

# **IDEJNO RJEŠENJE**

**STAMBENI OBJEKAT P+2+PK  
BUDVA, blok 6 UP 10 DUP „Podkošljun“, kp 1261/1 KO Budva, Budva**

**REKONSTRUKCIJA I ADAPTACIJA STAMBENE JEDINICE NA SPRATU 2**

**INVESTITOR: ČAVOR Dragan**

Crna Gora  
Opština Budva  
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ  
Broj: 06-061-576/3  
Budva, 27.06.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Čavor Dragana iz Budve na osnovu člana 237, 55 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17) i Detaljnog urbanističkog plana Podkošljun (Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

### **1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 6**

**Urbanistička parcela broj: 10** koju čini dio katastarske parcele 1261/1 KO Budva

Dio katastarske parcele 1261/1 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

### **2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 104-956-11498/2018 za KO Budva, od 15.06.2018.godine, na katastarskoj parceli 1261/1 KO Budva upisano je više objekata (objekat br. 5 je predmet ovih UTU). Na katastarskoj parceli 1261/1 KO Budva ima upisanih tereta i ograničenja.

Shodno članu 187 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima (Službeni list CG broj 19/09), za stambene objekte u kojima je broj vlasnika veći od 4, potrebno je formirati organe upravljanja zgradom (Skupština stanara i upravnik). Članom 171 Zakona o svojinsko-pravnim odnosima je propisano da vlasnici posebnih dijelova imaju zajedničku nedeljivu svojinu na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena.

Rješenjem broj 14-5/91/1-69 od 24.10.1969.godine, odobrena je izgradnja objekta na čestice zemlje 1121/2, 1119/1, 1119/2, 1120 i 1116/2 KO Podostrog.

Potrebno je uraditi identifikaciju čestica zemlje 1121/2, 1119/1, 1119/2, 1120 i 1116/2 KO Podostrog u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 1261/1 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Postojeći objekat se rekonstruiše. U sklopu rekonstrukcije moguće je postojeći objekat dograditi, nadograditi i prenamjeniti.

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

SV1 stanovanje veće gustine (objekti veće visine i visoki objekti)

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

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, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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 obezbjeden 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 parseli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

#### 5. PRAVILA REGULACIJE

• Stanovanje veće gustine sa višestambenim stanovanjem sa objektima veće visine i visokim objektima (SV1), pretežne spratnosti G+P+4, u blokovima br. 5, 6, 9, 10, 14, 17, 27 i 28;

• Stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+7, u blokovima br. 10, 27 i 33;

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 i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parseli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parseli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

##### Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelišanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.7, strana 77)

**Horizontalna i vertikakna regulacija** prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstuallnom dijelu plana poglavlje 6.10.2. (strana 93)

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
  - slobodno stoeći objekti – 6,00m
  - jednostrano uzidani objekti – 6,00m prema slobodnom dijelu parcele
  - obostrano uzidani objekat – 0,00m
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00m, a od zadnje 4,00m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,00m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

#### **Podzemna građevinska linija PGL**

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11. strana 79)

#### **Kota prizemlja**

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

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

#### **Podzemne etaže**

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelišanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža . Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svjetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

**Suteren** se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelišanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

**Krovovi:** Kosi krovovi mogu da budu jednovodni ili dvovodni. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse

**Potkrovje** ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka i u ovakvom potkrovju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;

Potkrovje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

**Tavan** je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavnog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

**Spratna visina** (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3,00 m;
- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,30 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m; izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 strana 69)

**• Maksimalna spratnost objekta:**

- za stanovanje veće gustine sa objektima veće visine (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovje – G+P+3+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4 odnosno pet korisnih etaža.
- za stanovanje veće gustine sa visokim objektima (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 4 sprata i potkrovje – G+P+4+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova – G+P+5 odnosno šest korisnih etaža.
- za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 6 spratova i potkrovje – G+P+6+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 7 spratova – G+P+7 odnosno osam korisnih etaža.

**• Maksimalna visina vijenca iznosi:**

- za stanovanje veće gustine sa objektima veće visine (SV1): 15,00-16,50m (G+P+3+Pk= 15,00m, G+P+4=16,50m), mjereno od konačno nивелисаног i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca
- za stanovanje veće gustine sa visokim objektima (SV1): 21,00-22,50m (G+P+4+Pk= 18,00m, G+P+5=19,50m), mjereno od konačno niveliisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): 24,00-25,50m (G+P+6+Pk= 24,00m, G+P+7=25,50m), mjereno od konačno niveliisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca

- Maksimalna visina sljemenja krova objekta (ili vrha najvišeg sljemenja, kod složenih krovova) je 3,50m mjereno od gornje ivice vijenca sljemenja krova.
- Visina nadzidka potkrovere etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine.

### Nivelacija urb.parcela

Planom je određena niveliacija javnih površina iz koje proizilazi i niveliacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelijacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

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

### 6. 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 IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/B.R.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 10	4.178	9.301	1.860	2.23	0.45	2*P+3+Pk Su+P+3

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07) 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 vеgetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je 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).

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

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti uskladeno 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. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

Posebnu pašnju pôsvetiti: poštovanju izvornog arhitektonskog stila, uljepšavanju dvorišne fasade, sprečavanju kiča, upotrebi korektivnog zelenila, izboru materijala i boja i ulepšavanju javnih prostora. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavje 6.23 strana 110)

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

## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.10.5, strana 94-95)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom njihovog oblikovanja predviđjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpalke i sl. Moguće je predviđjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, prostor između ulice i objekta popločati kamenom, betonskim ili behaton pločama ili koristiti štampani beton. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predviđjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8. 2. 4 strana 176)

## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 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) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerici zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presadivanje 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 presadivanje. **Sjećanje i presadivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

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

#### **15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekte i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove / Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode Crne Gore.

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

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

## 19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starijim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbijeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona

o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izведенom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

**Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, za ostale namjene prostora u objektu koristiti normative:**

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

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskoj efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orientacijom 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 mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i sljčnjom) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Pri proračunu koeficijenata 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), predviđela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predviđeti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niže 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 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. Niže za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

## 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### Za objekat:

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

### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

## 24. 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) i [www.planovidovzole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidovzole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

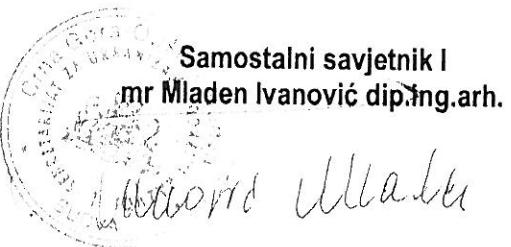
Investitor može gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje
- Ovjereno glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidovao glavni projekt 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

Idejno rješenje, idejni odnosno glavni projekat, mora biti 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 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

## 22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva



### Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-građevinskoj inspekcijskoj
- a/a

Socijalistička Republika Crna Gora

SKUPština opštine Budva

SEKRETARIJAT

Broj: 14-5/91/1-69

Budva, 24. oktobra 1969. godine

Sekretarijat Skupštine opštine Budva, kao jedinstveni organ Uprave nadležan za poslove građevinarstva, po zahtevu Građevinskog preduzeća "Radnik" iz Dobroja, Marijela Tita 18, da se izda odobrenje za izgradnju Stanovne zgrade u naselju Podkošljum u Budvi, na osnovu člana 25. i 25. Osnovnog zakona o izgradnji investicijskih objekata ("Sl. list SFRJ" broj 20/67), dana 9. Zakona o izgradnji investicijskih objekata ("Sl. list SRSG" broj 16/68) i člana 231. i 207. Zakona o opštem upravnom postupku, donosi:

### R J E Č E N J E

1. DOZBRAVA se Gradjevinskom preduzeću "Radnik" iz Dobroja, ulica Marijela Tita 18, izgradnju stanovne zgrade na osnovu člana 25. Osnovnog zakona o izgradnji investicijskih objekata ("Sl. list SFRJ" broj 20/67), člana 9. Zakona o izgradnji investicijskih objekata ("Sl. list SRSG" broj 16/68) i člana 231. i 207. Zakona o opštem upravnom postupku, donosi:

2. Izgradnju stanovne zgrade uključiti u ovom postupku investicijskotehničku dokumentaciju, koja može da obuhvatit će sve građevinske predmete "Radnik" - Projektni i izvođeni radovi, koja je zapadom kod ovog rješenja dana pod brojem 14-5/91/1, sa 20.000 dinara prve godine, kao i investicijsku kontrolu i izvođenje investicijske tehničke dokumentacije, obrazovani internim rješenjem investitora.

3. Investitor je dužan da vrši svaki potreban rad u svom poslu Sekretarijatu, a time da može započeti radove kada obvezno obaveštenje građevinske Linije, a predje osam dana od dana kada je prvi put učinjen početak radova.

4. Pošto temelji objekta budu podignuti, investitor je dužan da tome obvestiti Urbanističku regulacionu službu učinjen provjere da li su temelji postavljeni pravilno (na određenoj liniji), a nakon provjere radova (objekta) da se učini tehnički pregled radi dometnega rešenja o korишćenju objekta.

5. Investitor je dužan da se u svemu pridržava rešenja, odnosno investicijsko-tehničke dokumentacije pri izvođenju ovih radova.

6. Ovo odobrenje za izgradnju prestaje da važi, ako se izgradnja investicijskog objekta ne počne u roku od jedne godine, od dana izdavanja istog.

### O b y a z l e s e n j e

Investitor, Građevinsko preduzeće "Radnik" iz Dobroja, počnuće je zahtev dana 23. 10. 1969. god. br. 232/1-69, da mi se izda odobrenje na izgradnju stanovne zgrade u naselju Podkošljum u Budvi. Uz zahtev je priložilo investicijsko-tehničku dokumentaciju, koja je skroz potrebnu dokumentaciju za izdavanje rešenja, omisalo raspoređenje za izgradnju. Tehnička kontrola inv. teh. dokumentacije nije visena od strane ovog Sekretarijata, obzirom da su uči dokumentaciju priložili potvrdu Projektnog biroa, o izvršenoj internoj tehničkoj i računskoj kontroli investicijsko-tehničke dokumentacije.

Na osnovu navedenog izmetog odlučeno je da se izdaje pozitivnu ovo rješenje.

\* / \*\*\*



Pratiti ovog izjedanja investitor i druge zainteresirane  
strane koje su u postupku sudjelovale u ovoj javni organizaciji, nebiti  
investitori u SFRJ Republikom sastavljenoj za privredu SHS - Tito-  
graf, u roku od 15. listopadost/ dana od dana prijema izjedanja.  
Zaliba se takvira se dinara tri u taksonim markama, a pre-  
duje se ovim organu.

Odlučujuće takse utezne 51.član 21. ZAB-a.

Dostavljeno:

- 2 x GP. "Radnik" Boboj  
1 x Građevinskoj inspekciji  
1 x Sanitarnoj inspekciji I  
1 x Štabiški 30.4. Balkan

24.8.1978.

Milan Mijočević

autorka



CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: ČUBAVIĆ  
Broj: 467-104-2032/18  
Datum: 06.06.2018.

1194/5 1195/

120212

1261 1261

## KOPIJA PLANA

## Katastarska opština: BUDVA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9,10,15

Parcеля: 1261/1

Razmjera 1:1000

1207/1

This hand-drawn cadastral map shows a complex land parcel with numerous plots, each labeled with a unique identifier. The plots are outlined in black ink and some are filled with diagonal hatching. The labels include:  
- Top right: 1206, 1208, 1209, 1212, 1213, 1216, 1222/1, 1214/1, 1214/2.  
- Middle left: 1261/1, 1260/5, 1260/6, 1260/8, 1260/18, 1260/10, 1260/1, 1261/4, 1261/11, 1261/3, 1259/1, 3074/1.  
- Middle right: 1207/2, 3077/1, 1211, 1212, 1213, 1216, 1222/1, 1214/1, 1214/2.  
- Top left: 1301, 1300, 1297/12, 3067/16, 1299, 1261/7.  
- Top center: 1206, 1208, 1209, 1212, 1213, 1216, 1222/1, 1214/1, 1214/2.  
- Bottom center: 1261/1, 1260/5, 1260/6, 1260/8, 1260/18, 1260/10, 1260/1, 1261/4, 1261/11, 1261/3, 1259/1, 3074/1.  
A north arrow (S) is located in the top left corner. A scale bar is in the top right corner, showing distances of 4683, 200, 570, and 600 meters. A circular stamp is in the bottom right corner.

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: *VLADIMIR*

## **PROJEKTNI ZADATAK**

**ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA ZA STAMBENI OBJEKAT P+2+PK  
BUDVA, blok 6 UP 10 DUP „Podkošljun“, kp 1261/1 KO Budva, Budva**

### **OPŠTI PODACI:**

INVESTITOR: ČAVOR Dragan  
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT P+2+PK  
LOKACIJA OBJEKTA: blok 6 UP 10 DUP „Podkošljun“, kp 1261/1 KO Budva, Budva

### **DEO PROJEKTA: Idejno rješenje**

Predmetni objekat je stambena zgrada spratnosti P+2+Pk na kp 1261/1 KO Budva. Objekat je izведен prema građevinskoj dozvoli br. 14-5/91/1-69 od 24.oktobra 1969.god. investitora Građevinsko preduzeće „Radnik“ iz Doboja.

Potrebno je priključiti zajedničku terasu na potkovlju stambenoj jedinici na spratu 2.

NAPOMENA: na cijeloj lameli su zajedničke terase većinom zastakljene i pretvorene u zatvoren stambeni prostor.

Kota prizemlja je cca 100cm iznad terena.

Krov projektovati kao kos krov propisanog nagiba i pokriven mediteran crepom. Krovna konstrukcija je drvena. Unutrašnje stepenice kojim se spajaju etaže predviđeti kao montažne. Na potkovlju predviđeti spavaću sobu i terasu.

---

**TEHNIČKI OPIS**  
ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA ZA STAMBENI OBJEKAT P+2+PK  
BUDVA, blok 6 UP 10 DUP „Podkošljun“, kp 1261/1 KO Budva, Budva

**OPŠTI PODACI:**

INVESTITOR: ČAVOR Dragan  
OBJEKAT: STAMBENI OBJEKAT P+2+PK  
LOKACIJA OBJEKTA: blok 6 UP 10 DUP „Podkošljun“, kp 1261/1 KO Budva, Budva

**deo projekta: Idejno rješenje**

**URBANISTIČKA POSTAVKA OBJEKTA:**

Stambena zgrada se nalazi u DUP-u „Podkošljun”, blok 6 UP 10 kp 1261/1 KO Budva. Na predmetoj stambenoj zgradi potrebno je predvideti spajanje stambenog prostora na spratu 2 i zajedničke terase na potkroviju. Zajedničku terasu je potrebno natkriti drvenom krovnom konstrukcijom i pokriti hidroizolacionim i termoizolacionim slojevima. Pokrivač je mediteran crep. Od zajedničke terase predvideti jedan deo za spavaću sobu, a jedan deo za terasu. Na nivou sprata 2 predvideti dnevnu zonu sa montažnim unutrašnjim stepeništem i kupatilom.

**SPRATNOST OBJEKTA:**

Korpus je spratnosti P+S+2+Pk

**ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA:**

Kota prizemlja je na cca 100 cm i pristupa se jednokrakim stepenicama. Objekat nema lift.

Po namjeni je objekat stambeni.

Projektom je predvidjeno:

- na nivou SPRATA 2: hodnik, dnevni boravak sa trpezarijom i kuhinjom. Trpezarija i kuhinja su smješteni u dijelu zatvorene terase. Postojeće kupatilo se zadržava i proširuje se na dio zastakljene terase. U tom dijelu je predviđen tuš. Dio od postojećeg dvenovog boravka se oduzima za montažne stepenice kojim se ide na nivo potkrovija.

- na nivou potkrovija je predviđeno natkrivanje terase sa drvenom krovnom konstrukcijom. Dio terase je planiran kao spavaća soba, a dio kao terasa.

Objekat se nalazi u IX seizmičkoj zoni, stoga je potrebno uraditi proveru statičke stabilnosti izvedene konstrukcije.

**FUNKCIONALNI SKLOP OBJEKTA**

Stambena jedinica je projektovana u skladu sa projektnim zadatkom.

## **SPRAT 2**

– Dnevna zona	25,57 m <sup>2</sup>
– Kupatilo	2,60 m <sup>2</sup>

## **POTKROVLJE**

– Spavaća soba	13,63 m <sup>2</sup>
– Terasa	2,26 m <sup>2</sup>

**UKUPNO neto površina stana: 44,06 m<sup>2</sup>.**

## **KONSTRUKTIVNI SISTEM**

Konstrukcija objekta je masivna zidana konstrukcija sa AB zidnim platnima debljine d=25cm i AB gredama. Medjuspratna tavanica je Monta 4+16 cm.

Objekat je fundiran na temeljnoj ploči prema statičkom proračunu.

Novoprojektovano stepenište je montažno.

## **ZIDOVИ**

Spoljašnji zidovi su izvedeni u skladu sa važećim propisima o topotnoj zaštiti objekata.

### **Slojevi spoljašnjeg fasadnog zida FZ1**

„DEMIT“ fasada

- akrilni fasadni malter	2 cm
- termoizolacija	5 cm
- parna brana – polietilenska folija	
- giter blok	25 cm
- malter	2 cm

Pregradni zidovi su od opeke debljine d=10cm.

## **KROVNA KONSTRUKCIJA**

Krovna konstrukcija je kosi krov nagiba 18 ° izведен u svemu prema standardima.

Slojevi kosog krova KK su:

- rog 10/ 12cm
- daska 2.4 cm
- paropropusna folija

- letva 3/5cm
- kamena vuna 5cm
- letva 5/3cm
- hi
- MEDITERAN crijepljivo

Odvodnjavanje atmosferske vode urađeno je putem olučnih vertikala Ø110 mm preko kojih se kišnica izliva slobodno na teren.

## **PLAFONI , ZIDOVNI**

Zidovi građeni od bloka ili AB zidovi su malterisani i bojeni poludisperzivnom bojom. Plafoni su malterisani i bojeni poludisperzivnom bojom.

Zidovi kupatila su čitavom visinom obloženi zidnim keramičkim pločicama lepljenjem a testiranim lepkom za ovu vrstu radova.

## **STOLARIJA I BRAVARIJA**

Fasadna bravarija izrađena je od četvorokomornih plasticificiranih aluminijumskih profila sa prekinitum termičkim mostom u tonu po izboru projektanta i zastakljena troslojnim stakлом d= 4+12+4+12+4 mm. Spoljašnje staklo je SUPER SILVER GRAY, srednje: FLOT i unutrašnje: LOWE. Ulazna vrata zastakljena su sigurnosnim stakлом d= 8mm.

Staklena fasada je kontinuirana od ALU profila.

Sva unutrašnja vrata su stolarske pozicije. Konstrukciju čini masivni drveni štok od bukove građe. Krila vrata su puna, od bukovog drveta bojena poliuretanskim lakom.

Metalno stepenište uraditi po detalju i predvideti metalnu unutrašnju ogradu.

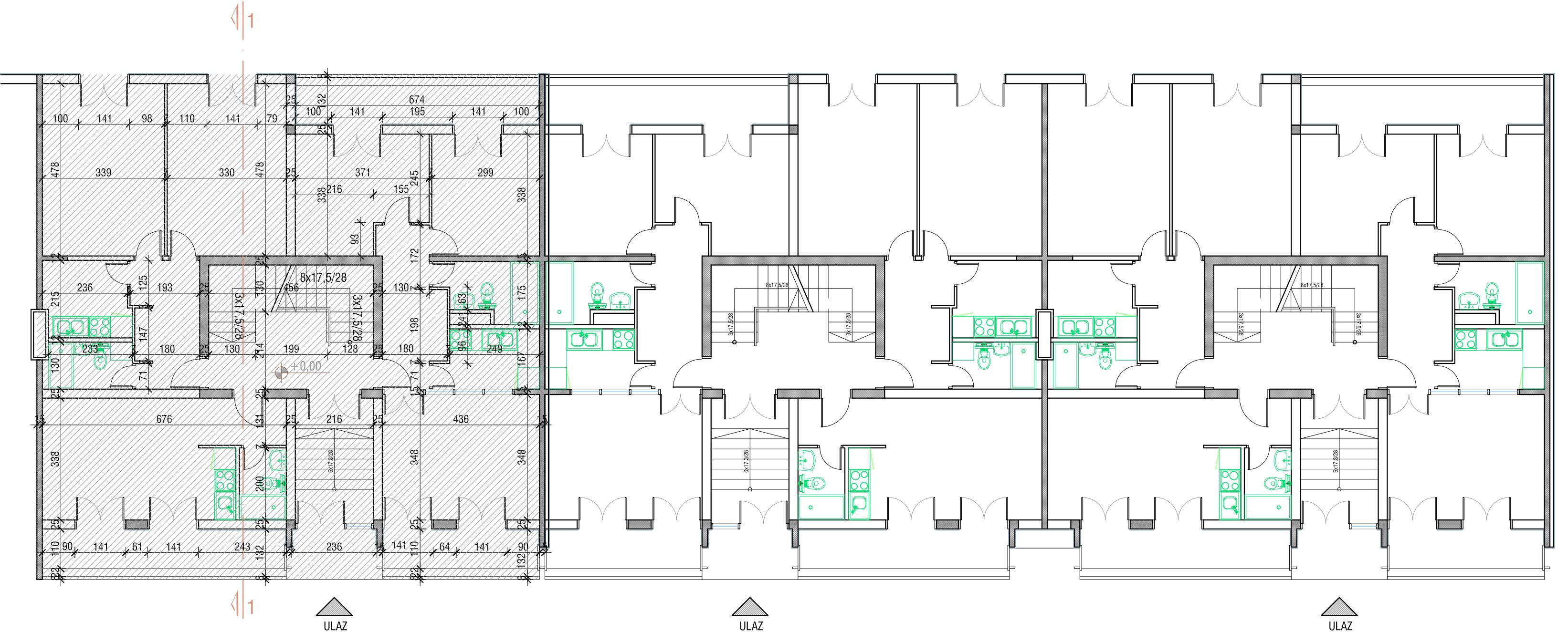
## **OSVETLJENJE I PROVETRAVANJE PROSTORA**

Sve prostorije se prirodno osvetljavaju i provetrvaju.

## **UNUTRAŠNJE INSTALACIJE**

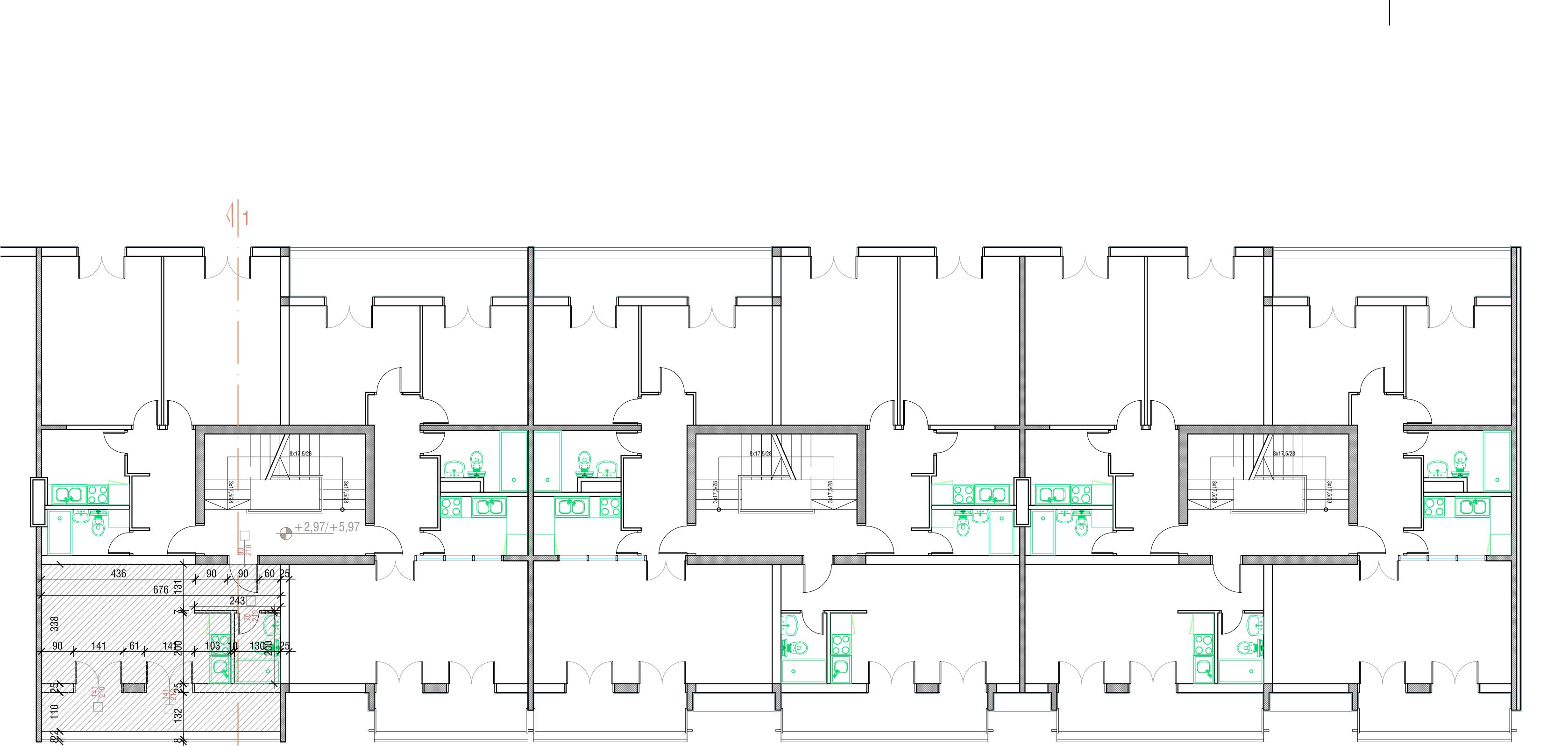
U objektu su izvedene instalacije vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacije i instalacije telefonije. Provjera ovih instalacija je predviđene posebnim projektnim elaboratima.

---



## PREDMETNI ULAZ

<b>PROJEKTANT:</b> KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		<b>k a l o s</b>	<b>INVESTITOR:</b> ČAVOR Dragan
<b>Autor projekta:</b> Jelena Lazić, dipl.ing.arch.-master		<b>Objekat:</b>	STAMBENI OBJEKAT P+2+Pk
<b>Vodeći projektant:</b> Marija Bliznakovski, dipl.ing.arch.		<b>Lokacija:</b>	kp 1261/ 1 KO Budva, blok 6 UP 10 DUP "Podkošljun"
<b>Odgovorni projektant:</b> Marija Bliznakovski, dipl.ing.arch.		<b>Datum izrade i M.P.</b>	<b>Datum revizije i M.P.</b>
Saradnik:		februar 2019	
<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE			
<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> PROJEKAT ARHITEKTURE		<b>RAZMJERA:</b> 1:100	
<b>Crtež:</b> OSNOVA PRIZEMLJA-postojeće stanje			
<b>Prilog:</b>		<b>Broj priloga:</b> 1	<b>Broj strane:</b>

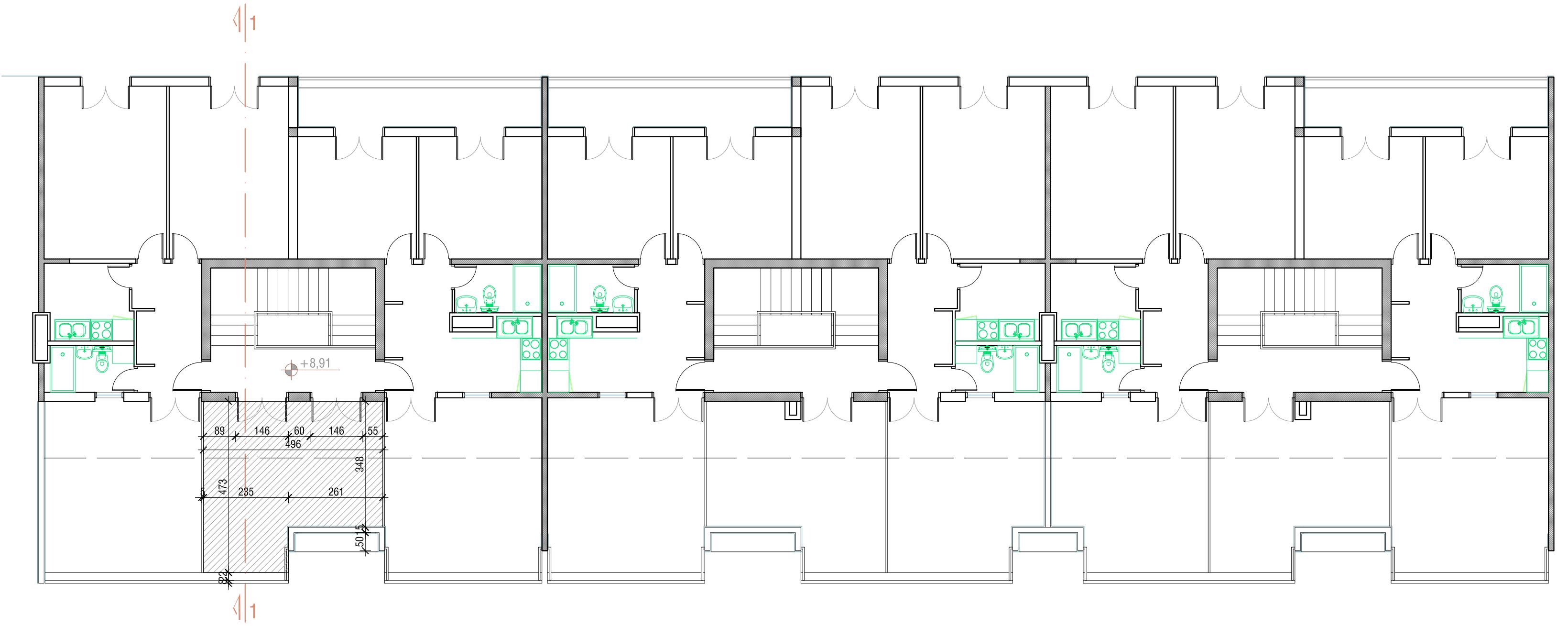


PREDMETNI STAN - nivo sprat 2

$P = 32 \text{ m}^2$

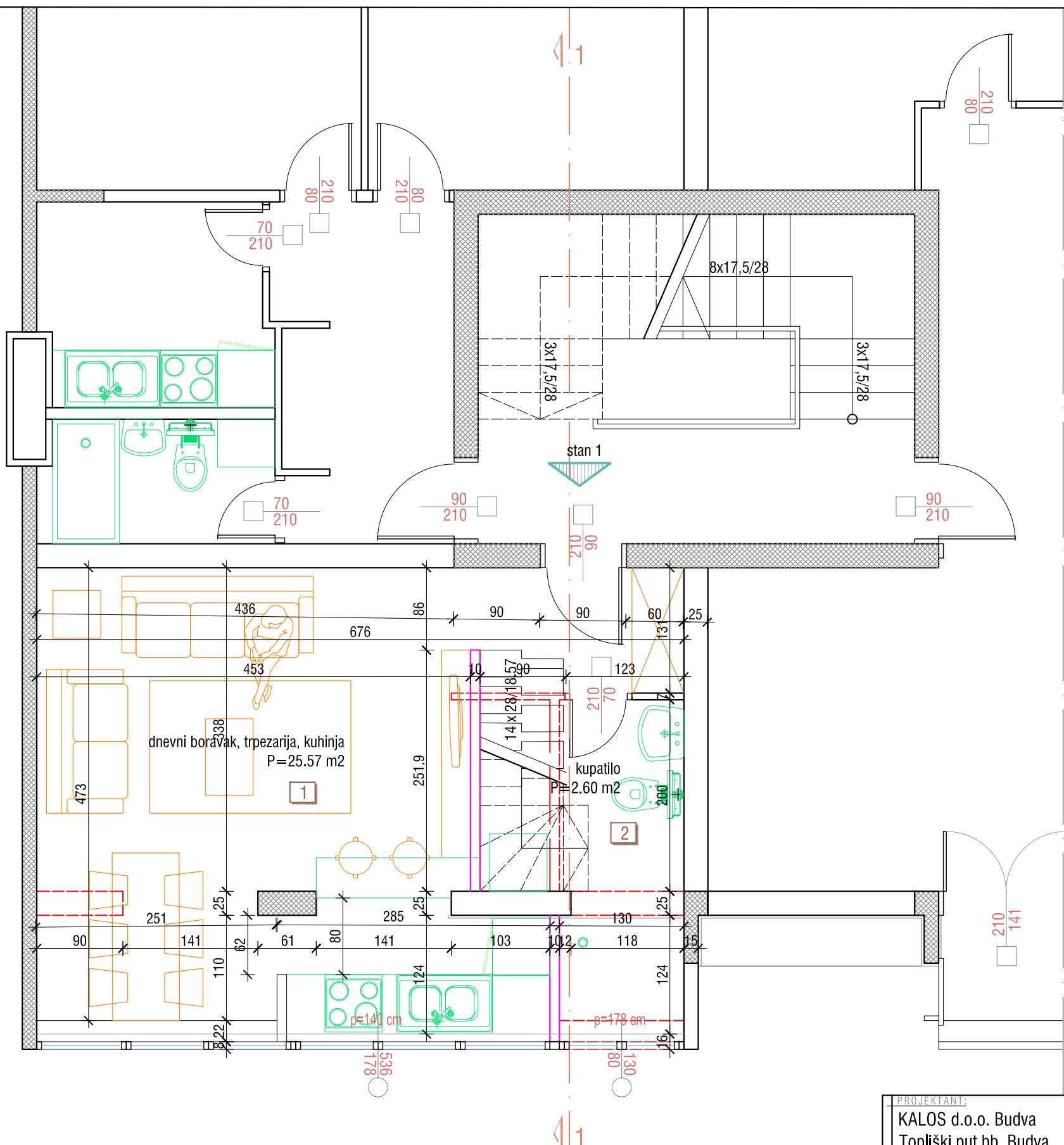


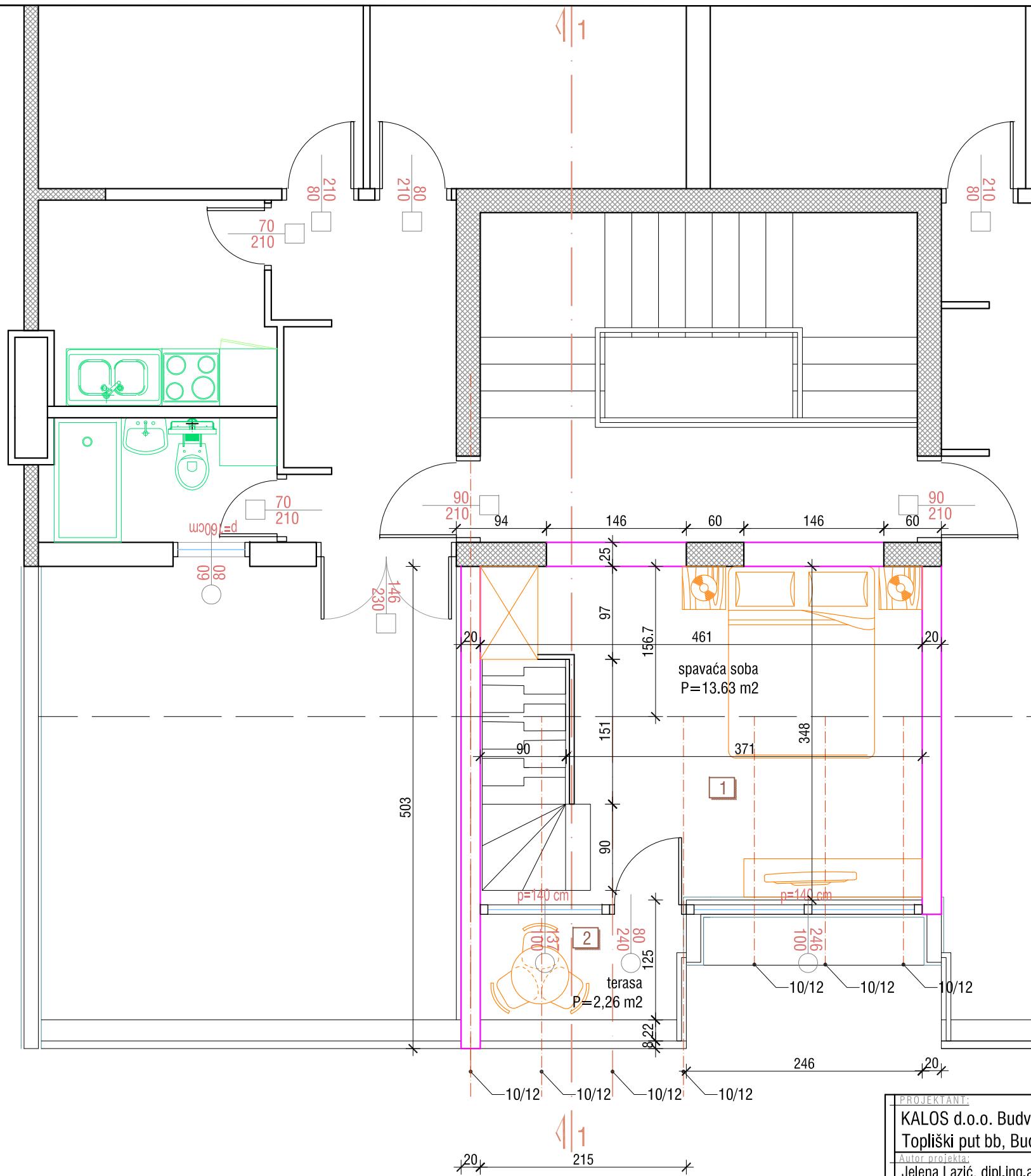
PROJEKTANT:	KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR:	ČAVOR Dragan
Autor projekta:	Jelena Lazić, dipl.ing.arch.-master	Objekat:	STAMBENI OBJEKAT P+2+Pk
Voditelj projekta:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arch.	Lokacija:	kp 1261/ 1 KO Budva, blok 6 UP 10 DUP "Podkošljen"
Odgovorni projektant:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arch.	Datum izrade i M.P.:	februar 2019
Saradnik:		Datum revizije i M.P.:	
Vrsta tehničke dokumentacije:			
Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA:	1:100
PROJEKT ARHITEKTURE			
Crtež:			
Prilog:		Broj stranica:	2
OSNOVA TIPSKOG SPRATA-postojeće stanje			



PREDMETNA TERASA - nivo potkrovlj  
P= 20,20 m<sup>2</sup>

PROJEKTANT:	<b>KALOS d.o.o. Budva</b>	<b>k a l o s</b>	INVESTITOR:	<b>ČAVOR Dragan</b>
Autor projekta:	Jelena Lazić, dipl.ing.arh.-master		Objekat:	STAMBENI OBJEKAT P+2+Pk
Vodeći projektant:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Lokacija:	kp 1261/ 1 KO Budva, blok 6 UP 10 DUP "Podkošljun"
Odgovorni projektant:	Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Datum izrade i M.P.	februar 2019
Saradnik:			Datum revizije i M.P.	
Vrsta tehničke dokumentacije:	<b>IDEJNO RJEŠENJE</b>			
Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE	+ RAZMJERA:	1:100	
Crtež:	<b>OSNOVA POTKROVLJA - postojeće stanje</b>			
Prilog:	Broj priloga:	3	Broj strane:	



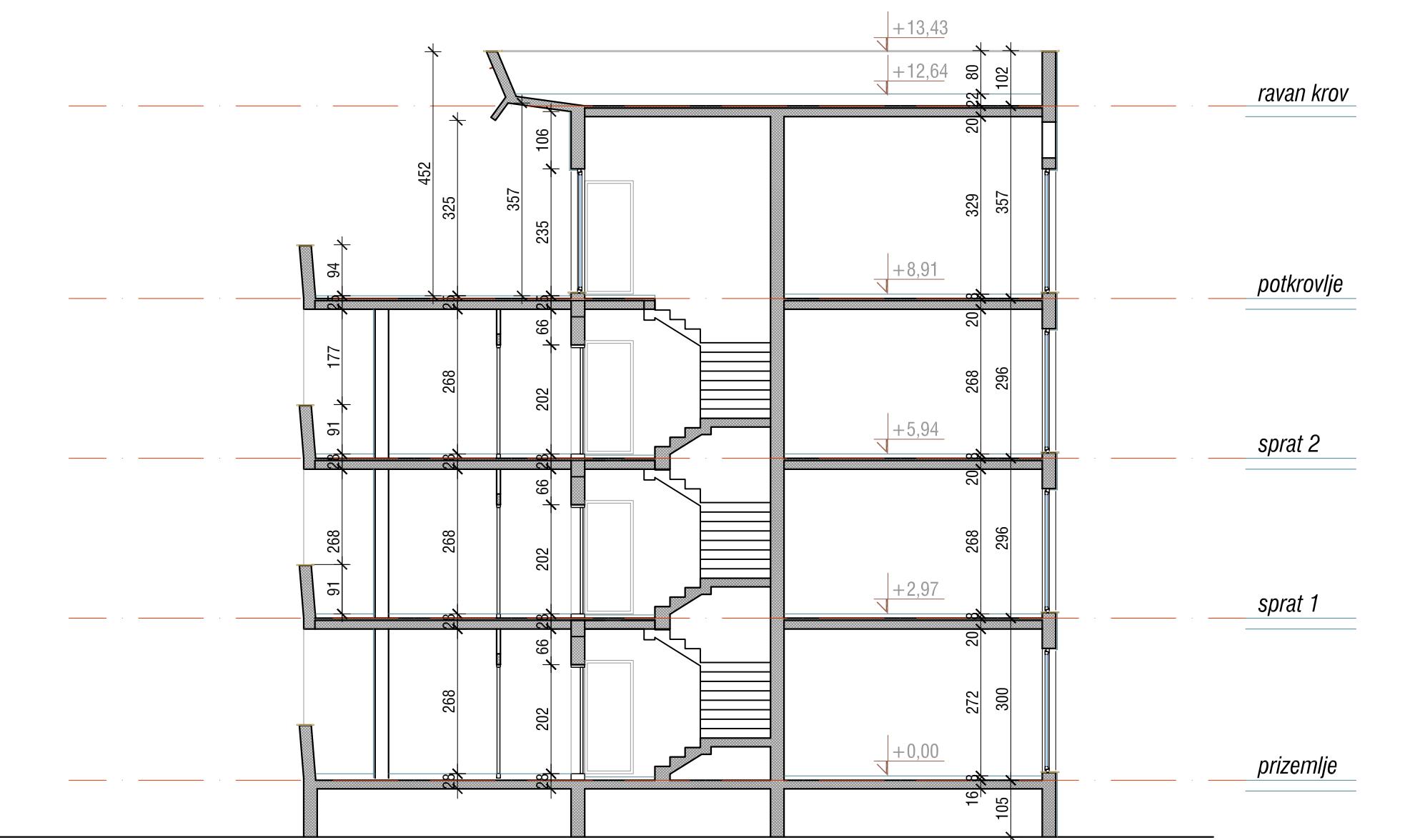


STAN 1		
1	spavaća soba	parket
	ukupno	13,63
2	terasa	keramika
	ukupno terase	2,26
ukupno STAN 1		15,89

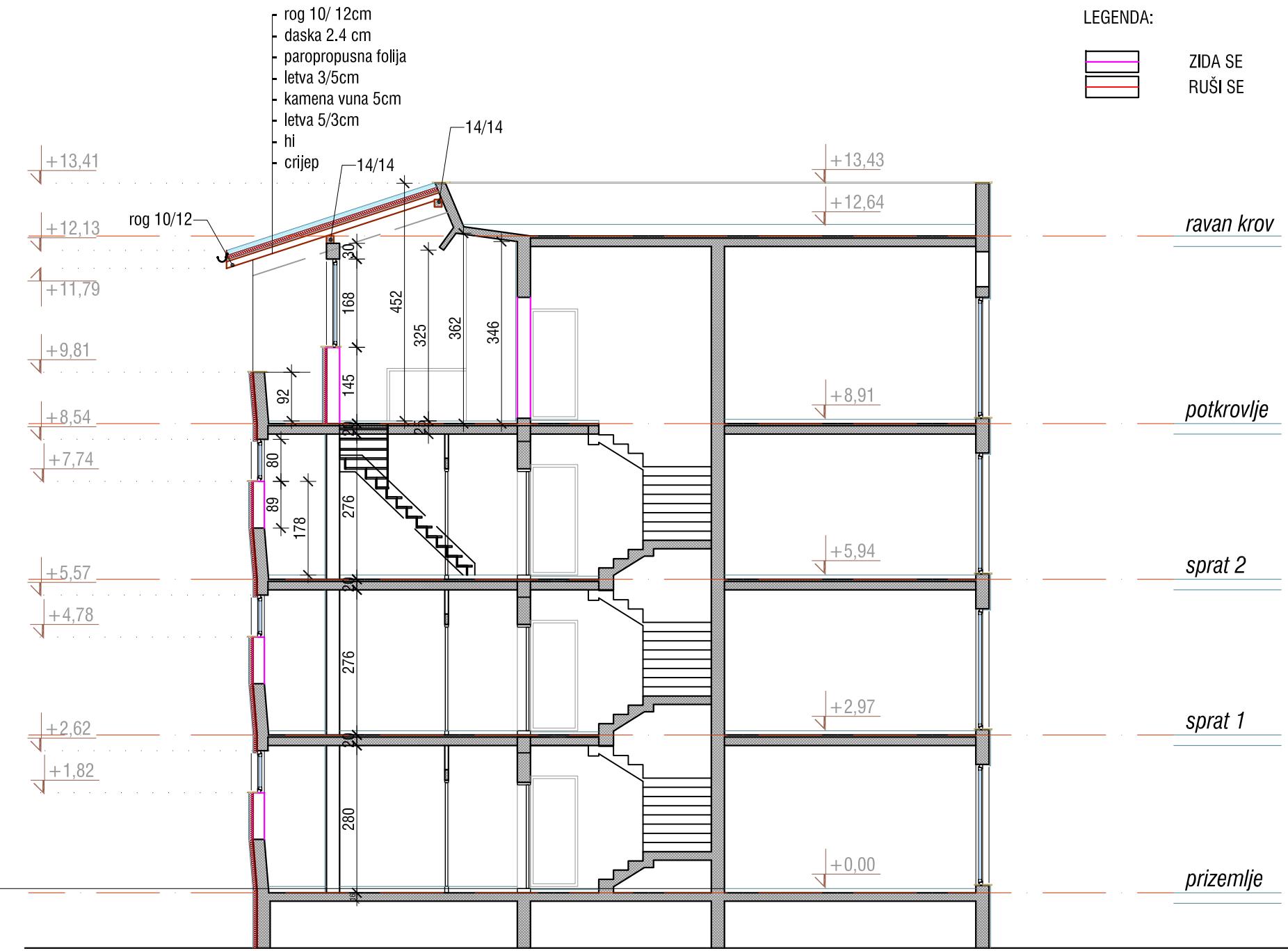
#### LEGENDA:



PROJEKTANT: <b>KALOS d.o.o. Budva</b> Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: <b>ČAVOR Dragan</b>
Autor projektanta: Jelena Lazić, dipl.ing.arch.-master	Objekat: STAMBENI OBJEKAT P+2+Pk
Vodeći projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arch.	Lokacija: kp 1261/ 1 KO Budva, blok 6 UP 10 DUP "Podkošljun"
Odgovorni projektant: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arch.	Datum izrade i M.P. februar 2019
Saradnik:	Datum revizije i M.P.
Vrsta tehničke dokumentacije:	
Dio tehničke dokumentacije: <b>PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	BAZNIJERA: 1:50
Crtac:	
Prilog:	
Broj priloga:	
Broj strane:	
<b>IDEJNO RJEŠENJE</b>	
<b>OSNOVA POTKROVLJA - novoprojektovano</b>	
5	



PRESJEK 1-1 - postojeće stanje



PRESJEK 1-1 - novoprojektovano stanje

PROJEKTANT:	KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR:	ČAVOR Dragan
Autor projekta:	Jelena Lazić, dipl.ing.arch.-master	Objekat:	STAMBENI OBJEKAT P+2+Pk
Voditelj projekta:	Marija Blžnakovski, dipl.ing.arch.	Lokacija:	kp 1261/ 1 KO Budva, blok 6 UP 10 DUP "Podkošljun"
Odgovorni projektant:	Marija Blžnakovski, dipl.ing.arch.	Datum izrade i M.P.:	februar 2019
Saradnik:		Datum revizije I.M.P.:	
Vista tehničke dokumentacije:			
Dio tehničke dokumentacije:		RAZMJERA:	1:100
PROJEKT ARHITEKTURE		Crtac:	
Crtac:		Prilog:	
PRESJEK 1-1		Broj priloga:	6
		Broj strane:	



NAPOMENA: vlasnici stambenih jedinica označene brojevima 1-4 su izvršili zatvaranje terasa sa ALU bravarijom.

<b>PROJEKTANT:</b> KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	<b>INVESTITOR:</b> ČAVOR Dragan
<b>Autor projekta:</b> Jelena Lazić, dipl.ing.arh.-master	
<b>Voditelj projekta:</b> Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	
<b>Odgovorni projektant:</b> Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	
<b>Saradnik:</b>	
<b>Vista tehničke dokumentacije:</b>	
<b>PROJEKAT ARHITEKTURE</b>	<b>RAZ/MEJER:</b> 1:100
<b>Crtac:</b>	
<b>Prilog:</b>	<b>Broj planova:</b> 7
<b>Ulica:</b>	<b>Broj stanova:</b>
<b>Datum izrade i M.P.:</b> februar 2019	<b>Datum revizije i M.P.:</b>