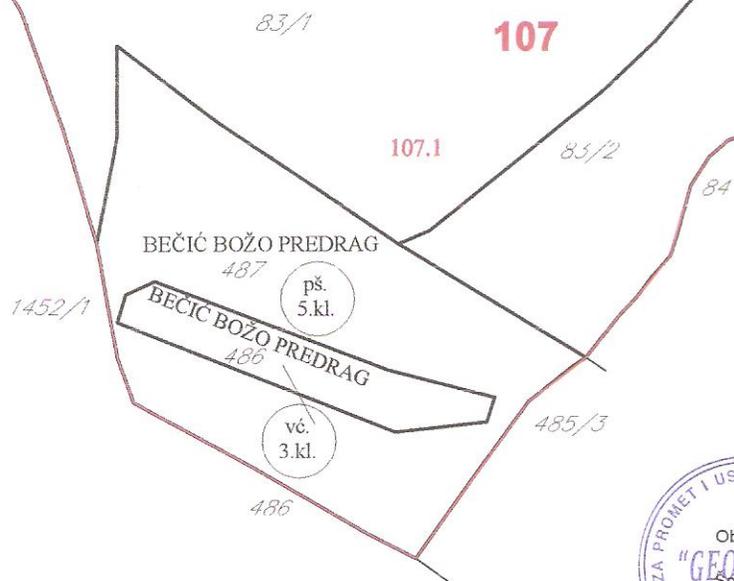
Svi potrebni podaci priloženi su u elaboratu.

REPUBLIKA CRNE GORE  
VLADA CRNE GORE  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
Područna jedinica: BUDVA  
Katastarska opština: BEČIĆI  
Opština: BUDVA  
Približna razmjera: 1: 700

SKICA PREMJERA BR. \_\_\_\_\_

Br. katastarskog plana: \_\_\_\_\_  
Tahimetrijski zapisnik: sveska \_\_\_\_\_  
Veza sa ranijom skicom premjera: br./god. \_\_\_\_\_

DJELIMIČNA PARCELACIJA PO DUP-u "BEČIĆI"  
Urbanistička parcela br. 107.1, blok br.107  
i konstatacija da se granica kat.parc.487, jednim dijelom  
u potpunosti poklapa sa granicom urb.parc.107.1, blok br.107



Spisak prijava: ..... 20.... god.

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

Obradio dana: 18.06.2018. god.  
"GEODESK"  
Soljaga Đuro inž. geodezije  
BUDVA  
Prečeo dana: ..... 20.... god.  
potpis

STARO STANJE													Broj promjene i datum pravosnažnosti							
Redni broj	List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kućni broj	Obim prava		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos.dijela)	Površina			Teret i ograničenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti	
											Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m <sup>2</sup>				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	1338		BEČIĆ BOŽO PREDRAG	486 487							1/1		vć.3.kl. pš.5.kl.	01	78					
														11	01					

IZNOS 1:



NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti						Šifra prava						Šifra načina korišćenja nepokrt. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Titular	Br. spiska prijava					
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Obim		prava	Na zemljištu	Na zgradi			Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	ha
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
1338		BEČIĆ BOŽO PREDRAG	486											1/1						01	78				
			487																	09	23				
																				11	01				



## IZVJEŠTAJ

Djelimičnom parcelacijom po DUP-u „BEČIĆI“ u sastav urbanističke parcele br.107.1, blok br.107, ulaze sledeće kat. parcele:

- 486, K.O. Bečići, površine  $P = 178 \text{ m}^2$  (cijela parcela),
- 487, K.O. Bečići, površine  $P = 923 \text{ m}^2$  (cijela parcela),

**Konstatacija:** Djelimičnom parcelacijom po DUP-u „BEČIĆI“ granica kat. parc.487, se jednim dijelom u potpunosti poklapa sa granicom urbanističke parcele br.107.1, blok br.107, vlasništvo Bečić B.Predrag, što je i prikazano na manualu ovog elaborata.





107 1	6572343 7900	4682840 8700
107 2	6572335 1950	4682872 3250
107 3	6572321 8100	4682892 6700
107 4	6572310 1250	4682902 4500
107 5	6572310 8200	4682927 1300
107 6	6572327 9950	4682929 8400
107 7	6572336 4492	4682941 0053
107 8	6572356 7449	4682921 3090
107 9	6572377 0910	4682912 4933
107 10	6572410 8406	4682913 4813
107 11	6572424 2546	4682908 0351
107 12	6572441 9837	4682887 2217
107 13	6572447 5783	4682870 1731
107 14	6572442 7215	4682868 9850
107 15	6572454 6028	4682820 4172
107 16	6572450 4596	4682821 6053
107 17	6572461 2893	4682814 1259
107 18	6572456 6650	4682811 9875
107 19	6572465 0368	4682777 7752
107 20	6572469 8913	4682778 9627
107 21	6572472 3475	4682768 9225
107 22	6572465 2100	4682765 3800
107 23	6572429 0168	4682747 5203
107 24	6572414 4318	4682744 2794
107 25	6572403 0537	4682742 9338
107 26	6572389 6537	4682734 3068
107 27	6572385 1400	4682760 2200
107 28	6572365 6500	4682777 1600
107 29	6572364 8200	4682782 9500
107 30	6572366 9900	4682787 2700
107 31	6572371 4500	4682789 5600
107 32	6572373 7600	4682790 6400
107 33	6572380 3000	4682806 4100
107 34	6572380 7600	4682814 6500
107 35	6572376 9900	4682822 0600
107 36	6572370 6200	4682826 0200
107 37	6572390 9600	4682850 0050
107 38	6572400 4400	4682865 5900
107 39	6572409 1400	4682873 9800
107 40	6572411 9750	4682887 3050
107 41	6572412 5300	4682897 5850
107 42	6572384 6400	4682795 3000
107 43	6572421 5300	4682808 7500
107 44	6572422 6900	4682805 9900
107 45	6572425 0000	4682798 2400
107 46	6572428 2300	4682792 6100
107 47	6572430 4100	4682787 0200
107 48	6572432 4100	4682776 4500
107 49	6572435 5400	4682773 0400
107 50	6572444 3800	4682769 1600
107 51	6572449 9800	4682765 8500
107 52	6572453 2000	4682761 5100
107 53	6572484 6800	4682766 4700
107 54	6572422 7000	4682760 8800
107 55	6572409 9000	4682768 0100
107 56	6572406 8200	4682766 1800
107 57	6572402 5400	4682771 3000
107 58	6572397 4600	4682774 7500
107 59	6572389 2800	4682778 1700
107 60	6572382 7100	4682783 9900
107 61	6572375 7500	4682785 1355
107 62	6572371 3300	4682779 2200
107 63	6572370 7800	4682782 5900
107 64	6572342 3400	4682874 6500
107 65	6572342 3400	4682866 1500
107 66	6572340 3100	4682855 9900
107 67	6572345 8700	4682852 3200
107 68	6572343 0700	4682851 0800
107 69	6572342 2900	4682848 4600
107 70	6572368 0300	4682843 9300
107 71	6572368 6900	4682838 0500
107 72	6572377 4000	4682838 9900
107 71	6572378 1600	4682841 3100
107 73	6572378 1600	4682841 3100
107 74	6572386 8200	4682845 0700
107 75	6572369 0400	4682855 8700
107 78	6572390 9800	4682872 6300
107 77	6572408 5100	4682894 4700
107 78	6572415 7400	4682911 8250
107 79	6572426 3850	4682906 9250
107 80	6572414 2500	4682895 1600
107 81	6572414 4750	4682897 0600
107 82	6572410 9300	4682879 3600
107 83	6572408 5200	4682867 6800
107 84	6572401 2100	4682862 9000
107 85	6572397 5100	4682853 3800
107 86	6572388 7000	4682843 8400
107 87	6572377 6800	4682818 6800
107 88	6572408 2300	4682829 1000
107 89	6572415 3600	4682822 2300
107 90	6572372 3100	4682774 9800
107 91	6572377 3900	4682770 2500
107 92	6572393 9300	4682762 2500
107 93	6572451 6500	4682771 1400
107 94	6572462 9400	4682763 2300
107 95	6572463 5438	4682783 8754
107 96	6572459 4450	4682801 2600
107 97	6572437 1400	4682802 4200
107 98	6572439 2400	4682809 0800

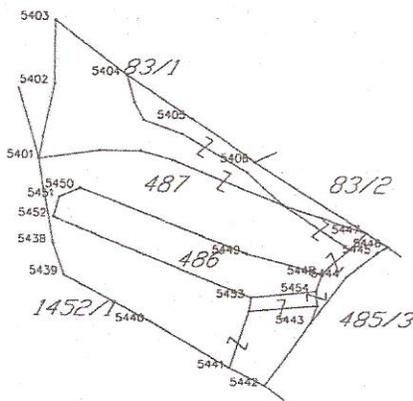
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 467-104-2310/18  
Datum: 18.06.2018.



Katastarska opština: BEČIĆI  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 4  
Parcele: 486, 487

## SKICA PARCELA

Razmjera 1:1000



Obradio:

\_\_\_\_\_

Ovjerava  
Službeno lice:

*[Handwritten signature]*

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
 KO: BEČIĆI, R 1:1000

Po zahjevu broj: 467-104-2310/18, od: 18.06.2018. godine

izdajemo slijedeće koordinate detaljnih tačaka katastarskih parcela  
 očitane grafički sa digitalnog plana  
 Katbase v13.8.16 EKSPORT PODATAKA 18.06.2018 15:56

5401	6572340.31	4682855.99	0.00
5402	6572342.34	4682866.15	0.00
5403	6572342.34	4682874.65	0.00
5404	6572351.95	4682867.38	0.00
5405	6572360.63	4682861.55	0.00
5406	6572369.04	4682855.87	0.00
5438	6572342.27	4682845.04	0.00
5439	6572343.79	4682840.87	0.00
5440	6572355.34	4682834.60	0.00
5441	6572365.85	4682828.47	0.00
5442	6572370.62	4682826.02	0.00
5443	6572376.68	4682834.57	0.00
5444	6572381.38	4682840.97	0.00
5445	6572385.50	4682844.21	0.00
5446	6572386.82	4682845.07	0.00
5447	6572384.00	4682846.80	0.00
5448	6572378.16	4682841.31	0.00
5449	6572368.03	4682843.93	0.00
5450	6572345.87	4682852.32	0.00
5451	6572343.07	4682851.08	0.00
5452	6572342.29	4682848.46	0.00
5453	6572368.69	4682838.05	0.00
5454	6572377.40	4682838.99	0.00

Parcela: 486 (P=174)

Frontovi:

od	do	dužina(m)
5450-5449	23.70	
5449-5448	10.46	
5448-5454	2.44	
5454-5453	8.76	
5453-5452	28.38	
5452-5451	2.73	
5451-5450	3.06	

Parcela: 487 (P=926)

Frontovi:

od	do	dužina(m)
5404-5405	10.46	
5405-5406	10.15	
5406-5447	17.49	
5447-5446	3.31	
5446-5445	1.58	
5445-5444	5.24	
5444-5443	7.94	
5443-5442	10.48	
5442-5441	5.36	
5441-5440	12.17	
5440-5439	13.14	
5439-5438	4.44	
5438-5401	11.12	
5401-5402	10.36	
5402-5403	8.50	
5403-5404	12.05	

Obradio:

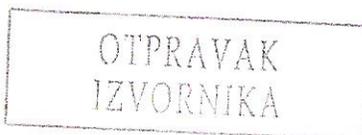
Pregledao:

2310-2018.msp

*Marić*



CRNA GORA  
 NOTAR  
 BRANKA VUKSANOVIĆ  
 BUDVA  
 Ul. Žrtava fašizma 48



U Budvi, dana 27. 04. 2018. godine (dvadeset sedmog aprila dvije hiljade osamnaeste) u 10:00h (deset) preda mnom, dolje potpisanim notarom Brankom Vuksanović, sa službenim sjedištem u Budvi, ul. Žrtava fašizma br. 48, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim notarski zapis Ugovora o zajedničkoj izgradnji, istovremeno su pristupila sljedeća lica:-----

**PRVA UGOVORNA STRANA:** -----

1.) G-din BEČIĆ Božo PREDRAG, rođen 09.11.1967.god u Cetinju, državljanin Crne Gore, JMBG 0911967232028, po zanimanju turistički tehničar, oženjen, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 481148675 izdatu od MUP-a CG FL Budva dana 28.01.2010. god sa rokom važenja deset godina, e-mail: jabb@t-com.me, br tel 069 324 228, kao prva ugovorna strana (u daljem tekstu: **prva ugovorna strana**), -----

**DRUGA UGOVORNA STRANA:** -----

2.) G-din IRIĆ Milanko RANKO, rođen 19.08.1963. god u Pljevljima, sa adresom u Budvi, Mainski put 78, državljanin Crne Gore, JMBG 1908963290026, po zanimanju privatnik, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu broj 583243850, izdata od MUP-a CG FL Budva dana 25.08.2009. godine sa rokom važenja deset godina, e-mail: eurobalcan@t-com.me, kao druga ugovorna strana (u daljem tekstu: **druga ugovorna strana**).---

*Napomene:* 1. Podaci o imenu oca, adresi prebivališta stranaka, bračnom stanju, zanimanju, unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana, za tačnost odgovaraju materijalno i krivično.-----

2. Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: «**Ugovorne strane**».-----

**DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:** -----

(1) List nepokretnosti broj 1338 KO Bečići od 20.09.2017. god u original i od 23.04.2018.god sa web sajta.-----

(2) Urbanističko tehnički uslovi izdati od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva pod br 06-061-1872/2 od 13.10.2017.god;-----

(3) Identifikacione isprave (lične karte) ugovornih stranaka- potpisnika notarskog zapisa, -----

Naprijed navedena dokumentacija se prilaže u originalu a dijelom u kopiji neovjerenoj kopiji, službeno ovjerena fotokopija će se priložiti uz otpравak izvornika, na koju okolnost su stranke posebno upozorene pa notar ne odgovara niti za jednu činjenicu ako nije sadržana u priloženoj dokumentaciji, a pojavi se kao bitna za odnose između ugovorenih strana. -----

Nakon što je notar ustanovila da se nepokretnost, koja je predmet ugovora, nalazi na njenom službenom području, te se uvjerila u pravu volju stranaka, objasnila im pravne domete i posljedice namjeravanih izjava volje, te iz razgovora o situaciji ustanovila da su sposobne za poduzimanje ovog pravnog posla, te da je predmetni pravni posao dozvoljen i zasnovan na zakonu, stranke su izjavile da žele zaključiti sljedeći-----

**UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ULAGANJU- IZGRADNJI**-----

**I PREDMET UGOVORA**-----

1. Ovim notarskim zapisom - ugovorom ugovorne strane regulišu međusobne odnose povodom izgradnje stambenog objekta u Budvi-Bečićima na urbanističkoj parceli 107.1, blok 107 DUP-a Bečići koju čine kat parcele 83/1, 83/2, 486 i 487 sve KO Bečići, a predmetni objekat se gradi samo na dijelu kat. parcela 486 i 487 obije KO Bečići, upisane u listu nepokretnosti br 1338 KO Bečići, ukupne površine 1101m<sup>2</sup> i rješavanje svojinsko-pravnih odnosa na objektu i posebnim djelovima objekta, koji će biti izgrađen u svemu u skladu sa rješenjem o odobrenju izgradnje/ revidovanom glavnom projektu, kao i odobrenom i ovjerenom urbanističko-tehničkom dokumentacijom, kao i stvarna prava na zemljištu nakon izgrađenog objekta.-----

2. Predmet ovog ugovora je zajednička izgradnja stambenog objekta na dijelu kat.parcela 486 i 487 obije KO

Bečići, u svemu u skladu sa datim Urbanističko tehničkim uslovima - Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva pod br 06-061-1872/2 od 13.10.2017.god, kao i sa revidovanim glavnim projektom urađenim od strane ovlašćene organizacije, koji su ugovorne strane u cjelosti prihvatile, posjeduju originale i saglasne su da se ne prilažu uz ovaj notarski zapis.-----

3. Notar konstatuje uvidom u priloženi list nepokretnosti: 1338 KO Bečići da je na kat.parcelama 486 KO Bečići, površine 178m<sup>2</sup> i 487 KO Bečići, površine 923m<sup>2</sup>, upisana Prva ugovorna strana u cjelini i bez tereta i ograničenja, te da su cjelokupne parcele u sastavu urbanističke parcele 107.1, blok 107 DUP-a Bečići; stvarno pravo stečeno nasljeđem što Prva ugovorna strana potvrđuje potpisom na ovom notarskom zapisu.-----

4. Notar je upoznala ugovorne strane sa potrebom da nakon etažiranja budućeg objekta kat parcele 486 i 487 obije KO Bečići fizički izdijele na cjeline koje se nalaze pod novosagrađenim objektom, odnosno koje služe redovnoj upotrebi i korišćenju budućeg objekta, i stranke se izjašnjavaju da nakon izgradnje objekta geodetskog snimanja i upisa u katastar sačine aneks ovog pravnog posla i svoje odnose urede u skladu sadržinom ovog notarskog zapisa.-----

## II OBAVEZE UGOVORNIH STRANA-----

1. Ugovorne strane su saglasne da Prva ugovorna strana kao svoj ulog u zajedničku gradnju unosi pravo korišćenja i pravo građenja na kat. parcelama 486 i 487 obije KO Bečići, i da Drugu ugovornu stranu uvode u posjed predmetnih kat. parcela u roku od 7 dana od dana zaključenja ovog ugovora, kao i da ovim pravnim poslom drugoj ugovornoj strani da saglasnost za upis prava sukorišćenja na parcelama 486 i 487 obije KO Bečići, u obimu od 1/2 idealnog dijela.-----

2. Ugovorne strane saglasno konstatuju da je Vrijednost kat.parcela 486 i 487 obije KO Bečići cca 300.000,00 € (tristo hiljada eura).-----

3. Ugovorne strane su saglasne da Druga ugovorna strana finansira cjelokupnu preostalu izgradnju objekta i snosi sve troškove, od zaključenja ovog ugovora, do dobijanja upotrebne dozvole za objekat, (što podrazumijeva troškove izrade tehničko-projektne dokumentacije, pribavljanja svih saglasnosti, plaćanje troškova uređenja građevinskog zemljišta, taksa i drugih nadoknada po ovom osnovu, u odnosu na treća lica, opremanje objekta do nivoa obavljanja registrovane djelatnosti odnosno odobrenja za rad objekta i sl.) te da stupi u posjed predmetnih kat. parcela u roku iz prethodnog stava.-----

4. Predračunska vrijednost finansijskih sredstava koje je Druga ugovorna strana dužna da uloži u izgradnju objekta procjenjuje na iznos cca 1.200.000,00 € (jedan milion dvjesto eura).-----

5. Druga ugovorna strana se obavezuje da obezbijedi svu dokumentaciju potrebnu za početak gradnje objekta koja će glasiti na ime prve ugovorne strane, te da izgradi objekat po sistemu "ključ u ruke" na osnovu Glavnog projekta koje će ugovorne strane zajednički usaglasiti i koji je odobren - ovjeren od strane nadležnog državnog organa.-----

6. Notar upozorava ugovorne strane radi njihove pravne i finansijske sigurnosti iz ovog pravnog posla da izvrše procjenu vrijednosti zemljišta označenih kat parcela kao i da Druga ugovorna strana vodi finansijsku evidenciju svih ulaganja u izgradnju objekta i njegovog operemanja, i da svako ulaganje podkrijepi materijalnim dokazima.-----

## III PRAVA UGOVORNIH STRANA NA BUDUĆEM OBJEKTU-----

1. Ugovorne strane su saglasne da po osnovu uložениh vrijednosti u zajedničku izgradnju u novoizgrađenom objektu ugovornim stranama pripada po sistemu "ključ u ruke", sa u procentima i to:-----

Prvoj ugovornoj strani 22% ukupno neto izgrađenog stambenog prostora na kat.parcelama 486 i 487 obije KO Bečići;-----

Drugoj ugovornoj pripada: 78% ukupno neto izgrađenog stambenog prostora na kat.parcelama 486 i 487 obije KO Bečići;-----

2. Prva ugovorna strana je saglasna da se Druga ugovorna strana u kat operat upiše kao nosilac prava sukorišćenja na predmetnim kat parcelama u obimu od 3/4 idealnog dijela, na osnovu ovog notarskog zapisa, i posebnog aneksa ovog ugovora nakon etažiranja predmetnog objekta bez ikakve dalje njegove privole ili saglasnosti.-----

3. U slučaju neslaganja izvedenog stanja i pripadajuće kvadrature, po utvrđenim procentima, ugovorne strane će se dogovoriti o plaćanju novčane naknade, za nedostajući dio. Takav ishod ugovorne strane predviđaju u slučaju da je diobu nemoguće izvršiti sa cjelovitim apartmanskim površinama.-----

*JH*

*Uput Pank BK*

**IV ROKOVI**

Ugovorne strane su saglasne i prihvatile su kao obavezujuće:

1. da rok za predaju kat parcela 486 i 487 obije KO Bečići, na kojima je predviđena izgradnja objekta, u posjed Drugoj ugovornoj strani bude najkasnije do 10.05.2018.godine; na način što će Prva ugovorna strana Drugoj ugovornoj strani pokazati na licu mjesta granice parcela, predati važeće urbanističko urbanističko tehničke uslove i kopiju geodetskog plana- situaciju 1:250;
2. da rok za dobijanje građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta bude najkasnije do kraja oktobra 2018. god, uz napomenu stranaka da je postupak pokrenut i da su nadležnom državnom organu predate svi potrebni dokazi te da je predmet u upravnoj obradi, te da ovaj pravni problem zavisi od stanja u lokalnoj upravi oko izrade nove regulative za obračun komunalija.
3. da rok za početak izvođenja građevinskih radova, organizacija gradilišta na predmetnim parcelama bude najkasnije do kraja novembra 2018.god i cijela odgovornost za izvođenje građevinskih radova bez odobrenja za građenje/revidovanog glavnog projekta preuzima Druga ugovorna strana; Notar je upozorio ugovorne strane na eventualne posljedice ovakvog postupanja odnosno nepoštovanja rokova i Zakona.
4. da rok završetka izgradnje objekta bude najkasnije do kraja 2019. godine;
5. da rok za tehnički prijem i dobijanje upotrebne dozvole bude tri mjeseca od dana završetka građevinskih radova na objektu;

Rokovi iz stava 1 ovog člana mogu se produžiti jedino u slučaju više sile.(termin "viša sila" je definisana Zakonom).

**V STEPEN OPEMLJENOSTI OBJEKTA**

Ugovorne strane su se usaglasile da će stepen opremljenosti stambenih prostora koji su predmet ovog ugovora biti sljedeći: ulazna vrata: sigurnosna; spoljna bravarija AL eloksirana ili PVC sa aluminijskm oblogom i termoizilacionim staklom; vrata sobna medijapan; podne podloge u svim apartmanima keramika I klase; podne podloge i zidovi u kuhinji i kupatilima keramika I klase; sanitarije prva klasa sa ugradnim vodokotlićima; zajedničko stepenište i hodnici po spratovima obložiti granitnim-mermernim kamenom; gelenderi na stepeništu kovana ograda; balkonska ograda staklo i metal; klimatizacija i grijanje centralno sa toplotnim pumpama; centralno zagrijavanje sanitarne vode pomoću krovnih korektora; priključak za kablovsku TV i telefon; interfonska instalacija; fasada "Demit" i kamen, a sve će biti posebno precizirano glavnim projektom.

**VI UGOVORNA KAZNA**

Druga ugovorna strana se obvezuje da u slučaju neopravdanog kašnjenja u izgradnji predmetnog objekta plati Prvoj ugovornoj strani, na ime ugovorne kazne, iznos od 0.2% od predračunske vrijednosti ovog ugovora za svaki dan kašnjenja, ali ne više 5%.

**VII RASKIDNI USLOVI**

1. Ugovorne strane su saglasne da, ukoliko do kraja oktobra/novembra 2018.god Druga ugovorna strana ne obezbijedi potrebnu dokumentaciju i ne otpočne sa gradnjom objekta, u ugovorenom roku, da se predmetni ugovor raskida jednostranom izjavom volje Prve ugovorne strane i isti ne proizvodi pravno dejstvo.
2. Ugovorne strane su saglasne da se nakon pribavljanja građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta ovaj ugovor može raskinuti na način i uz uslov da Prva ugovorna strana Drugoj ugovornoj strani izvrši povraćaj vrijednosti svih troškova uloženi tokom pripremnih radova i upravnog postupka radi dobijanja građevinske dozvole uvećani za 25%, te da Druga ugovorna strana Prvoj ugovornoj strani preda građevinsku dozvolu i materijalne dokaze (račune, ugovor o komunalijama, projektovanju i sl.) o troškovima dobijanja građevinske dozvole.
3. Ugovorne strane su saglasne da se nakon otvaranja gradilišta i početka izvođenja građevinskih radova pitanje raskida ovog ugovora razrješava sporazumno, ili u parničnom postupku kod suda, angažujući stručna lica za procjenu uloženi vrijednosti, i shodno odredbama Zakona o obligacionim odnosima.

**VIII GARANCIJE PRVE UGOVORNE STRANE**

Prva ugovorna strana garantuje Drugoj ugovornoj strani da su kat. parcele 485 i 487 obije KO Bečići, isključivo njegovo vlasništvo, da nisu pod teretom, kako uknjiženom, tako i ne uknjiženom, u korist trećih lica, te da istovremeno potpisivanjem ovog ugovora Drugoj ugovornoj strani predaje ovjereno punomoćje radi dobijanja potrebne građevinske dozvole, i da ni na kakav način neće ometati Drugu ugovornu stranu u postupku dobijanja građevinske dozvole i organizacije gradilišta, te izvođenja građevinskih radova, ako je njegovo postupanje u obostranom interesu i na osnovu važećeg meterijalnog prava.

**IX GARANCIJE DRUGE UGOVORNE STRANE**

Druga ugovorna strana garantuje Prvoj ugovornoj strani:

1. Da posjeduje obezbijedena materijalna i finansijska sredstva za izgradnju predviđenog stambenog objekta.
2. da će sve radove na objektu izvesti u skladu sa Glavnim projektom, koji će biti urađen od strane ovlašćene građevinske organizacije koja posjeduje licencu za izgradnju objekata, poštujući pri tom tehnička pravila i standarde iz ove oblasti.
3. Druga ugovorna strana za kvalitet izvedenih radova daje garanciju u trajanju:
  - 10 (deset) godina za konstrukciju;
  - 5 (pet) godina za hidroizolaciju;
  - 2 (dvije) godine za zanatske radove;
  - 2 (dvije) godine za fasadu i za instalaciju termotehnike, jake i slabe struje;
4. Prednji rokovi počinju teći od dana tehničkog prijema i dobijene upotrebne dozvole;

U garantnom roku Druga ugovorna strana je dužna da o svom trošku vrši otklanjanje nastalih kvarova i nedostataka, a koji nisu prouzrokovani namjerom, nestručnošću, nemarnošću i nepažnjom korisnika.

**X TROŠKOVI**

Notar je poučio stranke da za troškove u vezi sa ovim notaskim zapisom, odgovaraju solidarno i da mogu drukčije ugovoriti, pa nakon toga, stranke izjavljuju da troškove ovog notarskog zapisa, kao i troškove upisa prenosa svojine i druge troškove u vezi s tim, snosi Druga ugovorna strana.

**XI ZABRANA OTUĐENJA**

Ugovorne strane su saglasne:

1. da nakon potpisivanja ovog ugovora, Prva ugovorna strana nema pravo da na bilo koji način opterećuje ili otuđuje predmetnu parcelu bez saglasnosti Druge ugovorne strane;
2. da jedino nakon pravosnažnosti Rješenja o izdavanju građevinske dozvole/revidovanog glavnog projekta i nakon zaključenja anexa ovog ugovora o podjeli pripadajućih stambenih jedinica ugovornim stranama mogu otpočeti sa prodajom stambenih i garažnih prostora u predmetnom objektu;
3. da ovlašćuju ovog notara da nadležnom katastru nepokretnosti preda zahtjev za upis zabilježbe ovog Ugovora u "G" listu Lista nepokretnosti broj 1338 KO Bečići.
4. da ovlašćuju ovog notara da, ukoliko je potrebno za sprovođenje ovog notarskog zapisa kod Uprave za nekretnine Crne Gore PJ Budva, može jednostrano mijenjati ovaj notarski zapis u dijelu koji se odnosi na greške u imenima i brojevima (JMBG; podaci iz Lista nepokretnosti i sl) kao i da može mijenjati druge očigledne greške u pisanju. Ispravljanje će se izvršiti posebnim rješenjem koje će notar donijeti, i koje će dostaviti Upravi za nekretnine PJ Budva, kao i strankama.

**XII POUKE I UPOZORENJA**

Notar je podučila i upozorila stranke i na sljedeće:

- da se radi o tzv. ugovoru o ortakluku kao dvostrano obaveznom poslu;
- da je ugovor zaključen kada se obje ugovorne strane saglase o svim bitnim elementima ugovora;
- da je obavezujući pravni posao za stranke, kako u međusobnim pravima, tako i u međusobnim obavezama;
- da podliježe poreskim obavezama i da se notarski zapis po službenoj dužnosti dostavlja Poreskoj upravi;
- da su sve saglasnosti, izjave tvrdnje na osnovu kojih je sačinjen ovaj notarski zapis date kao istinite, te da sa sobom povlače i materijalnu i krivičnu odgovornost, ako se utvrdi da nijesu date kao istinite;
- da neposredno prije sačinjavanja ovog zapisa, ovaj notar izvrši neposredni uvid u predmetne listove nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti, objasnila im svrhu i prednost neposrednog uvida, te ih upozorila na eventualne posljedice i rizike u slučaju suprotnog postupanja, a naročito na mogućnost da je u međuvremenu, od vremena izdavanja predmetnog izvoda iz lista nepokretnosti došlo do promjena podataka, koji se upisuju u list nepokretnosti za predmetnu parcelu, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog izvoda iz lista nepokretnosti i podataka upisanih u list nepokretnosti u evidenciji katastra nepokretnosti. Nakon toga, stranke izjavljuju da su to razumjele, da ne traže neposredni uvid notara u evidenciju katastra nepokretnosti i da prihvataju sve eventualne posljedice i rizike u vezi s tim.

**OTPRAVAK NOTARSKOG ZAPISA:**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

- Prva ugovorna strana (1 x sa priložima)-----
- Druga ugovorna strana (1x sa priložima)-----
- Katastar nepokretnosti (1x bez priloga)-----
- Poreska uprava (1 x bez priloga)-----

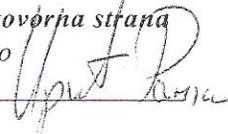
Naknada za rad i troškove notara obračunata je prema NT («Sl.list CG» br. 6/2012.) prema tar. br 1. tač. 2, tar. br. 19 tač 1 za vrijednost predmeta u iznosu od 1.180 € + PDV u iznosu od 268,80 €, = ukupno 1548,80 € o čemu je drugoj ugovornoj strani izdat fiskalni račun ovog notara, i plaća se shodno odredbi 127 Zakona o notarima odmah po obavljenom poslu.-----

Notar je pročitala akt strankama, neposrednim pitanjima uvjerila se da sadržina istog odgovara njihovoj volji, nakon čega su stranke izjavile da je tako postupljeno, da su razumjele sadržinu ovog pravnog posla i da su saglasne sa ovim zapisom, kojeg slobodnom voljom odobravaju i, kako slijedi, u prisustvu ovog notara potpisuju, nakon čega je zapis potpisao i ovaj notar.-----

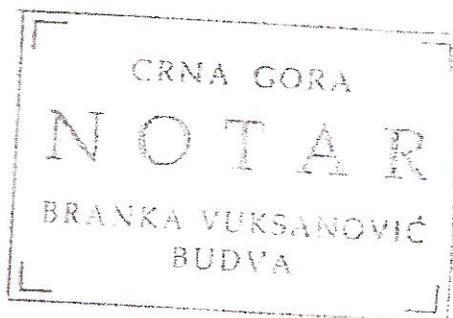
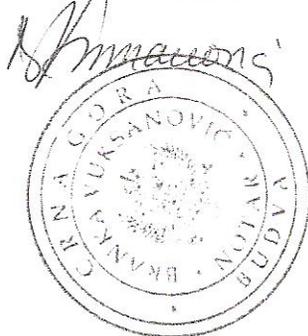
U Budvi, 27. 04. 2018. godine (dvadeset sedmog aprila dvije hiljade osamnaeste) završeno u 11:00h (jedanaest).-----

**UGOVORNE STRANE:**

Prva ugovorna strana  
Bečić Predrag  


Druga ugovorna strana  
Irić Ranko  


NOTAR  
Branka Vuksanović



## IZJAVA

Kojom ja Nedović Milisav kao ovlašćeno lice D.o.o. „Premijer Gradnja“ iz Podgorice koje je vlasnik K.P. 83/2 KO Bečići sam saglasan da Bečić Predrag kao vlasnik K.P. 486 i 487 KO Bečići može koristiti prilaz do svojih parcela kako je to određeno po U.T. uslovima za UP. 107,1 u zahvatu DUP-a Bečići.

Ovu izjavu dajem u svrhu da Bečić Predrag kao vlasnik kat. parc. 846 i 487 KO Bečići može dobiti saglasnost na idejni i glavni projekat za izgradnju objekta na svojim parcelama i ne može se u drugu svrhu koristiti.

Izjavu dao:



Ovl. Lice d.o.o. Premijer Gradnja

Ja, **NOTAR, Polović Irena**, sa službenim sjedištem u Budvi 85310, ul. Filipa Kovačevića br. 1/I, tel: +382 33 452 142, fax: +382 33 452 142

**Potvrđujem** da je:

MILISAV NEDOVIĆ, PODGORICA, VUKOSAVA BOŽOVIĆA 9, rođen 27.02.1979., JMBG: 2702979212951, po zanimanju mašinski tehničar, čiji sam identitet utvrdila uvidom u ličnu kartu br. 673440472, izdatu od MUP-a CG PJ Podgorica dana 14. aprila 2010. godine koja važi do 14. aprila 2020. godine, u mom prisustvu svojeručno potpisao pismeno Izjavu. Potpis na pismenu je istinit.

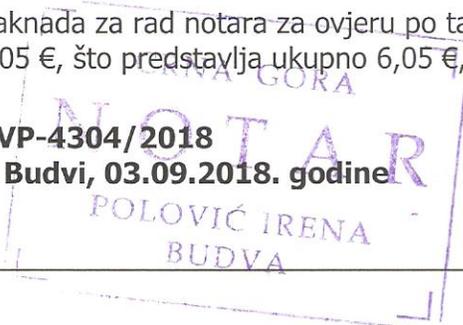
Potpisi su ovjereni na 2(dva) primjerka prednje isprave.

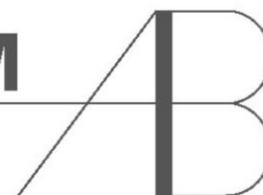
Notar nije odgovoran za sadržaj ove isprave.

Naknada za rad notara za ovjeru po tarifnom broju 9 NT u iznosu od 5,00 € sa PDV-om od 1,05 €, što predstavlja ukupno 6,05 €, naplaćena je.

**OVP-4304/2018**

**U Budvi, 03.09.2018. godine**





Projektant	Revident
------------	----------

INVESTITOR: **BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO**

OBJEKAT: **TURISTIČKI APARTMANI - Po+P+4**

LOKACIJA: **k.p. 486 i 487 KO Bečići  
dio UP 107.1, DUP Bečići**

VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje - faza arhitektura**

PROJEKTANT: **"ATRIUM" doo Budva**

ODGOVORNO LICE: **arh. Zlata Krapović, dipl.ing.**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **arh. Zlata Krapović, dipl.ing.  
Licenca br: 105/2175-73/3 od 18.02.2018god**

## TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE OBJEKTA-TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4

**INVESTITOR: BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO**

### Uvod

Idejno rješenje je izrađeno na osnovu urbanističko - tehničkih uslova, važećih Zakona, tehničkih propisa i normativa za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata.

Polazne osnove za izradu idejnog rješenja:

- **Urbanističko tehnički uslovi** broj 06-061-1872/2 izdati od strane Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva od 13.10.2017. godine.
- **Projektni zadatak investitora od aprila 2018 godine.**

### Lokacija

Urbanističko-tehničkim uslovima predviđena je gradnja stambenog objekta, dok je tekstualnim dijelom DUP-a Bečići, ostavljena mogućnost izgradnje turističkih apartmana. Iz tog razloga je prema želji investitora, na k.p. 486 i k.p 487 KO Bečići, na dijelu UP 107.1 DUP Bečići predviđena izgradnja turističkih apartmana. Dio U.P 107.1 na kom će se graditi objekat, se sastoji od k.p 486 i k.p. 487 KO Bečići koje u cijelosti pripadaju dijelu U.P. 107.1. ukupne su površine 1101m<sup>2</sup>. Urbanistička parcela 107.1, u cijelosti je površine 6681.04m<sup>2</sup>, i nepravilnog je oblika sa širinom fronta cca 40 m prema moru. Saobraćajnica je planirana uz sjevernu granicu urbanističke parcele, a do dijela parcele koja pripada ovom investitoru se prilazi kroz parcelu 83/2 KO Bečići, za koju postoji saglasnost vlasnika za službenost prolaza. Planirani objekat je postavljen sa primarnom orijentacijom ka jugozapadu i zapadu.

Parkiranje je obezbijeđeno u podrumu objekta-garaži sa 25 parking mjesta a jedno parking mjesto predviđeno je u okviru parcele . Obzirom da je pristup parceli sa sjeverne strane, da bi se

omogućio pristup garaži, u sklopu parcele je predviđena kolska pristupna rampa povezana sa susjednom parcelom.

Predmet ovog projekta je izgradnja turističkih apartmana, spratnosti Po+P+4. Prizemlje objekta postavljano je na glavnu građevinsku liniju, dok su etaže prvog, drugog, trećeg i četvrtog sprata predviđene sa erkerom u celoj dužini prednje fasade objekta kako bi se ostvarili parametri dati DUP-om za dio UP 107.1.

Prednjom stranom objekat je orjentisan prema moru, u okviru zadatih građevinskih linija. Ovim projektom predviđeno je uređenje dvorišta, nivelacija terena i ozelenjavanje mediteranskim biljem.

Glavni ulaz u objekat je sa sjevero- istočne strane. Objekat sadrži 24 apartmanske jedinice smještene na pet nadzemnih etaža. Podrum objekta sadrži parking prostor, stepenište sa liftom i ostavu.

U tekstu DUP-a za izgradnju turističkih kapaciteta (5.11) navodi se da se oblik i veličina gabarita objekta na parceli mogu prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, regulacione linije, maksimalna površina pod objektom i maksimalna BRGP objekta. Takođe, dozvoljavaju se i ozelenjeni ravni krovovi.

#### Prikaz površina planiranih projektom:

Urbanistički parametri za UP 107.1 DUP-a Bečići koju čini dio k.p. 83/1, dio k.p 83/2 , k.p. 487 i k.p. 486 KO Bečići, Opština Budva su:

	Površina urbanističke parcele	Površina pod objektima / Indeks zauzetosti =0.58/	BRGP /Indeks izgrađ. =2.91/	Dozvoljena spratnost
<b>po DUP-u za UP 107.1</b>	<b>6681.04 m<sup>2</sup></b>	<b>3887.25 m<sup>2</sup></b>	<b>19436.25 m<sup>2</sup></b>	<b>S+P+4</b>
<b>za dio UP 107.1</b>	<b>1101.00 m<sup>2</sup></b>	<b>638.58m<sup>2</sup></b>	<b>3203.91 m<sup>2</sup></b>	<b>S+P+4</b>
<b>po projektu za dio UP 107.1</b>	<b>1101.00 m<sup>2</sup></b>	<b>638.55m<sup>2</sup></b>	<b>3135.88 m<sup>2</sup></b>	<b>Po+P+4</b>

Obračun građevinske bruto površine po projektnoj dokumentaciji izgradnje objekta prema Pravilniku o načinu obračuna površine i zapremine objavljenog u Sl. listu Crne Gore broj 47, a u skladu sa crnogorskim standardom MEST EN 15221-6.

Turistički objekat :

<b>Etaža</b>	<b>Stambeni prostor</b>	<b>Nestambeni prostor</b>
Podrum	/	782.57m <sup>2</sup>
Prizemlje	581.68 m <sup>2</sup>	
01.sprat	638.55 m <sup>2</sup>	
02.sprat	638.55 m <sup>2</sup>	
03.sprat	638.55 m <sup>2</sup>	
04.sprat	638.55 m <sup>2</sup>	
<b>Ukupno</b>	<b><u>3135.88 m<sup>2</sup></u></b>	<b>3918.45 m<sup>2</sup></b>

**Ukupna BRGP za objekat iznosi 3135.88 m<sup>2</sup>.**

**Ukupna bruto površina stambenog i nestambenog dijela objekta iznosi 3918.45 m<sup>2</sup>.**

### Funkcija

Ovim projektom je predviđena izgradnja slobodnostojećeg objekta sa turističkim apartmanima, spratnosti Po+P+4. Objekat je pravougaonog oblika sa zakošenim dijelom na zapadu koje je nastalo zbog nepravilnog oblika dijela urb. parcele. Objekat sadrži 24 apartmanske jedinice i to 2 jednosobna apartmana, 13 dvosobnih i 3 trosobna apartmana. U projektu je data varijanta osnove sa apartmanom projektovanim za lica sa smanjenom pokretljivošću, i to za apartmane A10 i A16 na 01. i 02 spratu .

Prilaz za osobe sa smanjenom pokretljivošću je kroz garažu pomoću lifta koji svojim dimenzijama zadovoljava korišćenje takvim licima.

Garaža, prizemlje, prvi, drugi, treći i četvrti sprat su povezani stepeništem sa liftom kao glavnom vertikalnom komunikacijom. Garažni prostor se nalazi u podrumu objekta i pristupa mu se preko kolske rampe u okviru parcele. Ravan krov iznad garaže je predviđen kao neprohodan zeleni krov.

**Podrum(garaža) - neto površine 737.32m<sup>2</sup>** - je predviđena za parkiranje 25 automobila

**Prizemlje - neto površine apartmanskog dijela 516.58 m<sup>2</sup>** – sadrži tri trosobna apartmana i jedan dvosoban apartman. Trosobni apartmani A1 je površine 120.43m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase. Apartman A2 je trosobni apartman površine 110.81m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase. Apartman A3 je trosobni apartman površine 120.95m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase. Dvosobni apartman A4 je površine 113.25m<sup>2</sup> sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, dve spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase.

**01.sprat - neto površine apartmanskog dijela 570.19m<sup>2</sup>** – se sastoji od po jednog

jednosobnog i pet dvosobnih apartmana. Dvosoban apartman A5 je površine 95.39m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A6 je površine 79.61m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A7 je površine 86.49m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A8 je površine 86.64m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A10 je površine 99.95m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Jednosoban apartman A9 je površine 66.33m<sup>2</sup> i sastoji se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, spavaće sobe, kupatila i terase.

**02.sprat - neto površine apartmanskog dijela 570.19m<sup>2</sup>** – se sastoji od po jednog jednosobnog i pet dvosobnih apartmana. Dvosoban apartman A11 je površine 95.39m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A12 je površine 79.61m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A13 je površine 86.49m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A14 je površine 86.64m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Dvosoban apartman A16 je površine 99.95m<sup>2</sup> i sastoji se od hodnika, kuhinje, dnevnog boravka sa trpezarijom, dvije spavaće sobe, kupatila , toaleta i terase. Jednosoban apartman A15 je površine 66.33m<sup>2</sup> i sastoji se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, spavaće sobe, kupatila i terase.

**03. sprat - neto površine apartmanskog dijela 557.59m<sup>2</sup>** – se sastoji od tri trosobna apartmana i jedan dvosoban apartman. Trosobni apartmani A17 je površine 128.81m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase. Apartman A18 je trosobni apartman površine 132.56 m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i dve terase. Apartman A19 je trosobni apartman površine 132.36m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i dve terase. Dvosobni apartman A20 je površine 112.72m<sup>2</sup> sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, dve spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase.

**04. sprat - neto površine apartmanskog dijela 557.59m<sup>2</sup>** – se sastoji od tri trosobna apartmana i jednog dvosobnog. Trosobni apartmani A21 je površine 128.81m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase. Apartman A22 je trosobni apartman površine 132.56 m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i dve terase. Apartman A23 je trosobni apartman površine 132.36m<sup>2</sup> i sastoje se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, tri spavaće sobe, toaleta, kupatila i dve

terase. Dvosobni apartman A24 je površine 112.72m<sup>2</sup> sastoji se od dnevnog boravka sa kuhinjom i trpezarijom, dve spavaće sobe, toaleta, kupatila i terase.

**Ukupna neto površina apartmanskih jedinica iznosi 2493.16m<sup>2</sup>.**

Ispod kosog krova se formira tavanski prostor do kojeg se dolazi stepeništem .

Na ravnom dijelu krova predviđeno je zelenilo.

### Spoljašnja obrada

Fasadni zidovi objekta se obrađuju kao demit fasada d=5cm sa završnom obradom grubim fasadnim premazom, a jednim dijelom na prizemlju se obrađuju kamenim pločama. Dijelovi podruma koji su iznad zemlje takođe se oblažu kamenom. Kamene ploče za oblaganje su iz lokalnih majdana.

Otvori na fasadi su predviđeni od aluminijumskih profila opremljeni roletnama i zastakljeni su termopan staklom. Boja i ton fasadne stolarije su po izboru projektanta-bijela.

Ograde na terasama objekta su od metalnih profila ankerovani u podu ili parapetu ograde.

Krov objekta je predviđen kao kosi dvovodan krov prekriven keramičkim crepom u nagibu od 23 , dok je dio riješen kao ravan neprohodan krov zbog oblika objekta, sa zelenilom.

Ograde na otvorenom stepeništu kao i na denivelacijama u okviru parcele su od metalnih profila visine su 110cm.

Svi potporni kao i ogradni zidovi su predviđeni kao a.b. zidovi koji se oblažu lokalnim kamenom bunjastog presjeka.

Parcela se dodatno ozelenjuje mediteranskim rastinjem uz zadržavanje postojećeg u što većoj mjeri.

S a s t a v i l a,

Z. Krapović, dipl.ing.arh.

# 108A

83/1

PRISTUPNA SAOBRAĆAJNICA DO DIJELA U.P NA KOJOJ SE GRADI OBJEKAT

# 107.1

83/2

84

# 81H

# 81.32

1452/1

85/2

# 107

485/3

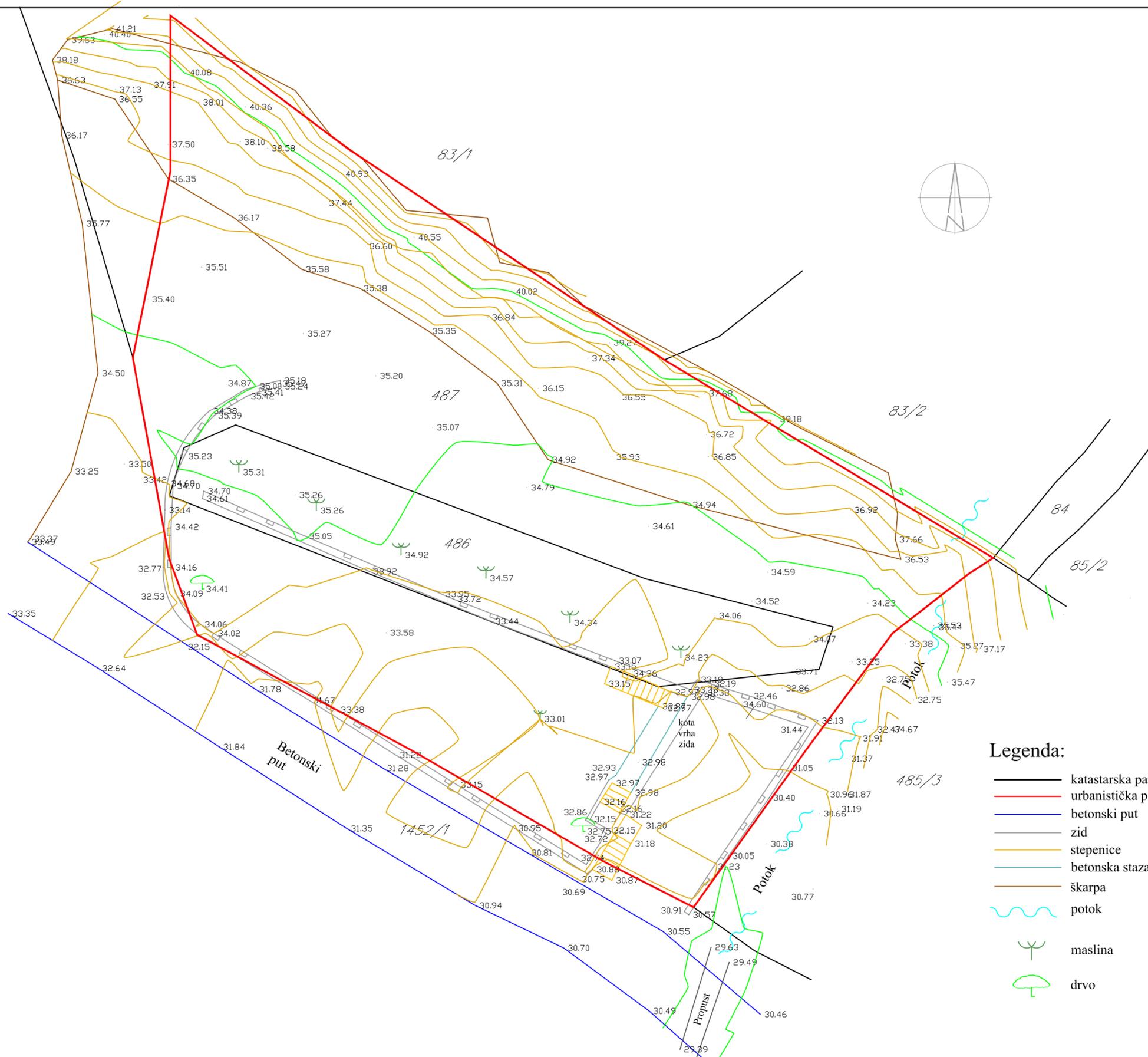
485/2

### GRAĐEVINSKE LINIJE

-  GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA - ERKER
-  BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)
-  1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 75-100cm od granice parcele)
-  2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 100-200cm od granice parcele)
-  3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( 200-300cm od granice parcele)
-  4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA ( preko 300cm od granice parcele)
-  ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
-  MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
-  OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
-  POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA
-  UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADNENJA
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA DIJELA URBANISTIČKE PARCELE



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b> 		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4				Lokacija: Bečić , dio UP 107.1 , DUP Bečić	
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.				Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:				Prilog: SITUACIJA UP 107.1 SA PRISTUPNOM SAOBRAĆAJNICOM	
Datum izrade i MP: 06 .2018.				broj priloga 2	
				broj strane 1	
				Datum revizije i MP:	



**Legenda:**

-  katastarska parcela
-  urbanistička parcela
-  betonski put
-  zid
-  stepenice
-  betonska staza
-  škarpa
-  potok
-  maslina
-  drvo

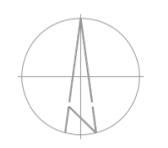
<b>Projektant:</b> <b>ATRIUM BUDVA</b>		DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.		<b>Investitor:</b> <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>	
<b>Objekat:</b> TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		<b>Lokacija:</b> Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići			
<b>Vodeći projektant:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE			
<b>Odgovorni projektant:</b> Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> ARHITEKTURA		razmjera 1:200	
<b>Saradnik:</b>		<b>Prilog:</b> GEODETSKI SNIMAK		broj priloga 2	
<b>Datum izrade I MP:</b> 06 .2018.		<b>Datum revizije I MP:</b>			

## Ostvareni urbanistički parametri

	po DUP-u za celu UP 107.1	po DUP-u za dio UP 107.1	za dio UP 107.1 po projektu
Površina urbanističke parcele	6,681.04 m <sup>2</sup>	1101.0 m <sup>2</sup>	1101.0 m <sup>2</sup>
Spratnost	S+P+4	S+P+4	Po+P+4
Koeficijent izgrađenosti	2.91	2.91	2.85
BRGP	19436.25m <sup>2</sup>	3203.91m <sup>2</sup>	3135.88m <sup>2</sup>
Koef. zauzetosti parcele /0.58/	3887.25m <sup>2</sup>	638.58m <sup>2</sup>	638.55m <sup>2</sup>

k.p. 486 i k.p. 487 KO Bečići , blok br 107, dio UP 107.1 , DUP "Bečići"

broj parking mjesta - 25 garažnih parking mjesta  
 - 1 spoljašnje parking mjesto  
 - ukupno 26 parking mjesta



### LEGENDA

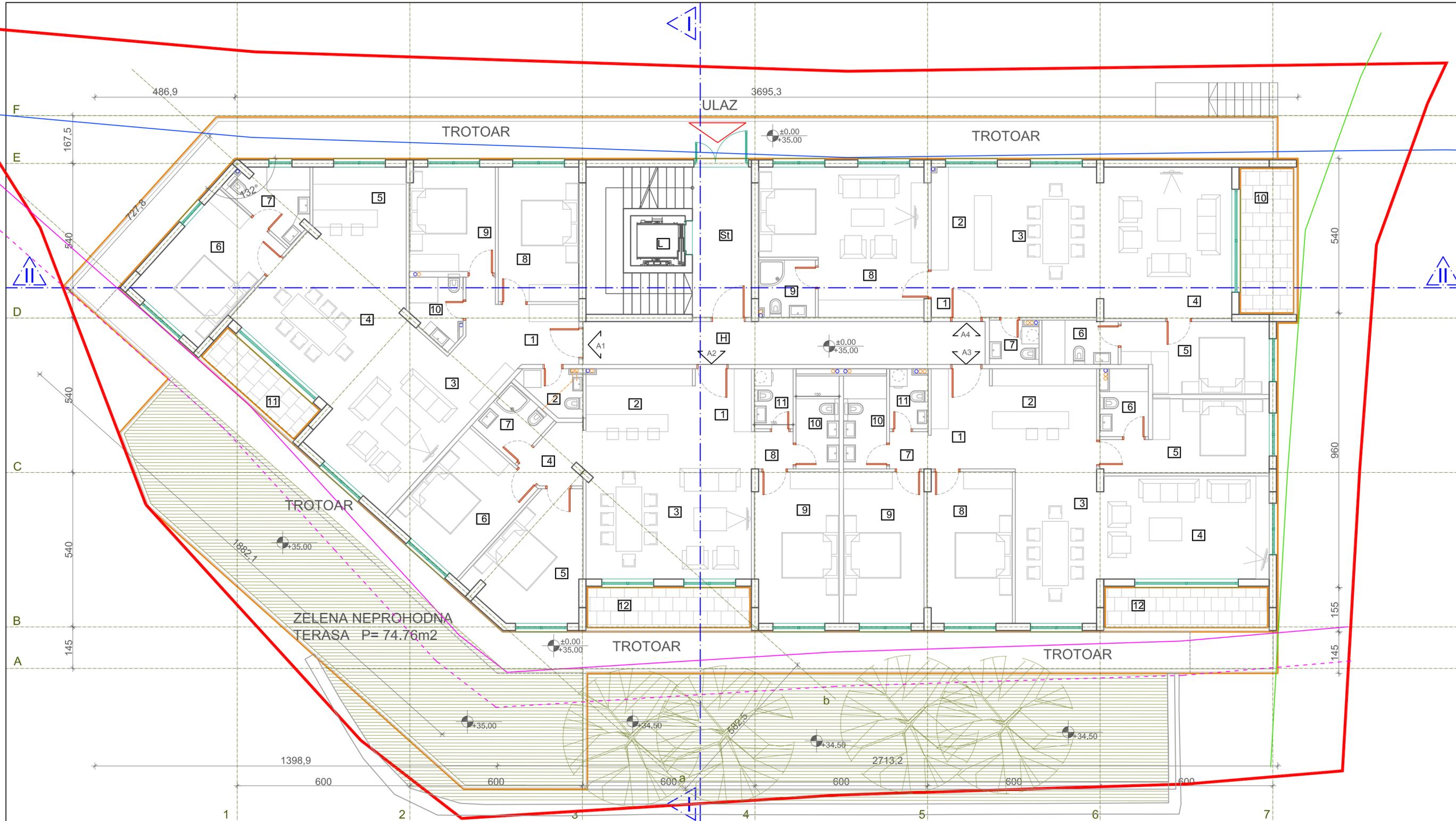
- KAMENE PLOČE
- GRANICA DIJELA URB. PARC.
- ASFALTNE POVRŠINE
- ZELENILLO
- POTPORNİ ZİDOVI
- STABLO
- GRANICA KAT. PARCELE
- GLAVNA GR. LINIJA
- GLAVNA GR. LINIJA - ERKER
- BOČNA GR. LINIJA
- ZADNJA GR. LINIJA

### Legenda:

- katastarska parcela
- urbanistička parcela
- betonski put
- zid
- stepenice
- betonska staza
- škarpa
- potok
- maslina
- drvo

Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA
Datum izrade i MP: 06 .2018.		Datum revizije i MP:
		razmjera 1:200
		broj priloga 2
		broj strane 3





NAMJENA PROSTORIJE	POVRŠINA
APARTMANSKI OBJEKAT - PRIZEMLJE	

KOMUNIKACIJA	
St	STEPENIŠTE 24,78m <sup>2</sup>
L	LIFT 5,40m <sup>2</sup>
H	HODNIK 20,96m <sup>2</sup>
UKUPNO 51,14m <sup>2</sup>	

APARTMAN A1	
1	ULAZ-HODNIK 8,32m <sup>2</sup>
2	TOALET 2,93m <sup>2</sup>
3	DNEVNI BORAVAK 24,12m <sup>2</sup>
4	TRPEZARIJA 24,90m <sup>2</sup>
5	KUHINJA 6,82m <sup>2</sup>
6	SOBA 14,66m <sup>2</sup>
7	KUPATILO 5,25m <sup>2</sup>
8	SOBA 13,17m <sup>2</sup>
9	SOBA 10,95m <sup>2</sup>
10	KUPATILO 3,65m <sup>2</sup>
11	TERASA 5,80m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 120,43m <sup>2</sup>	

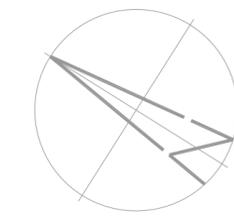
APARTMAN A2	
1	ULAZ-HODNIK 4,50m <sup>2</sup>
2	KUHINJA 8,14m <sup>2</sup>
3	DN. BORAVAK SA TRP. 29,60m <sup>2</sup>
4	DEGAŽMAN 3,81m <sup>2</sup>
5	SOBA 14,10m <sup>2</sup>
6	SOBA 13,60m <sup>2</sup>
7	KUPATILO 4,13m <sup>2</sup>
8	DEGAŽMAN 1,88m <sup>2</sup>
9	SOBA 15,30m <sup>2</sup>
10	KUPATILO 4,87m <sup>2</sup>
11	TOALET 2,83m <sup>2</sup>
12	TERASA 7,90m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 110,81m <sup>2</sup>	

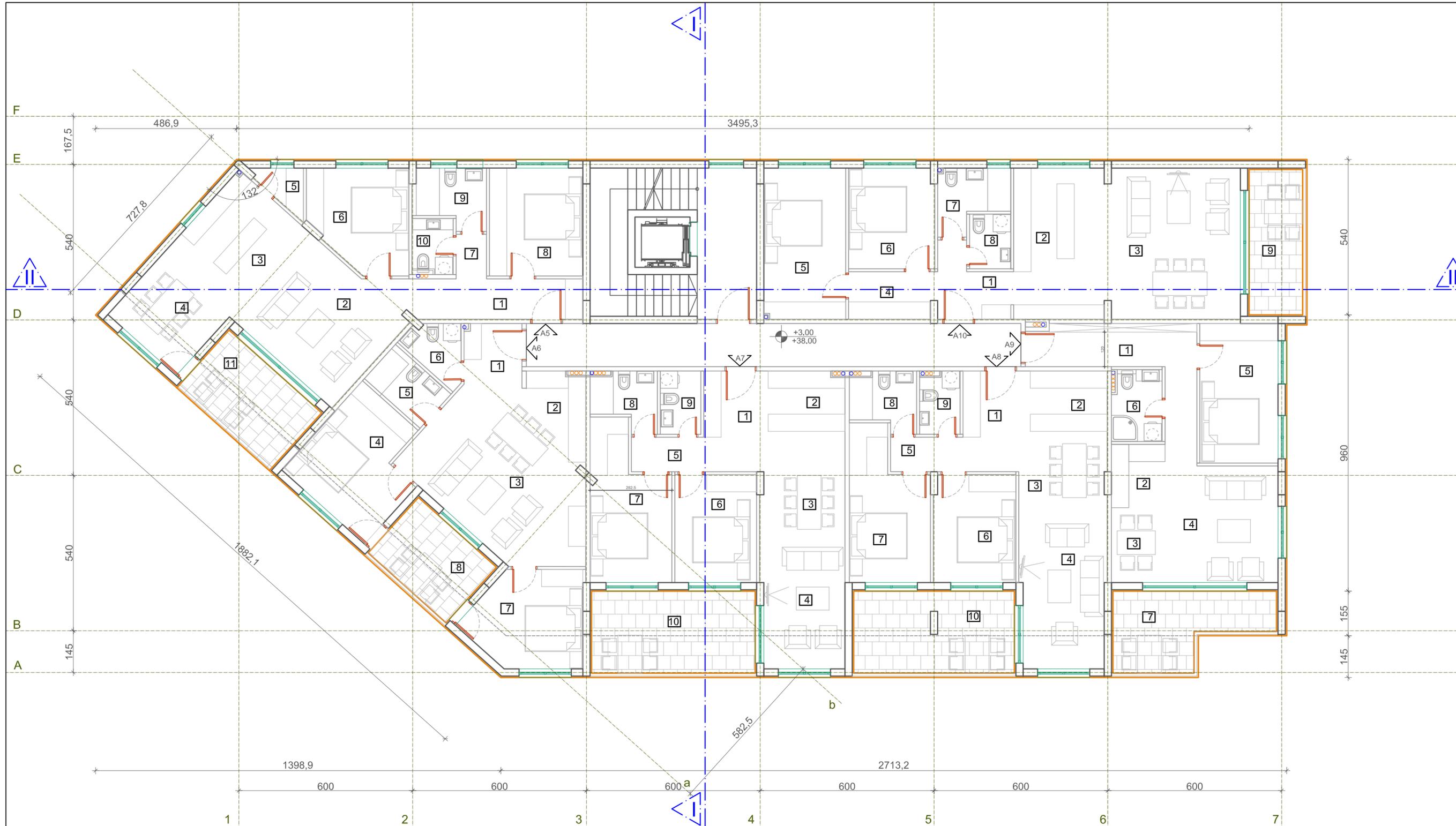
APARTMAN A3	
1	ULAZ-HODNIK 8,49m <sup>2</sup>
2	KUHINJA 7,61m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA 19,20m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK 21,46m <sup>2</sup>
5	SOBA 12,68m <sup>2</sup>
6	KUPATILO 3,75m <sup>2</sup>
7	DEGAŽMAN 1,87m <sup>2</sup>
8	SOBA 15,58m <sup>2</sup>
9	SOBA 14,84m <sup>2</sup>
10	KUPATILO 4,87m <sup>2</sup>
11	TOALET 2,70m <sup>2</sup>
12	TERASA 7,90m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 120,95m <sup>2</sup>	

APARTMAN A4	
1	ULAZ-HODNIK 3,46m <sup>2</sup>
2	KUHINJA 7,52m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA 19,16m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK 24,60m <sup>2</sup>
5	SOBA 11,97m <sup>2</sup>
6	KUPATILO 4,06m <sup>2</sup>
7	TOALET 2,67m <sup>2</sup>
8	SOBA 26,43m <sup>2</sup>
9	KUPATILO 3,88m <sup>2</sup>
10	TERASA 9,34m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 113,25m <sup>2</sup>	

BRGP ETAŽE	
1	STAMBENI PROSTOR 546,13m <sup>2</sup>
2	TERASA POKRIVENA 35,52m <sup>2</sup>
3	TERASA OTVORENA /
BRGP ETAŽE UKUPNO 581,68m <sup>2</sup>	

Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONZALTING, MARKETING I TRGOVINJU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIČ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4 Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a. Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.	Lokacija: Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b> Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>	Datum izrade i MP: 06 .2018.
Saradnik:	Datum revizije i MP:	broj priloga: 2 broj strane: 5 razmjera: 1:100





NAMJENA PROSTORIJE	POVRŠINA
<b>APARTMANSKI OBJEKAT - 01. SPRAT</b>	
<b>KOMUNIKACIJA</b>	
St STEPENIŠTE	24,78m <sup>2</sup>
L LIFT	5,40m <sup>2</sup>
H HODNIK	25,60m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>	<b>55,78m<sup>2</sup></b>

APARTMAN A5		
1	ULAZ-HODNIK	9,52m <sup>2</sup>
2	DNEVNI BORAVAK	19,11m <sup>2</sup>
3	KUHINJA	9,47m <sup>2</sup>
4	TRPEZARIJA	11,97m <sup>2</sup>
5	OSTAVA	1,97m <sup>2</sup>
6	SOBA	11,49m <sup>2</sup>
7	DEGAŽMAN	1,62m <sup>2</sup>
8	SOBA	12,09m <sup>2</sup>
9	KUPATILO	4,57m <sup>2</sup>
10	TOALET	2,62m <sup>2</sup>
11	TERASA	10,96m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA</b>	<b>95,39m<sup>2</sup></b>	

APARTMAN A6		
1	ULAZ-HODNIK	4,22m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	5,32m <sup>2</sup>
3	DN. BORAVAK SA TRP.	26,93m <sup>2</sup>
4	SOBA	14,13m <sup>2</sup>
5	KUPATILO	4,13m <sup>2</sup>
6	TOALET	3,29m <sup>2</sup>
7	SOBA	12,22m <sup>2</sup>
8	TERASA	9,37m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA</b>	<b>79,61m<sup>2</sup></b>	

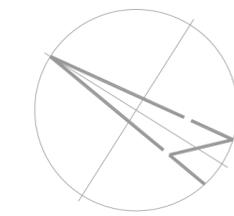
APARTMAN A7		
1	ULAZ-HODNIK	7,26m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	5,76m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA	9,88m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK	13,69m <sup>2</sup>
5	DEGAŽMAN	3,00m <sup>2</sup>
6	SOBA	10,59m <sup>2</sup>
7	SOBA	13,17m <sup>2</sup>
8	KUPATILO	3,96m <sup>2</sup>
9	TOALET	3,08m <sup>2</sup>
10	TERASA	16,10m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA</b>	<b>86,49m<sup>2</sup></b>	

APARTMAN A8		
1	ULAZ-HODNIK	8,12m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	5,83m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA	8,40m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK	15,10m <sup>2</sup>
5	DEGAŽMAN	3,00m <sup>2</sup>
6	SOBA	10,58m <sup>2</sup>
7	SOBA	12,88m <sup>2</sup>
8	KUPATILO	4,21m <sup>2</sup>
9	TOALET	2,91m <sup>2</sup>
10	TERASA	15,61m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA</b>	<b>86,64m<sup>2</sup></b>	

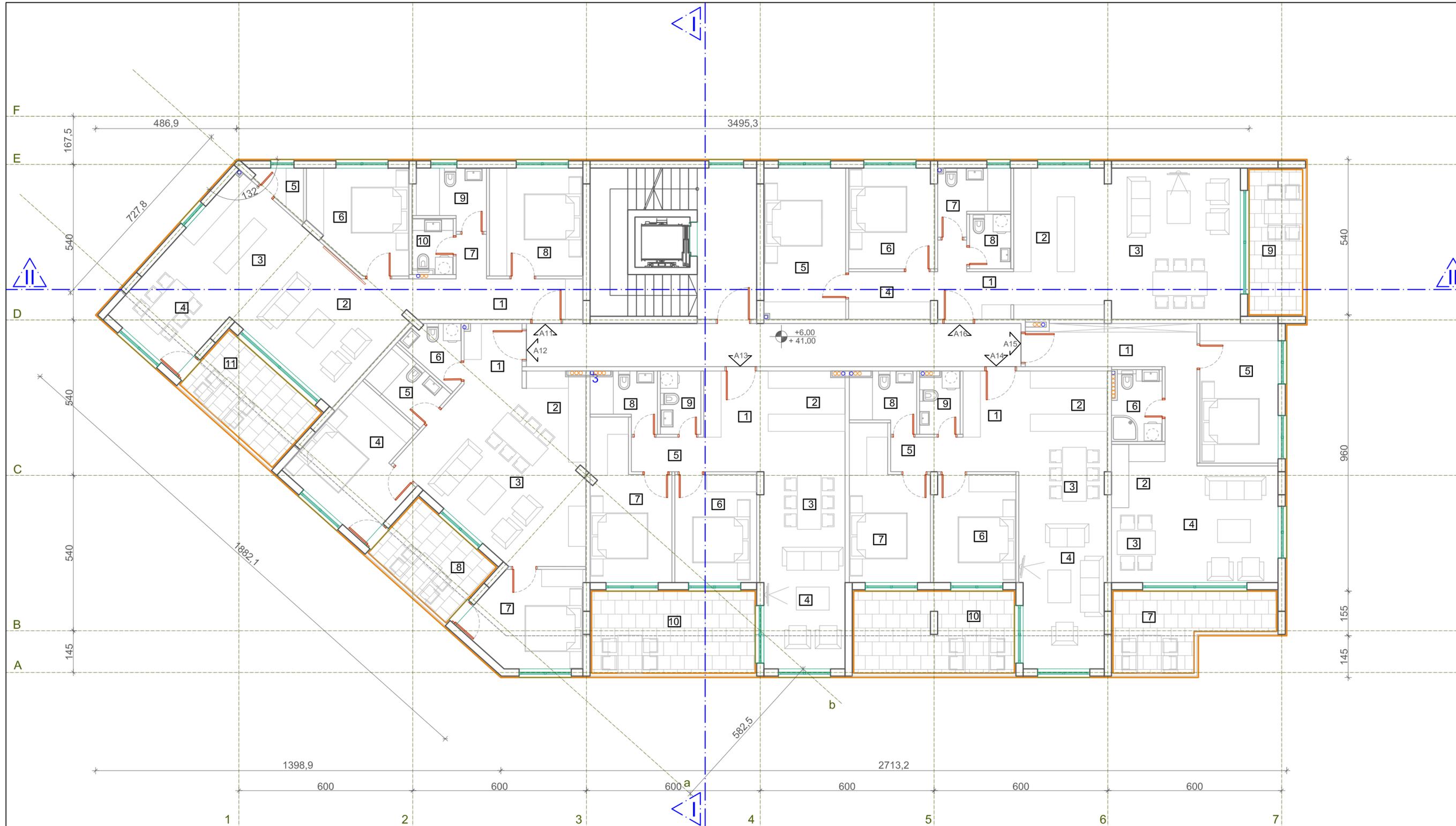
APARTMAN A9		
1	ULAZ-HODNIK	12,45m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	4,07m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA	4,81m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK	15,79m <sup>2</sup>
5	SOBA	13,09m <sup>2</sup>
6	KUPATILO	4,16m <sup>2</sup>
7	TERASA	11,96m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA</b>	<b>66,33m<sup>2</sup></b>	

APARTMAN A10		
1	ULAZ-HODNIK	5,43m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	7,56m <sup>2</sup>
3	DN. BORAVAK SA TRP.	33,27m <sup>2</sup>
4	DEGAŽMAN	4,81m <sup>2</sup>
5	SOBA	14,79m <sup>2</sup>
6	SOBA	10,41m <sup>2</sup>
7	KUPATILO	4,64m <sup>2</sup>
8	TOALET	2,70m <sup>2</sup>
9	TERASA	9,34m <sup>2</sup>
<b>NETO POVRŠINA APARTMANA</b>	<b>92,95m<sup>2</sup></b>	

BRGP ETAŽE		
1	STAMBENI PROSTOR	558,93m <sup>2</sup>
2	TERASA POKRIVENA	79,62m <sup>2</sup>
3	TERASA OTVORENA	/
<b>BRGP ETAŽE UKUPNO</b>	<b>638,55m<sup>2</sup></b>	



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONZALTING, MARKETING I TRGOVINJU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIČ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečiči , dio UP 107.1, DUP Bečiči
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: OSNOVA 01. SPRATA
Datum izrade i MP: 06 .2018.		Datum revizije i MP:
		broj priloga 2
		broj strane 6
		razmjera 1:100



NAMJENA PROSTORIJE		POVRŠINA
APARTMANSKI OBJEKAT - 02. SPRAT		
KOMUNIKACIJA		
St	STEPENIŠTE	24,78m <sup>2</sup>
L	LIFT	5,40m <sup>2</sup>
H	HODNIK	25,60m <sup>2</sup>
UKUPNO		55,78m <sup>2</sup>

APARTMAN A11		
1	ULAZ-HODNIK	9,52m <sup>2</sup>
2	DNEVNI BORAVAK	19,11m <sup>2</sup>
3	KUHINJA	9,47m <sup>2</sup>
4	TRPEZARIJA	11,97m <sup>2</sup>
5	OSTAVA	1,97m <sup>2</sup>
6	SOBA	11,49m <sup>2</sup>
7	DEGAŽMAN	1,62m <sup>2</sup>
8	SOBA	12,09m <sup>2</sup>
9	KUPATILO	4,57m <sup>2</sup>
10	TOALET	2,62m <sup>2</sup>
11	TERASA	10,96m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA		95,39m <sup>2</sup>

APARTMAN A12		
1	ULAZ-HODNIK	4,22m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	5,32m <sup>2</sup>
3	DN. BORAVAK SA TRP.	26,93m <sup>2</sup>
4	SOBA	14,13m <sup>2</sup>
5	KUPATILO	4,13m <sup>2</sup>
6	TOALET	3,29m <sup>2</sup>
7	SOBA	12,22m <sup>2</sup>
8	TERASA	9,37m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA		79,61m <sup>2</sup>

APARTMAN A13		
1	ULAZ-HODNIK	7,26m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	5,76m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA	9,88m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK	13,69m <sup>2</sup>
5	DEGAŽMAN	3,00m <sup>2</sup>
6	SOBA	10,59m <sup>2</sup>
7	SOBA	13,17m <sup>2</sup>
8	KUPATILO	3,96m <sup>2</sup>
9	TOALET	3,08m <sup>2</sup>
10	TERASA	16,10m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA		86,49m <sup>2</sup>

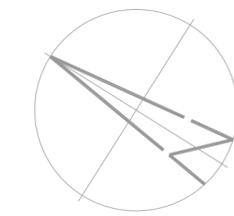
APARTMAN A14		
1	ULAZ-HODNIK	8,12m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	5,83m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA	8,40m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK	15,10m <sup>2</sup>
5	DEGAŽMAN	3,00m <sup>2</sup>
6	SOBA	10,58m <sup>2</sup>
7	SOBA	12,88m <sup>2</sup>
8	KUPATILO	4,21m <sup>2</sup>
9	TOALET	2,91m <sup>2</sup>
10	TERASA	15,61m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA		86,64m <sup>2</sup>

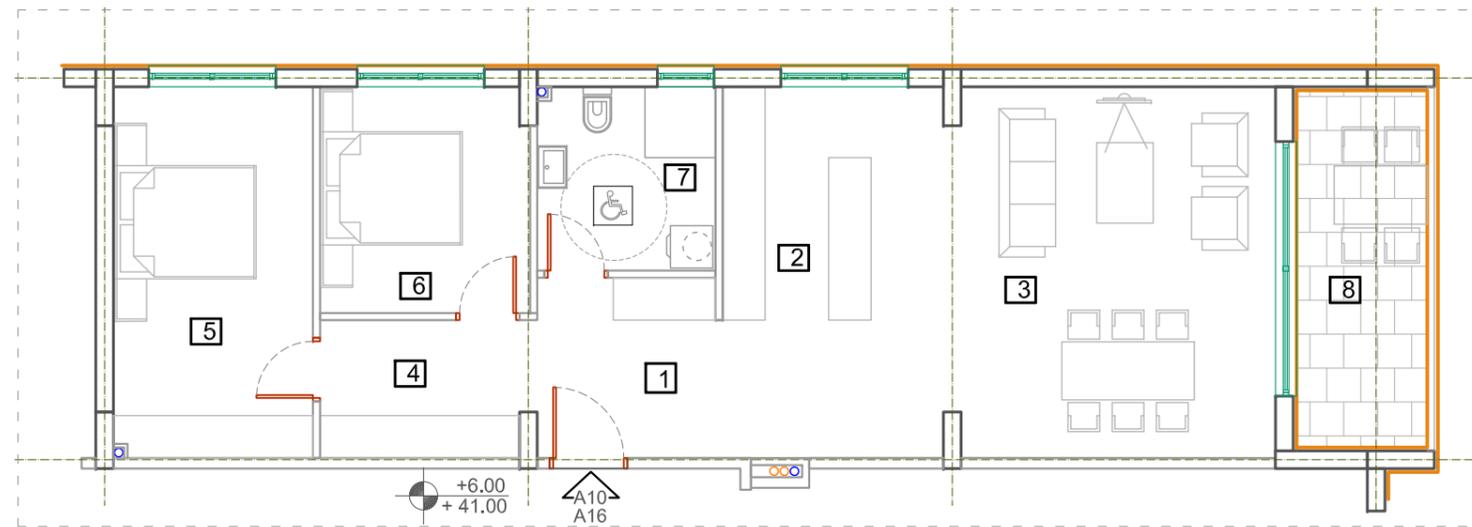
APARTMAN A15		
1	ULAZ-HODNIK	12,45m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	4,07m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA	4,81m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK	15,79m <sup>2</sup>
5	SOBA	13,09m <sup>2</sup>
6	KUPATILO	4,16m <sup>2</sup>
7	TERASA	11,96m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA		66,33m <sup>2</sup>

APARTMAN A16		
1	ULAZ-HODNIK	5,43m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	7,56m <sup>2</sup>
3	DN. BORAVAK SA TRP.	33,27m <sup>2</sup>
4	DEGAŽMAN	4,81m <sup>2</sup>
5	SOBA	14,79m <sup>2</sup>
6	SOBA	10,41m <sup>2</sup>
7	KUPATILO	4,64m <sup>2</sup>
8	TOALET	2,70m <sup>2</sup>
9	TERASA	9,34m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA		92,95m <sup>2</sup>

BRGP ETAŽE		
1	STAMBENI PROSTOR	558,93m <sup>2</sup>
2	TERASA POKRIVENA	79,62m <sup>2</sup>
3	TERASA OTVORENA	/
BRGP ETAŽE UKUPNO		638,55m <sup>2</sup>

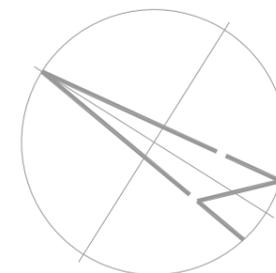
Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONZALTING, MARKETING I TRGOVINJU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIČ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečiči , dio UP 107.1 , DUP Bečiči
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: OSNOVA 02. SPRATA
Datum izrade i MP: 06 .2018.		Datum revizije i MP:
		broj priloga 2
		broj strane 7
		razmjera 1:100

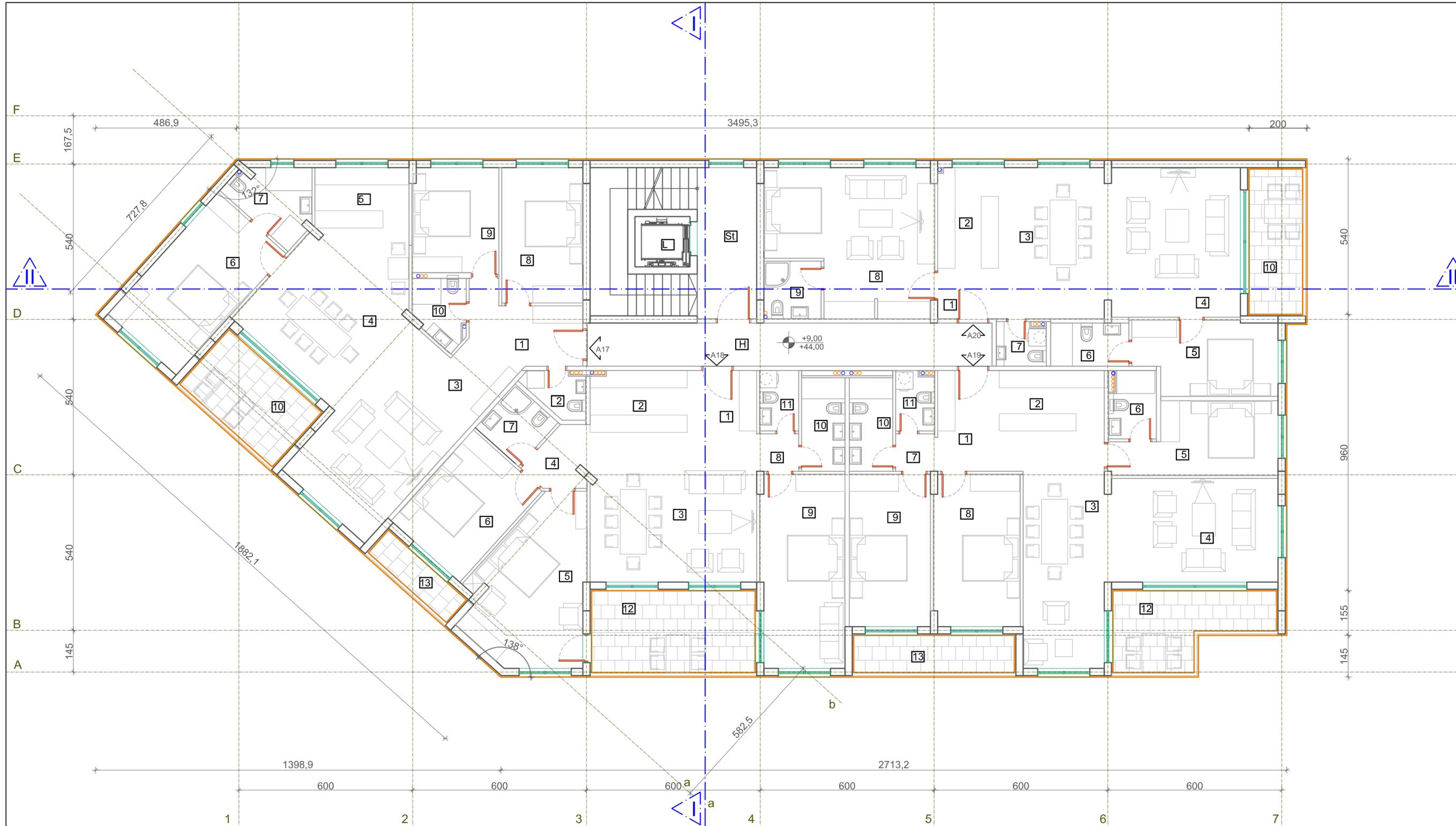




APARTMAN A10 / A16		
1	ULAZ-HODNIK	6,43m <sup>2</sup>
2	KUHINJA	6,92m <sup>2</sup>
3	DN. BORAVAK SA TRP.	34,04m <sup>2</sup>
4	DEGAŽMAN	5,83m <sup>2</sup>
5	SOBA	14,79m <sup>2</sup>
6	SOBA	9,43m <sup>2</sup>
7	KUPATILO	6,52m <sup>2</sup>
8	TERASA	9,34m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA		93,30m <sup>2</sup>

Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONZALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići , dio UP 107.1 , DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: VARIJANTA APART. A16 I A22 - PRILAGODENIH OSOBAMA SA SMANJENOM POKRETLJIVOŠĆU
Datum izrade i MP: 06 .2018.		Datum revizije i MP:
		broj priloga: 2
		broj strane: 8
		razmjera: 1:100





NAMJENA PROSTORIJE	POVRŠINA
<b>APARTMANSKI OBJEKAT - 03. SPRAT</b>	

KOMUNIKACIJA	
St	STEPENIŠTE 24,78m <sup>2</sup>
L	LIFT 5,40m <sup>2</sup>
H	HODNIK 20,96m <sup>2</sup>
UKUPNO 51,14m <sup>2</sup>	

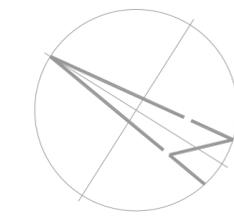
APARTMAN A17	
1	ULAZ-HODNIK 8,32m <sup>2</sup>
2	TOALET 2,82m <sup>2</sup>
3	DNEVNI BORAVAK 28,57m <sup>2</sup>
4	TRPEZARIJA 24,90m <sup>2</sup>
5	KUHINJA 6,82m <sup>2</sup>
6	SOBA 17,98m <sup>2</sup>
7	KUPATILO 5,69m <sup>2</sup>
8	SOBA 13,17m <sup>2</sup>
9	SOBA 10,95m <sup>2</sup>
10	KUPATILO 3,79m <sup>2</sup>
11	TERASA 5,80m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 128,81m <sup>2</sup>	

APARTMAN A18	
1	ULAZ-HODNIK 4,50m <sup>2</sup>
2	KUHINJA 8,02m <sup>2</sup>
3	DN. BORAVAK SA TRP. 29,60m <sup>2</sup>
4	DEGAŽMAN 3,84m <sup>2</sup>
5	SOBA 20,12m <sup>2</sup>
6	SOBA 13,53m <sup>2</sup>
7	KUPATILO 4,11m <sup>2</sup>
8	DEGAŽMAN 1,88m <sup>2</sup>
9	SOBA 19,36m <sup>2</sup>
10	KUPATILO 4,87m <sup>2</sup>
11	TOALET 2,83m <sup>2</sup>
12	TERASA 16,10m <sup>2</sup>
13	TERASA 3,80m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 132,56m <sup>2</sup>	

APARTMAN A19	
1	ULAZ-HODNIK 8,49m <sup>2</sup>
2	KUHINJA 7,61m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA 19,20m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK 21,46m <sup>2</sup>
5	SOBA 12,68m <sup>2</sup>
6	KUPATILO 3,75m <sup>2</sup>
7	DEGAŽMAN 1,87m <sup>2</sup>
8	SOBA 15,71m <sup>2</sup>
9	SOBA 14,84m <sup>2</sup>
10	KUPATILO 4,87m <sup>2</sup>
11	TOALET 2,70m <sup>2</sup>
12	TERASA 11,96m <sup>2</sup>
13	TERASA 7,21m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 132,36m <sup>2</sup>	

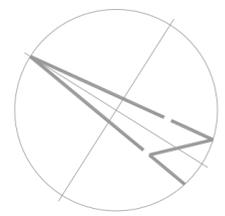
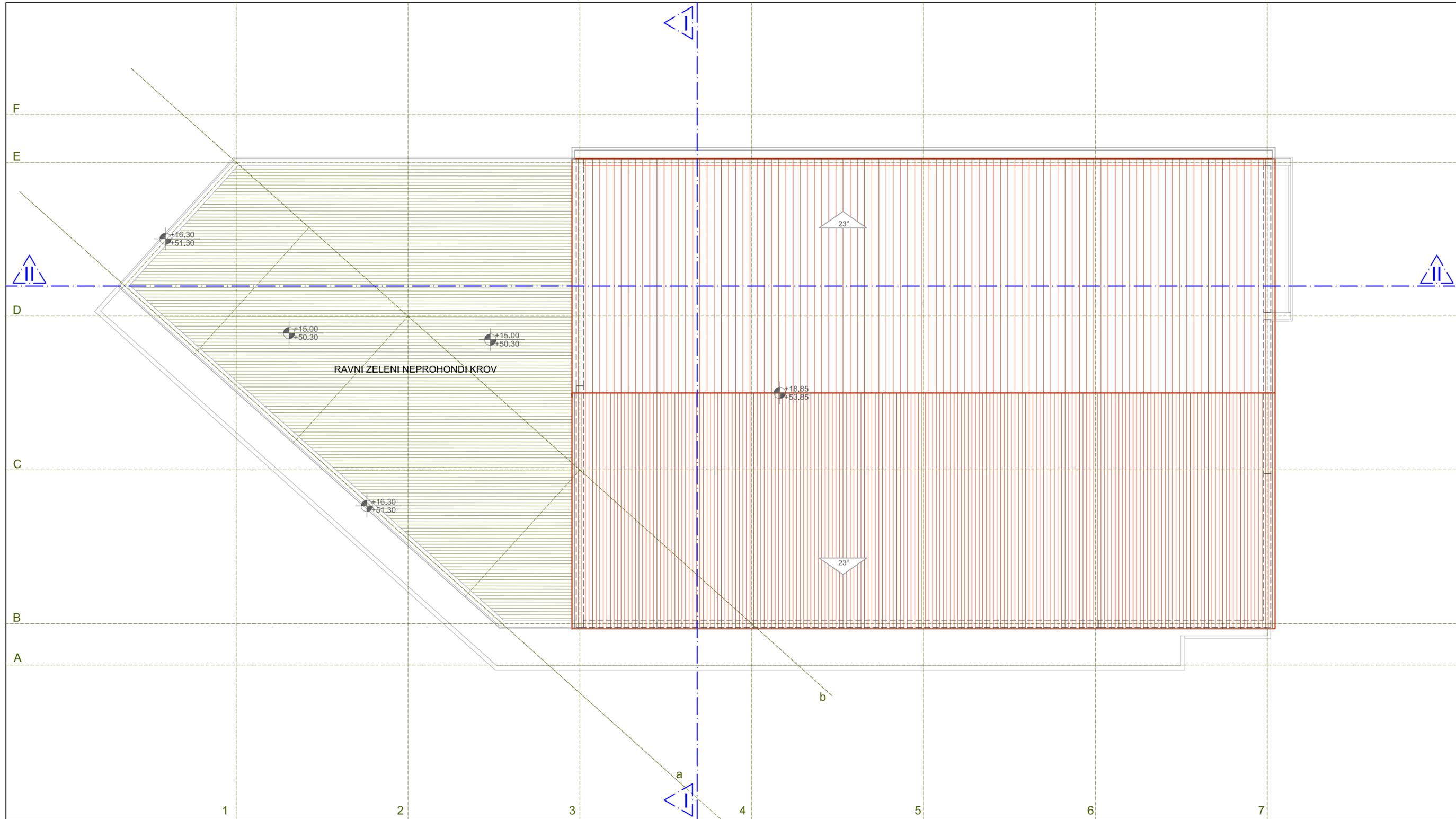
APARTMAN A20	
1	ULAZ-HODNIK 3,46m <sup>2</sup>
2	KUHINJA 7,52m <sup>2</sup>
3	TRPEZARIJA 19,16m <sup>2</sup>
4	DNEVNI BORAVAK 24,15m <sup>2</sup>
5	SOBA 12,20m <sup>2</sup>
6	KUPATILO 4,04m <sup>2</sup>
7	TOALET 2,54m <sup>2</sup>
8	SOBA 26,43m <sup>2</sup>
9	KUPATILO 3,88m <sup>2</sup>
10	TERASA 9,34m <sup>2</sup>
NETO POVRŠINA APARTMANA 112,72m <sup>2</sup>	

BRGP ETAŽE		
1	STAMBENI PROSTOR	572,98m <sup>2</sup>
2	TERASA POKRIVENA	79,62m <sup>2</sup>
3	TERASA OTVORENA	/
BRGP ETAŽE UKUPNO		638,55m <sup>2</sup>

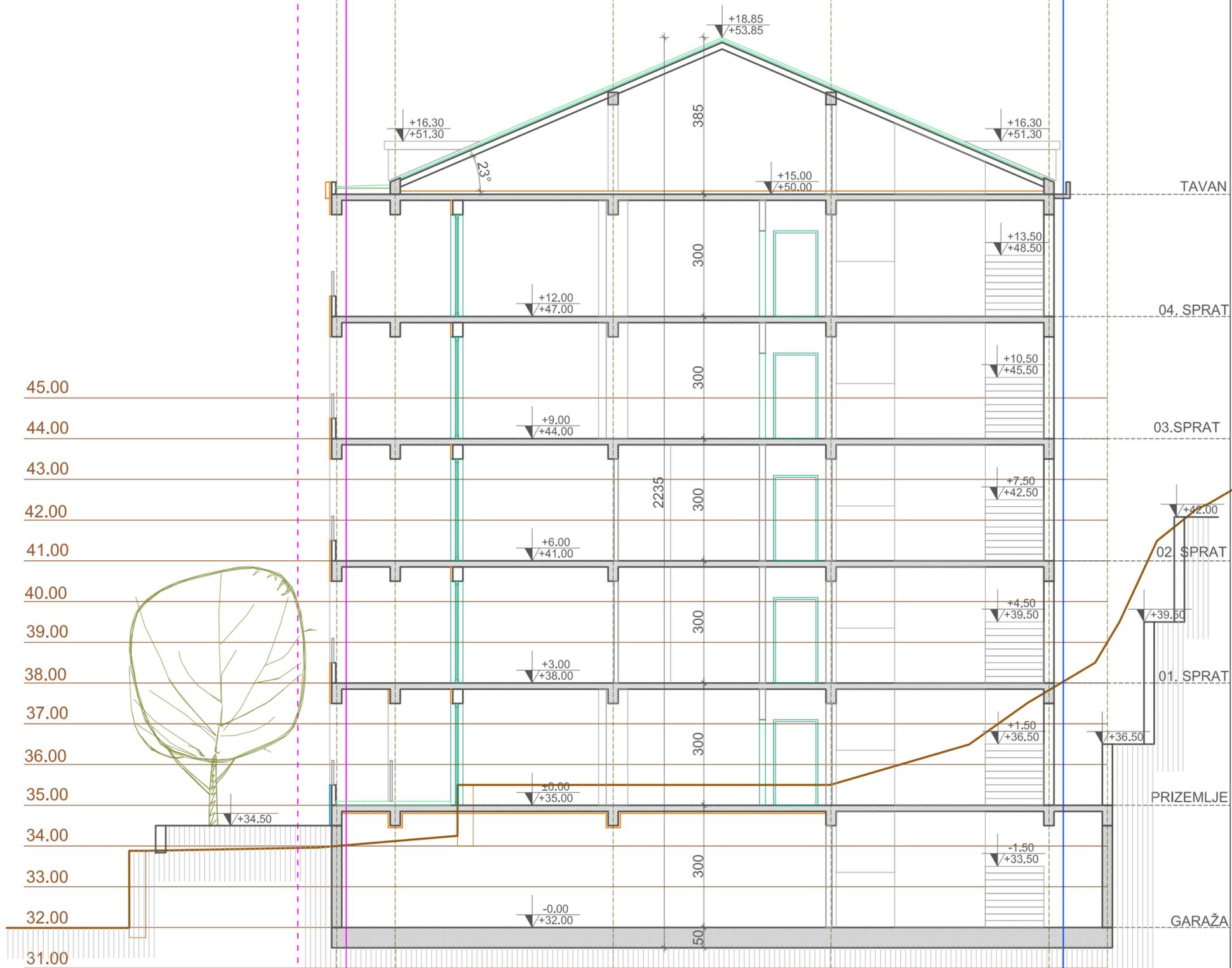


Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSAITING, MARKETING I TRGOVINJU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIČ PREDRAG I IRIČ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečiči , dio UP 107.1, DUP Bečiči
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: OSNOVA 03. SPRATA
Datum izrade i MP: 06 .2018.		Datum revizije i MP:
		broj priloga: 2
		broj strane: 9
		razmjera: 1:100

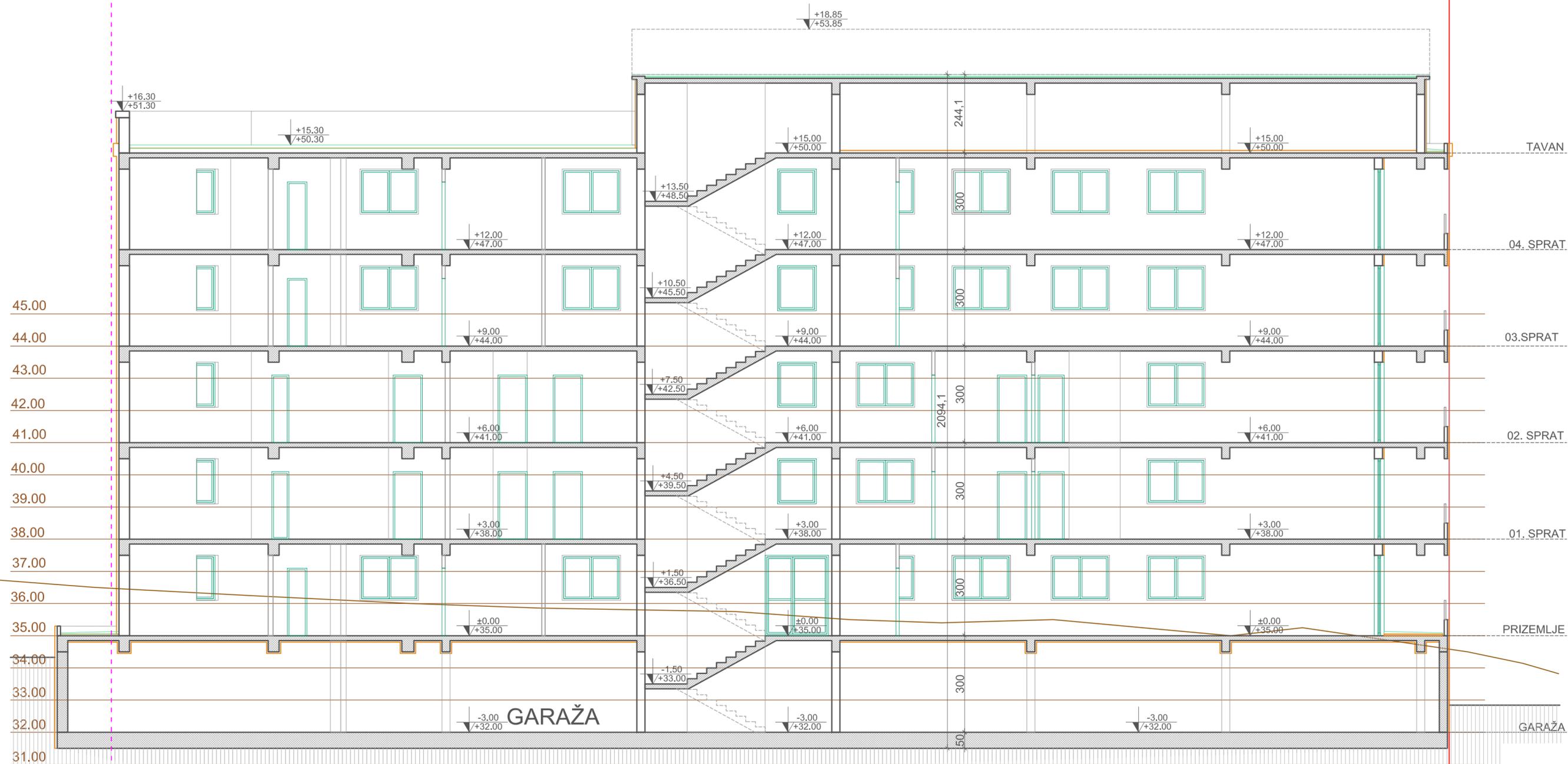




Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINJU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići, dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:
Saradnik:		Arhitektura
		PETA FASADA
Datum izrade i MP: 06 .2018.		Datum revizije i MP:
		Prilog: PETA FASADA
		broj priloga: 2
		broj strane: 11
		razmjera: 1:100



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONZALTING, MARKETING I TRGOVINJU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: <b>PRESJEK I-I</b>
Datum izrade I MP: 06 .2018.		Datum revizije I MP:
		broj priloga 2
		broj strane 12
		razmjera 1:100



TAVAN

04. SPRAT

03. SPRAT

02. SPRAT

01. SPRAT

PRIZEMLJE

GARAJA

Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići, dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: PRESJEK II-II
Datum Izrade I MP: 06 .2018.		Datum revizije I MP:
		razmjera 1:100 broj priloga 2 broj strane 13



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: ZAPADNA FASADA
Datum Izrade I MP: 06 .2018.		Datum revizije I MP:
		razmjera 1:100
		broj priloga 2
		broj strane 14



Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b>	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: SJEVEROISTOČNA FASADA
Datum Izrade I MP: 06 .2018.		Datum revizije I MP:
		razmjera 1:100
		broj priloga 2
		broj strane 15



TAVAN

04. SPRAT

03. SPRAT

02. SPRAT

01. SPRAT

PRIZEMLJE

GARAŽA

Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b> 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONSALTING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA
Saradnik:		Prilog: JUGOZAPADNA FASADA
Datum Izrade I MP: 06 .2018.		Datum revizije I MP:
		razmjera 1:100
		broj priloga 2
		broj strane 16



JUGOISTOČNA FASADA

Projektant: <b>ATRIUM BUDVA</b> 	DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING, KONZALTING, MARKETING I TRGOVINU D.O.O.	Investitor: <b>BEČIĆ PREDRAG I IRIĆ RANKO</b>
Objekat: TURISTIČKI APARTMANI Po+P+4		Lokacija: Bečići , dio UP 107.1, DUP Bečići
Vodeći projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: <b>IDEJNO RJEŠENJE</b>
Odgovorni projektant: Z.KRAPOVIĆ d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: <b>ARHITEKTURA</b>
Saradnik:		Prilog: <b>JUGOISTOČNA FASADA</b>
Datum Izrade I MP: 06 .2018.		broj priloga: <b>2</b> broj strane: <b>17</b> razmjera: <b>1:100</b>
		Datum revizije I MP:



