

Štambilj projektanta

INVESTITOR

Lidija Radulović Cvijetinić i Božidar Vase Cvijetinić

OBJEKAT

PORODIČNA VILA

LOKACIJA

Kp 2567, 2568 i 2559, ko Budva, Budva
UP 56 LSL Komoševina 1

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE-
DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

ARHITEKTUR & PROJECT MANAGEMENT D.O.O.BUDVA
apm-budva@t-com.me

ODGOVORNO LICE

Božidar Cvijetinić Dia

VODEĆI PROJEKTANT

Božidar Cvijetinić Dia
Broj: UPI 107/7-2925/2

Štambilj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole

IDEJNO RJEŠENJE – ARHITEKTURA

S A D R Ž A J

uz IDJENO RJEŠENJE objekta porodične vile na lokaciji koju sačinjavaju kp 2567, 2568 i 2559, ko Budva, Budva; UP 56 LSL Komoševina 1

A. Opšta dokumentacija projekta

- Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata
- Licenca za izradu tehničke dokumentacije
- Licenca za projektovanje vodećeg projektana
- Urbanističko tehnički uslovi
- Projektni zadatak

B. Tekstualna dokumentacija

- Tehnički opis

C. Grafička dokumentacija

- | | |
|---|---------------|
| - Geodetska podloga 1:250 | prilog br. 01 |
| - Situacija sa osnovom krova 1:200 | prilog br. 02 |
| - Osnova suterena 1:100 | prilog br. 03 |
| - Osnova prizemlja 1:100 | prilog br. 04 |
| - Osnova I sprata 1:100 | prilog br. 05 |
| - Osnova krovne ravni 1:100 | prilog br. 06 |
| - Podužni presjek 1-1 | prilog br. 07 |
| - Poprečni presjek 2-2 1:100 | prilog br. 08 |
| - Sjeverozapadna i jugoistočna fasada 1: | prilog br. 09 |
| - Sjeveroistočna i jugozapadna fasada 1:100 | prilog br. 10 |
| - 3D vizuelizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja | prilog br. 11 |
| - 3D vizuelizacija objekta sa prikazom postojećeg okruženja | prilog br. 12 |

A. OPŠTA DOKUMENTACIJA

**IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH
SUBJEKATA PORESKE UPRAVE**

Registarski broj 5 - 0429764 / 005

Datum registracije: 28.11.2007.

PIB: 02690489

Datum promjene podataka: 09.01.2012.

**"ARHITEKTUR & PROJECT MANAGEMENT" DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE I
MENADŽMENT D.O.O. BUDVA**

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: ARHITEKTUR & PROJECT MANAGEMENT

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 27.11.2007.

Datum donošenja Statuta: 27.11.2007. Datum promjene Statuta: 04.01.2012.

Adresa glavnog mjesta poslovanja:

Adresa za prijem službene pošte: JADRANSKI PUT B.R., POŠTANSKI FAK 3 BUDVA

Adresa sjedišta: STARI GRAD, N. EGOŠEVA BR. 11 BUDVA

Prateća djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO

Oblik svojine:

Porijeklo kapitala:

Upisani kapital: 0,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:**BOŽIDAR CVIJETINOVIĆ** - JRMG/Pos. Posrednik za lični zakonod.

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

LICA U DRUŠTVU:

BOŽIDAR CVIJETINOVIĆ - JMBG/Bro: Pasuša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

BOŽIDAR CVIJETINOVIĆ - JMBG/Bro: Pasuša zaštićen zakonom

Adresa: Lični podatak zaštićen zakonom

Uloga: Ovlašteni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 13.03.2018 godine u 09:06h



Načelnik

Biljana Peranović



Republika Crna Gora

**POTVRDA O REGISTRACIJI
PROMJENE PODATAKA**

DRUŠTVA SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Registarski broj **5 - 0429764 / 004**

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici ovim potvrđuje da je

**"ARHITEKTUR & PROJECT MANAGEMENT" DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE I MENADŽMENT D.O.O. BUDVA**

registrovalo promjenu podataka dana 11.02.2009 u 13:00 sati, u skladu sa odredbama
Zakona o privrednim društvima (Sl. list RCG br.6/02), kao

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU

Izdato u Centralnom registru Privrednog suda u Podgorici, dana 11.02.2009



Podaci o registraciji društva

Registarski broj: **5 - 0429764 / 004**Datum registracije promjene: **11.02.2009**Sjedište uprave društva **STARI GRAD, NJEGOŠEVA BR.11 BUDVA**Adresa za prijem službene pošte: **STARI GRAD, NJEGOŠEVA BR.11 BUDVA**Šifra djelatnosti: **74202 Projektovanje grad. i drugih objekata**Datum donošenja osnivačkog akta: **27.11.2007**Datum donošenja Statuta: **27.11.2007**Datum promjena Statuta: **05.02.2009**

Lica u društvu:

Svojstvo:	Osnivač
Ovlašćenje:	<i>do visine osnivačkog uloga</i>
Ime i prezime:	BOŽIDAR CVIJETINOVIĆ
Adresa:	BIJELJINA
Matični broj ili br. pasoša:	0703965180886
Svojstvo:	Izvršni direktor
Ime i prezime:	BOŽIDAR CVIJETINOVIĆ
Adresa:	BIJELJINA
Matični broj ili br. pasoša:	0703965180886
Svojstvo:	Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenje:	<i>pojedinačno</i>
Ime i prezime:	BOŽIDAR CVIJETINOVIĆ
Adresa:	BIJELJINA
Matični broj ili br. pasoša:	0703965180886

M.P.

REGISTRATOR
Dejan Terzić
DEJAN TERZIĆ

PRAVNA POUKA: Ovaj akt je konačan. Protiv istog može se pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom RCG, u roku od 30 dana od dana prijema potvrde.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-2926/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »ARHITEKTUR&PROJECT MANAGEMENT« 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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-2926/1 od 18.05.2018.godine, »ARHITEKTUR&PROJECT MANAGEMENT« D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2925/2 od 23.05.2018.godine, kojim je Cvijetinović Božidaru, dipl. inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0429764/005 od 28.11.2007.godine.

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

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

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

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



POLISA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

No: 7757089

Preuzimač: Snježana Janjavić
Zamjena polise b: Nova
Zamjena LP br:

Ugovornik osiguranja: ARHITEKTUR & PROJECT MANAGEMENT
POŠTANSKI FAKS BUDVA

Osiguranik:
ARHITEKTUR & PROJECT MANAGEMENT
POŠTANSKI FAKS BUDVA

Ugovor o osiguranju: za jednogodišnji period trajanja, od 24.05.2018 do 24.05.2019

Uслови osiguranja:

Opšti uslovi osiguranja inovira. Uslovi za osiguranje profesionalne odgovornosti projektanta, konsultanta i lica koja više nadzor.

Osigurava se:

Profesionalna odgovornost

Osigurana aktivnost: Izrada projekata

Lini pokriva:

5.000.00 po štetnom događaju
5.000.00 za period trajanja osiguranja

Teritorijalno pokriva: Crna Gora

Učestalost osiguranja: 10 % min 300.00
u štetnom događaju:

Napomena:

Maksimalna obaveza osiguravatelja je određena brojem po štetnom događaju i brojem agregata za period trajanja osiguranja. Suma osiguranja i premija dani su u LUK. Učestalost osiguranja u štetnom događaju odnosi se na materijalne štete, tjelovne pravice i čisto finansijske štete. Broj licenci iz lista 2. Savršeni uis pokriva je uplatak u prilogu koji je Osiguranik popunio i sa kojim se saglasio. Osiguravatelj zadržava pravo ispravke materijalnih gubitaka. Četvrtost Osiguranika: IZRADA PROJEKATA.

Period trajanja osiguranja: 24.05.2018 do 24.05.2019

Polisna polisa ugovora osiguranja je potpisana i pečatima osiguranika i osiguravatelja.

OSIGURAVAO:

UGOVORNIK:



U skladu sa odredbama Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017), člana 122 stav 2 i stav 4, donosim:

RJEŠENJE

o određivanju **odgovornog i vodećeg projektanta**

Za odgovornog i **vodećeg projektanta** na izradi idejnog rješenja porodične vile na UP 56
LSL Komoševina 1, Ko Budva

određuje se:

Božidar Cvijetinić, dipl.ing.arh.

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

Direktor



Božidar Cvijetinić d.i.a.



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 2925/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE CVIJETINOVIĆ V. BOŽIDARU, dipl. inženjeru arhitekture, iz Offenbacha, Savezna Republika Njemačka, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br. UP I 107/7-2925/1 od 18.05.2018.godine, Cvijetinović Božidar, dipl. inženjer arhitekture, iz Offenbacha, Savezna Republika Njemačka, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju – oblast arhitekture, izdatu od strane Visoke stručne škole u Frankfurtu na Majni, od 11.07.1995.godine;
- Ovlašćenje za projektovanje br. AP 04468 0311 od 15.10.2008.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata enterijera i projekata uređenja slobodnih prostora;
- Ovlašćenje za rukovođenje građenjem br. AR 04468 0185 od 15.10.2008.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, enterijera i uređenja slobodnih prostora;
- Rješenje br. 02-3883/2 od 24.04.2008.godine, izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj, o ispunjenosti uslova za izdavanje ovlašćenja za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, za izradu projekata enterijera i izradu projekata uređenja slobodnih prostora;
- Rješenje br. 03-10364/1 od 20.12.2008.godine, izdato od strane Ministarstva za ekonomski razvoj Crne Gore, kojim se izdaje licenca kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za izradu projekata arhitekture, projekata unutrašnje arhitekture, projekata uređenja terena i projekata instalacija vodovoda i kanalizacije za objekte visokogradnje;
- Rješenje br. 01-339/3 od 02.07.2012.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao dijelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-342/5 od 02.07.2012.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem radova na unutrašnjim instalacijama vodovoda i kanalizacije;

- Rješenje br. 01-224/3 od 24.02.2016.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao djelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-224/4 od 24.02.2016.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za izvođenje radova na unutrašnjim instalacijama vodovoda i kanalizacije;
- Rješenje br. 01-205/4 od 24.02.2016.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena, kao djelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-205/5 od 24.02.2016.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture i radova na uređenju terena;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju pasoša;
- ovjerenu kopiju Dozvole za privremeni boravak i rad, br. 929491247 od 17.07.2017.godine, izdato od strane FL Budva.

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 građenja 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, izdato po propisima koji su važili

do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 1555/2
Budva, 18.02.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu CVJETINOVIĆ VASA, BOŽIDARA I CVJETINOVIĆ RADULOVIĆ LIDIJE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) I LSL KOMOŠEVINA 1 (Službeni list CG-opštinski propisi br. 18/11), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju stambenog objekta

1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

- Katastarske parcele 2559, 2567/1 i 2568/1 KO Budva ne ulazi u trasu infrastrukturnih koridora i ne nalazi se u zoni i neposrednom okruženju zaštićenog kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP.
- Katastarske parcele 2559, 2567/1 i 2568/1 KO Budva po PPPNOP imaju namjenu: **građevinsko područje naselja – urbano**
- Katastarske parcele 2559, 2567/1 i 2568/1 KO Budva **se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja** u obuhvatu PPPNOP

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih dobara, definisane su u Poglavlju 30.Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 255-274) i obrađene su u tačkama 15. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

2. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 56 koju čine

Katastarske parcele 2567, 2559, 2568, 2566, 3097/4 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela 2568, 2567, 2566 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U predmetu je dostavljen Elaborat o izvršenim radovima – parcelacija po DUP-u na katastarskim parcelama broj: 2559, 2566, 2567, 2568, 2575, 3097/1 KO Budva urađen od strane Preduzeća za projektovanje i inženjering „Geomont“ DOO, Budva, gdje su navedene kat.parcele koje pripadaju urbanističkoj parceli broj 56, a to su: 2566/1, 2559, 2567/1, 2568/1, 2568/3, 2575/2, 3097/7. Dostavljeni Elaborat nije ovjeren od strane Uprave od nekretnine.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 3068 za KO Budva, od 15.11.2018.godine,

- na **katastarskoj parceli 2567** upisana je livada 4. klase površine 503m².
- na **katastarskoj parceli 2559** upisana je njiva 5. klase površine 352m².
- na **katastarskoj parceli 2568** upisan je pašnjak 4. klase površine 553m².

Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama upisana je predbilježba od 09.07.2018.godine i zabilježba poreskog potraživanja od 23.10.2018.godine. Kao vlasnik parcela upisan je "Montestate" DOO Budva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 14.02.2019.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti broj 3156 za KO Budva na **kat.parceli 2566** upisana njiva 5.klase površine 202m² u susvojini Jovanović Aleksandra (obim prava 1/3) i Čupić Dragana (obim prava 2/3).

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 14.02.2019.godine, konstatovano je da su u listu nepokretnosti broj 317 za KO Budva na **kat. parceli 3097** upisani javni putevi površine 1537m² u svojini države, a na raspolaganju Opštini Budva. Kat. Parcele 3097/4 nema u registru Uprava za nekretnine (parcelacija po elaboratu nije sprovedena).

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine (jednoporodično, jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, višeporodično stanovanje, vikend stanovanje i slično).

Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje Opšti UTU)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač." U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme. U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

5. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-a, strana 22)

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.

6. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje Opšti UTU i Posebni UTU za Stanovanje srednje gustine SS.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta br.7, a u tekstualnom delu LSL-a:

Spoljnom građevinskom linijom objekata koja definiše uslove građenja u okviru parcel. Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Istureni građevinski elementi ne smeju prelaziti građevinsku liniju.

Građevinska regulacija prema susednim objektima:

- Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost suseda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora.
- Objekti se mogu graditi 100cm od suseda samo uz saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja.
- Objekti se mogu graditi od 100cm do 250cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.
- Za udaljenje objekata preko 250cm od suseda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta.

Nivelacija

Na osnovu geodetskog snimka terena odnosno parcele tačno odredila nivelete objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren. Visina svih etaža je maksimalno 3,10m. Moguća je izgradnja jedne suterenske etaže za potrebe garaža (parkinga).

Krovovi

Krovovi su kosi ili ravni, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-35°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR. ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 56	1485	891	371	0,60	0,25	P+2

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju za definisane urbanističke parcele. 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. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje opšti UTU)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su fiksni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimalna, 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 suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BGRP suterena ulazi u ukupnu BGRP 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 LSL-a, Poglavlje Regulatorno rešenje). Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od spratnosti predviđene u Tabeli UTU iz grafičkog priloga 7, ali ne i veća. (Tekstualni dio LSL-a Poglavlje Opšti UTU)

Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata.

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i 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 istraživ.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i

slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

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

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

U funkciji očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom provenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljnje fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

Kada su u pitanju objekti namenjeni stanovanju jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.

Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter.

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

11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

ne mogu biti višoj od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Zaštita i razvoj predjela predviđena PPPNOP (strana 221) obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i sprječavanja devastacije identiteta, karaktera i odlika predjela.

U poglavlju 30.3.1 date su smjernice za oblikovanje predjela u odnosu na tip karaktera predjela (str. 267):

Primorski grebeni i stjenovite obale – izuzetno vrijedni prirodni predjeli, na granici obalnih šuma, duž pravaca prostiranja šetnih staza i vidokovaca. Na ovim prostorima uglavnom nijesu planirane intervencije, mjestimično se mogu provući pristupne staze za vidikovce koje svojom formom pažljivo moraju prilagoditi terenu i u vizuelnom smislu ne narušavaju predio.

Brdsko - planinsko zaledje na masivnim krečnjacima - ovaj tip u najvećoj mjeri izgrađuje prirodno zaledje Obalnog područja. U slici predjela ima izuzetnu važnost, a sama konfiguracija terena često i ne dozvoljava nikakve intervencije. Najveća ugroženost ovog tipa predjela je od izgradnje saobraćajnica i u takvim slučajevima oštećenja predjela su nepovratna. Neophodno je da se prije izrade svih projekata uradi Detaljna studija predjela koja će dati smjernice za položaj trase koji će imati najmanji uticaj na predio kao i smjernice za sprovođenje mjera ublažavanja ovih uticaja.

Ogoljeni brdoviti tereni na krečnjacima - tereni su podložni eroziji zbog velikog nagiba i sastava zemljišta pa je očuvanje i oskudne vegetacije i degradiranih oblika šuma-gariga veoma važno za očuvanje stabilnosti terena. U okviru ovog tipa nijesu predviđene veće intervencije. U slučaju trasiranja staza ili saobraćajnica, neophodno je da se prije izrade svih projekata uradi Detaljna studija predjela koja će dati smjernice za položaj trase koji će imati najmanji uticaj na predio kao i smjernice za sprovođenje mjera ublažavanja ovih uticaja.

Šumovito brdsko zaledje na krečnjacima - kada je u pitanju očuvanje i unapređenje šuma važne smjernice su rekonstrukcija degradiranih šuma; popunjavanje prirodno neuspjelog podmlađivanja u visokim šumama; sanitarne sječe u oboljelim šumama. Ovaj tip je često prirodno okruženje naselja, pa je samim tim njegov značaj još veći. Unutar ovog tipa planirano je na više lokacija formiranje park šuma sa svim pratećim sadržajima. Prilikom revitalizacije ovih površina veoma je važno nastaviti trend u izboru sadnog materijala koji je do sada bio korišćen na Crnogorskom primorju, a prednost dati autohtonim vrstama. Materijalizacija staza i pratećeg materijala takođe mora biti u skladu sa prirodnim okruženjem.

Ovaj tip predjela je najviše ugrožen planiranim građevinskim područjima. U slučajevima kad je gradnja predviđena na račun postojeće vegetacije, obaveza je da se prije izrade planova ili projekata uradi Detaljna studija predjela i na osnovu toga procijeni koji dio prostora bi izgradnjom objekata manje ugrozio identitet i kvalitet predjela.

Šumovite padine na flišu i deluvijumu - pogodnost flišnog zemljišta za poljoprivredu uslovlila je da segmentno kao ostrva unutar šumovitih padina na flišu javljaju naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim terasama. Ovaj tip se prema tome najčešće javlja na granici poljoprivrednih površina, pa je njegov značaj osim u predionom bitan i u mikroklimatskom smislu. Ublažavanje vjetrova i temperaturnih ekstema u ljetnjem periodu je takođe jedna od funkcija ovih šuma. Neosporan je i njihov značaj u smislu smanjenja uticaja zagađenja vazduha na poljoprivredne površine.

Naselja sa tradicionalnim poljoprivrednim poljima i naselja sa tradicionalnim terasama -povezivanje zatečenih okolnih zelenih i drugih prirodnih površina sa ruralnom cjelinom; očuvanje karakterističnog tradicionalnog sklopa ruralne cjeline; podsticanje obnove obradivih površina okućnica čime se obnavlja autentičnost ruralnog ambijenta; podsticanje razvoja ruralnog turizma na način da se smještajni kapaciteti obezbjeđuju u okviru domaćinstva u obnovljenim autentičnim kućama; prioritarno uz prateće stimulativne mjere omogućiti rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija; eventualnu planiranu novu izgradnju prilagoditi terenskim uslovima, tradicionalnom sklopu sela i tradicionalnoj narodnoj arhitekturi; očuvanje prepoznatljivih predionih elemenata: polja oivičena živicama, mjestimično šumarci. Obaveza je da se prije izrade urbanističkih planova ili projekata uradi Detaljna studija predjela i na osnovu toga procijeni koji dio prostora bi izgradnjom objekata manje ugrozio identitet i kvalitet predjela.

Tradicionalne terase sa maslinjacima - očuvanje prepoznatljivih predionih elemenata: kamene podzide; izuzimanje područja pod maslinama iz neizgrađenih građevinskih područja na osnovu urađenog mapiranja predjela maslinjaka; organizovanje intenzivne proizvodnje, osim kada se radi o posebnim poljoprivrednim predjelima.

Priobalne i plavne aluvijalne ravnice i fluvio-glacijske ravnice - Tereni su pretežno povoljni za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju. Prepoznati i isključiti poljoprivrednu djelatnost u područjima koja su važna sa stanovišta očuvanja biodiverziteta.

Močvarno zemljište - Područja važna za očuvanje biodiverziteta; podsticanje razvoja istraživačkog i naučnog turizma i opservatorija predjela (landscapeobservatory).

Plaže –zaštita, odmak gradnje i uređenje kupališta.

Izgrađeno zemljište - naselja zbijenog tipa i razbijenog tipa: unapređenje arhitekture objekata u likovnom i materijalnom izrazu, kontrolisana sparnost objekata, adekvatna zauzetost na nivou parcele, ostavljanje prostora za vrtove i bašte, formiranje drvoreda obodom parcela, maskiranje objekata mediteranskom vegetacijom i uklapanje u prirodno okruženje, sprečavanje disperznog rasipanja gradnje objekata, grupisanje naseljskih struktura. Unapređenje arhitekture objekata u likovnom i materijalnom izrazu, kontrolisana spratnost objekata, adekvatna zauzetost na nivou parcele i ostavljanje prostora za obavezno pejzažno uređenje parcele. Koncentrisati gradnju, ne širiti naselja na račun vrijednih prirodnih i kulturnih područja.

Prepoznatljivi predioni uzorci/reperi u predjelima – Očuvanje grupacija čempresa u makiji koji već na prvi pogled razbijaju monotoniju same makije i povećavaju vrijednost predjela i karakterističnih vizura; zajednice crnog bora i šume pinjola na strmim krečnjačkim padinama su nekada sadene šume koje su daljom prirodnom sukcesijom nastanile strme padine naročito uočljive u Zalivu i tako nesumnjivo povećavaju vrijednost predjela.

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

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za

presadivanje. Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

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

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Pri izgradnji projekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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 1,0 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu.

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio. Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

25. NAPOMENA

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

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.godine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro (Službeni list CG br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP. U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata. I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u originalnom obliku – neizmenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Cme Gore.

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

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

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

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

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

22. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

Samostalni saglasnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTIPODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-22588/2018

Datum: 15.11.2018

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3068 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2567			20 20		KOMOŠEVINA	Livada 4. klase KUPOVINA		503	1.06
								503	1.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000005266	„MONTESTATE„DOO BUDVA DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2567				1	Livada 4. klase	09/07/2018 10:31	Predbilježba PRAVA SVOJINE U KORIST LJESAR LIDIJE IZ PODGORICE I CVIJETINOVIĆ BOŽIDARA IZ NJEMACKE,PO OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 667/2018.OD 22.06.2018.G NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2567				2	Livada 4. klase	23/10/2018 9:32	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA-POREŠKO POTRAŽIVANJE BR.21-213-U- 4537 OD 27.06.2018.G U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 3.544,76 E PORESKI OBAVEZNIK „ MONTESTATE„DOO BUDVA U OBIMU 1/1.

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, 45/1, 53/16, 37/17) u iznosu od 0 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" br. 73/10, 032/11,

Sonja Tomašević, dipl. ing. geodezije





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-22587/2018

Datum: 15.11.2018

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3067 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2559			20 20		KOMOŠEVINA	Njiva 5. klase KUPOVINA		352	1.76
2568			20 20		KOMOŠEVINA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		553	0.17
								905	1.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000005266	„MONTESTATE„DOO BUDVA DUBOVICA BB-BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2559				1	Njiva 5. klase	09/07/2018 10:31	Predbilježba PRAVA SVOJINE U KORIST LJESAR LIDIJE IZ PODGORICE I CVIJETINOVIĆ BOŽIDARA IZ NJEMACKE,PO OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 667/2018.OD 22.06.2018.G NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE.
2559				2	Njiva 5. klase	23/10/2018 9:32	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA-POREŠKO POTRAŽIVANJE BR.21-213-U- 4537 OD 27.06.2018.G U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 3.544,76 E PORESKI OBAVEZNIK „ MONTESTATE„DOO BUDVA U OBIMU 1/1.
2568				1	Pašnjak 4. klase	09/07/2018 10:31	Predbilježba PRAVA SVOJINE U KORIST LJESAR LIDIJE IZ PODGORICE I CVIJETINOVIĆ BOŽIDARA IZ NJEMACKE,PO OSNOVU NOTARSKOG ZAPISA UGOVORA O PRODAJI BR. UZZ 667/2018.OD 22.06.2018.G NOTARA KNEŽEVIC DALIBORA IZ BUDVE.
2568				2	Pašnjak 4. klase	23/10/2018 9:32	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA-POREŠKO POTRAŽIVANJE BR.21-213-U- 4537 OD 27.06.2018.G U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 3.544,76 E PORESKI OBAVEZNIK „ MONTESTATE„DOO BUDVA U OBIMU 1/1.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI



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, 45/1, 53/16, 37/17) 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" br. 73/10, 032/11,

Načelnik:



Sonja Tomašević, dipl. ing. geodezije



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.02.2019 15:10

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 14.02.2019 15:10

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3156 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2566		20 20		KOMOŠEVINA	Njiva 5. klase NASLJEDE	202	1.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVANOVIĆ ALEKSANDAR *	Susvojina	1/3
*	ČUPIĆ DJORDJE DRAGAN *	Susvojina	2/3

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.02.2019 15:16

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 14.02.2019 15:16

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 317 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
3096		13 13			Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1537	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BUDVA *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.03.2019 20:58

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 18.03.2019 20:58

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3067 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2559		20 20		KOMOŠEVINA	Njiva 5. klase KUPOVINA	352	1.76
2568		20 20		KOMOŠEVINA	Pašnjak 4. klase KUPOVINA	553	0.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CVIJETANOVIĆ BOŽIDAR *	Sukorišćenje	1/2
*	LJESAR LIDIJA *	Sukorišćenje	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2559	0		2	Njiva 5. klase	23.10.2018	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA-PORESKO POTRAŽIVANJE BR.21-213-U-4537 OD 27.06.2018.G U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 3.544,76 E PORESKI OBAVEZNIK „MONTESTATE,,DOO BUDVA U OBIMU 1/1.
2568	0		2	Pašnjak 4. klase	23.10.2018	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA-PORESKO POTRAŽIVANJE BR.21-213-U-4537 OD 27.06.2018.G U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 3.544,76 E PORESKI OBAVEZNIK „MONTESTATE,,DOO BUDVA U OBIMU 1/1.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.03.2019 20:56

PODRUČNA JEDINICA
BUDVADatum: 18.03.2019 20:56
KO: BUDVA**LIST NEPOKRETNOSTI 3068 - PREPIS**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2567		20 20		KOMOŠEVINA	Livada 4. klase KUPOVINA	503	1.06

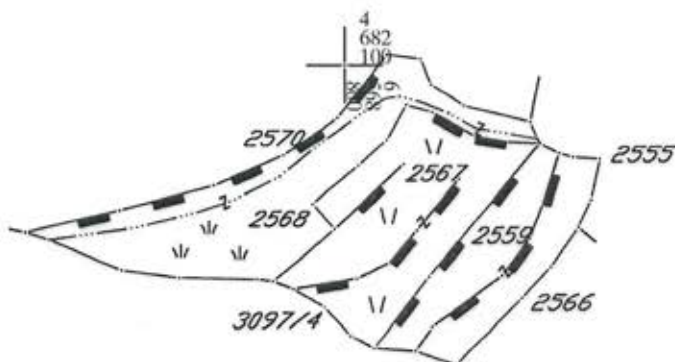
Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CVIJETANOVIĆ BOŽIDAR *	Susvojina	1/2
*	LJESAR LIDIJA *	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
2567	0		2	Livada 4. klase	23.10.2018	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA-PORESKO POTRAŽIVANJE BR.21-213-U-4537 OD 27.06.2018.G U KORIST OPŠTINE BUDVA U IZNOSU OD 3.544,76 E PORESKI OBAVEZNIK „MONTESTATE,,DOO BUDVA U OBIMU 1/1.



Parcele: 2567, 2559, 2568

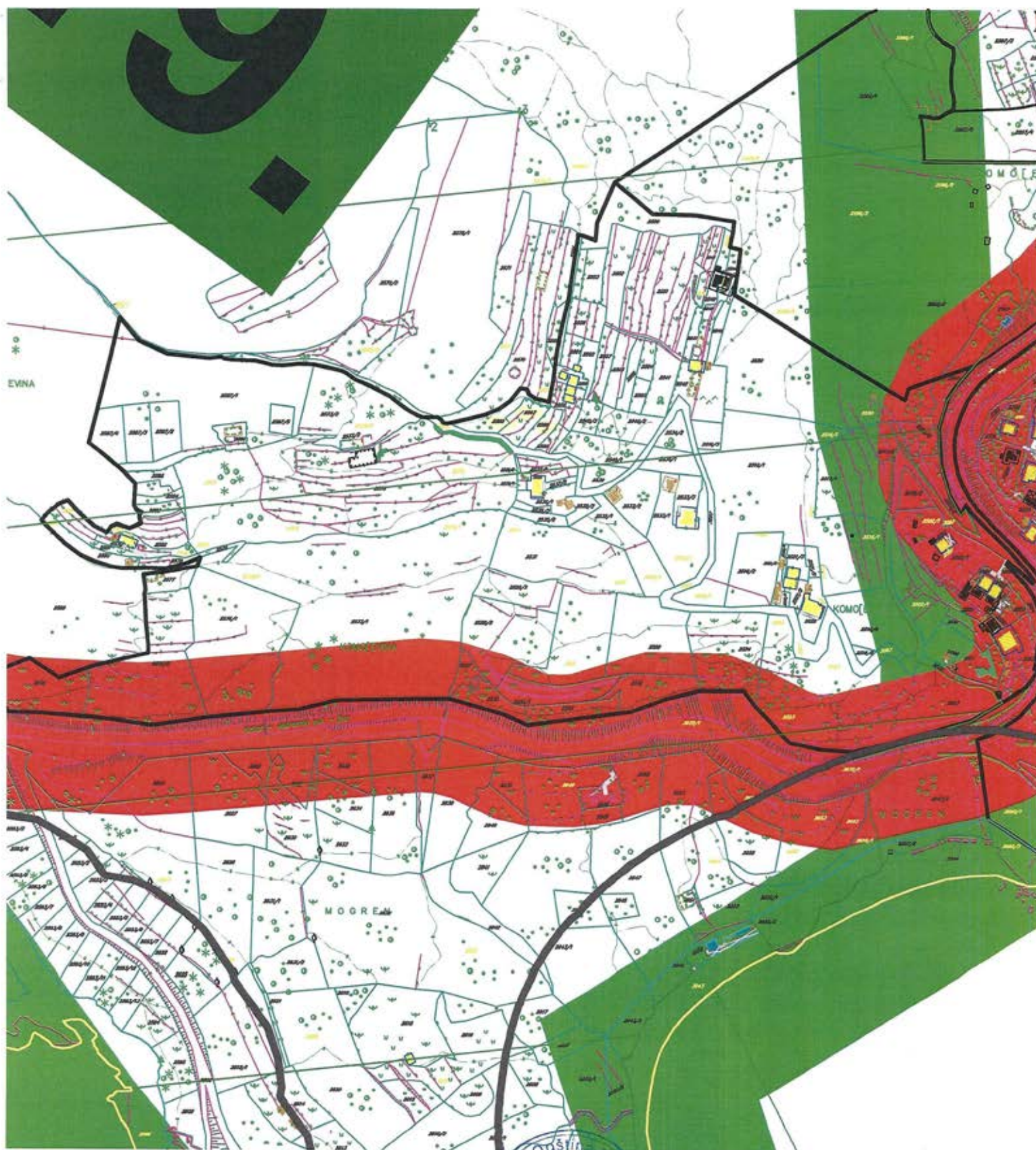
Razmjera 1: 1000



Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Službeno lice:



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 14.02.2019.godine

DISCUSSION

- POSEBNI REZIM
-
- KORIŠĆENJA PROSTORA

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| ☐ | Granica Morskog dobra |
| ☐ | Linija odmaka od 100m |
| ☐ | Linija odmaka 1000m |
| ☐ | Uслов za proširenje odm |

ELEMENTI TRASPORTINO E SISTEMA

- | | | | |
|--|--|--|-----------------------------------|
| | Autodut | | Željeznička stajalište |
| | Autoput - alternativna trasa | | Međunarodna luka |
| | "Bra saobraćajnica" | | Lokalna luka |
| | Magistralni put | | Marina |
| | Regionalni put | | Sistite |
| | Lokalnopolitarski put | | Kruzer terminal |
| | Ostali putevi i taze | | Terminal integranog
transporta |
| | Europelo 8 | | Trajekt |
| | Željeznička pruga | | Pristan |
| | Derivisana rasvjetnica | | |
| | Aerodrom | | |
| | Lufetiste | | |
| | Drop zona | | |
| | Stari granici prelaz | | |
| | Autobuska stanica | | |
| | Alternativna lokacija
autobuske stanice | | |
| | Željeznička stanica | | |

postoleća zaštita područja

- Zaštićena prirodna područja**
- Međunarodni značaj – Svjetska baština
1. Kororsko-Ritanski zaliv, UNESCO
Svjetska prirodna i kulturna baština
(područje zaštićeno i opširnom odlokom)
2. NP Skadarsko jezero – Ramsarsko područje
- Državni značaj
2. NP Skadarsko jezero / Kontinentalne zone
3. NP Lovćen

- Lokaini značaj:**
4. Rezervat prirode - Tivatska Solita
 5. Predio izuzetnih odlika:
 - 5.1. Belčika plaža
 - 5.2. Čanj plaža
 - 5.3. Jaz plaža
 - 5.4. Ostro Stari Ucinj
 - 5.5. Petrovačka plaža
 - 5.6. Solomorska plaža

Postojeći regionalni park Orjen
(nije upisan u centralni registar)

- 1

Dead Nefelgia bottling

- [illegible]

-  Centar posebnog značaja
-  Centar regionalnog značaja
-  Značajan lokalni centar
-  Lokalni centar

1850

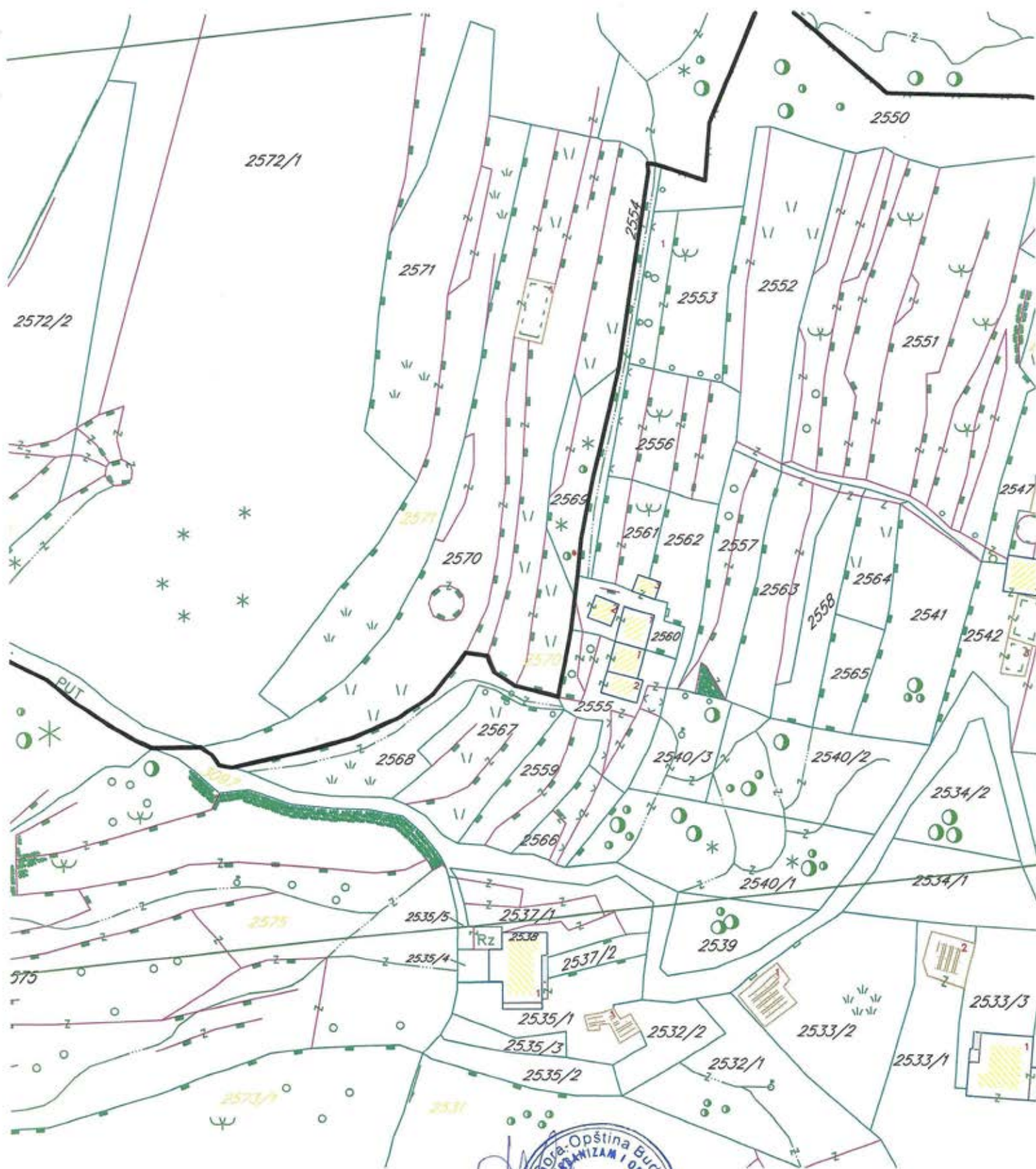
- Postojeća zaštićena područja i objekti
- | | |
|---|---|
|  | Međunarodni znak – Sjeverna baština – za UNESCO-ov List baštine svijeta |
|  | Područje spomenika kulture |
|  | Zaštitna (buffer) zona |

1000

- Nacionalni park - Vrsine
Regionalni park - Opuzen
Spomenik prirode - Plazman
Spomenik prirode - Zrno oko ostrva Katilj i Sveta Nedelja
Regionalni park - Rumlja
Spomenik prirode - Zrno oko ostrva Učini sa Vučjom uvalom
Spomenik prirode - Šasko jezero
Spomenik prirode - Učinskijska Solana sa knetama
Spomenik prirode - Ada Bojaha

WHEEL-POLE STREET
 nontrivial off nosehead interests za zaditu

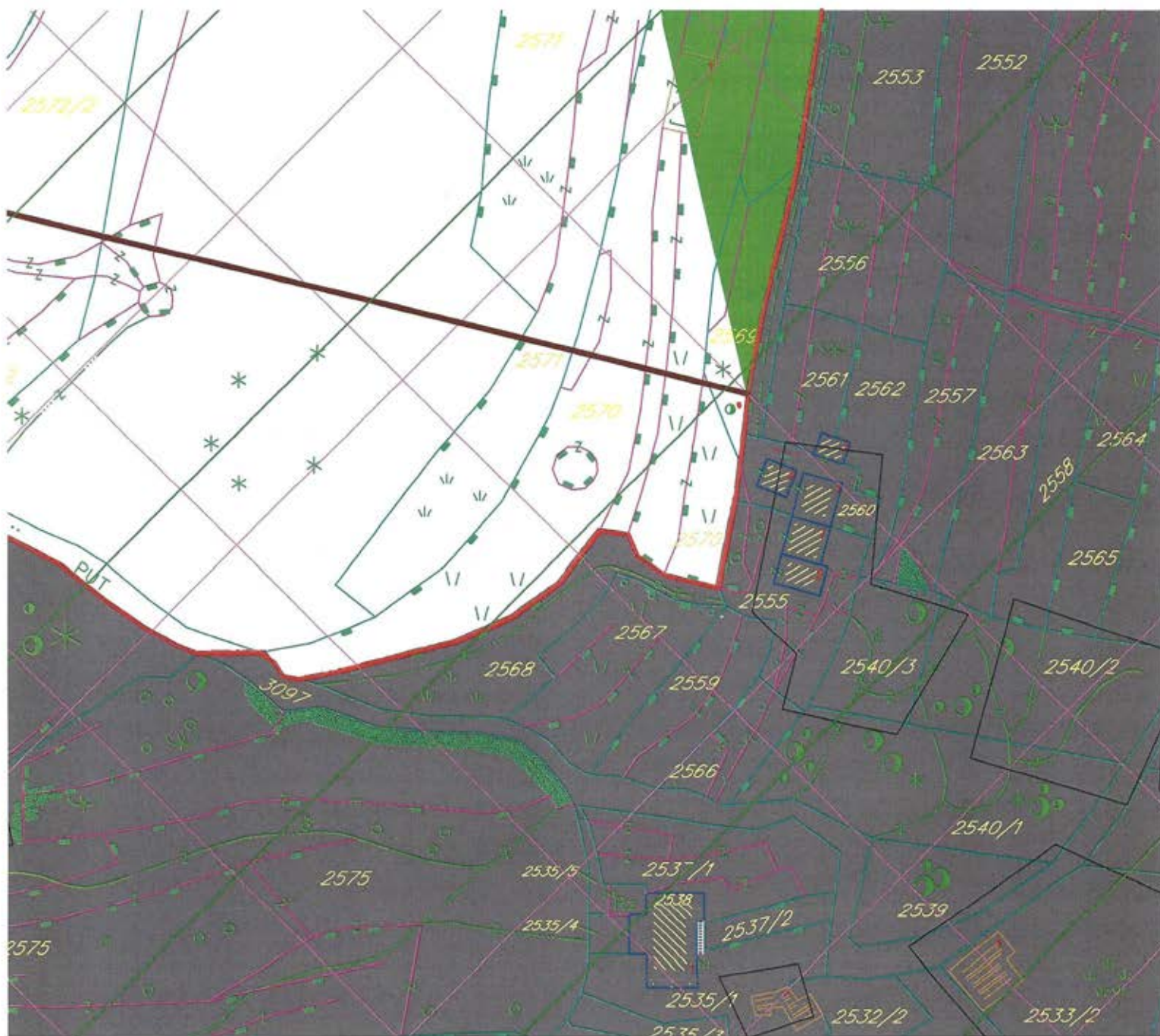
- MERALD** miša u Crnoj Gori sastoji se od 32 lokaliteta, od toga u prirodoškrbnom regionu 13:
- | | |
|-----------------------------|-------------------------------|
| - Kotorsko-Risanjski zaliv, | Orijent, |
| - Platanevi, | Lovčani, |
| - Ostrovo Katići, | Rumija, |
| - Trstanka solita, | Velika plaža i Solina, |
| - Bučurica, | Srpsko jezero, rijeka Bojana, |
| - Brdo spas, | Konje i Ada, |



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 14.02.2019.godine



Samostalni savjetnik: arh.Tamara Goliš dipl.ing

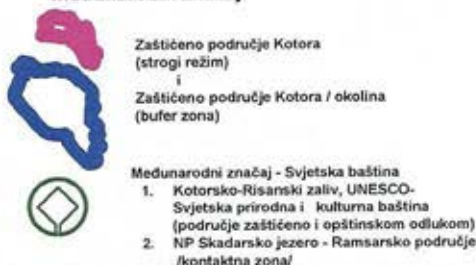


Budva, 14.02.2019.godine

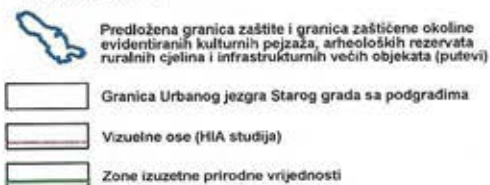
LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

A. Kulturna i prirodna dobra- međunarodni značaj



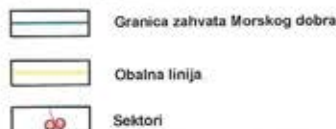
Kulturna dobra



B. Otvoreni ruralni prostori



C. Morsko dobro



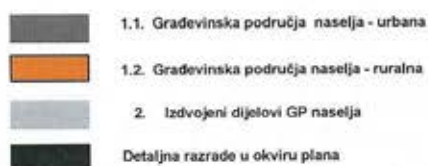
D. Obalni odmak 100m od obalne linije



E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



Tipovi građevinskih područja



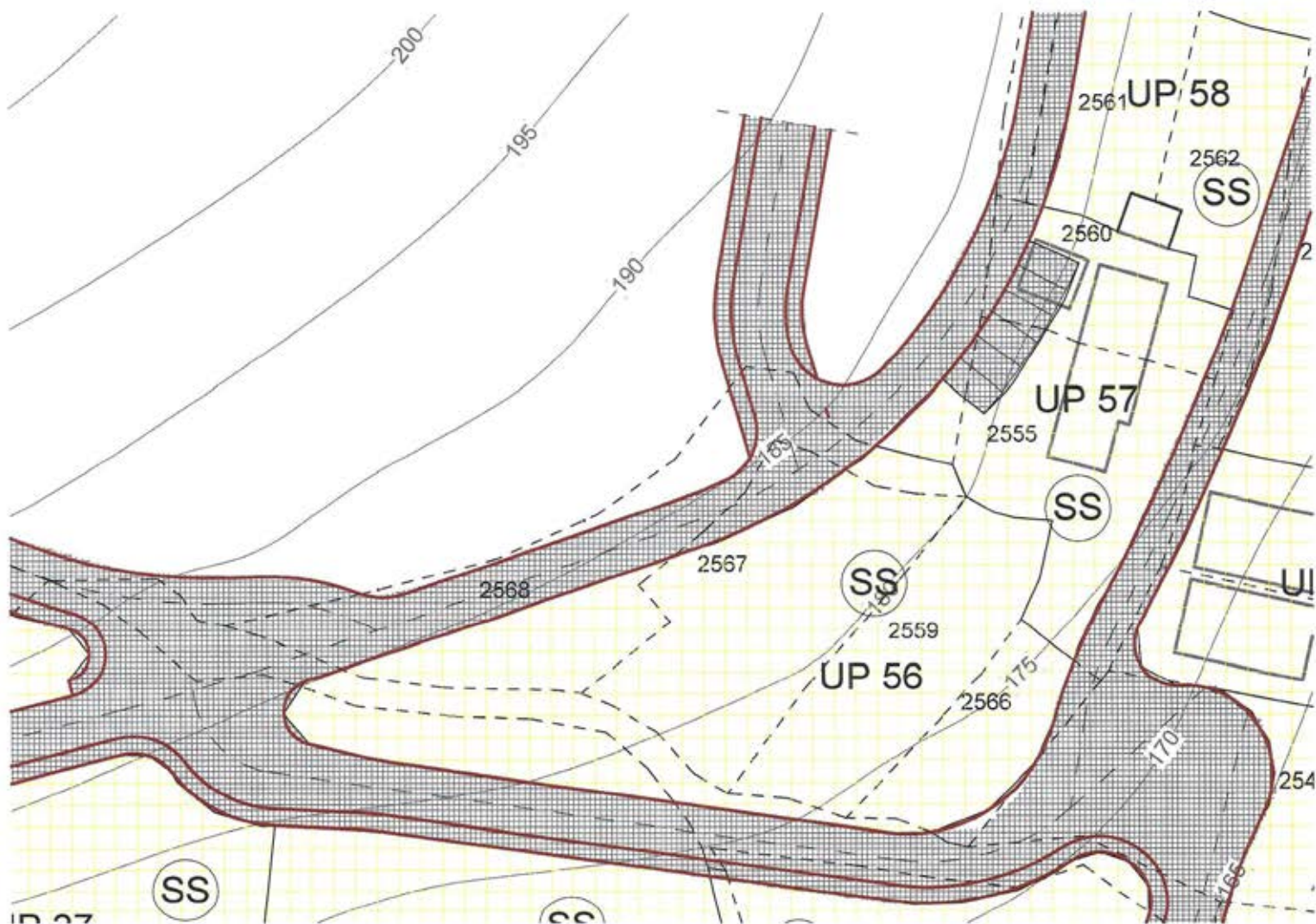
LSL KONOSJEVINA 1

TABELA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

BROJ PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI	SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA OSNOVE OBJ.	BRUTO GRAD. POVRŠINA
UP 1		527 m ²	0.25	0.60	P + 2	132 m ²	316 m ²
UP 2		552 m ²	0.25	0.60	P + 2	138 m ²	331 m ²
UP 3		783 m ²	0.25	0.60	P + 2	196 m ²	470 m ²
UP 4		1 191 m ²	0.25	0.60	P + 2	298 m ²	715 m ²
UP 5		869 m ²	0.25	0.60	P + 2	217 m ²	521 m ²
UP 6		990 m ²	0.25	0.60	P + 2	248 m ²	594 m ²
UP 7		1 100 m ²	0.30	1.50	P + 4	330 m ²	1 650 m ²
UP 8		6 018 m ²	0.30	0.80	P + 2	1 805 m ²	4 814 m ²
UP 9		1 943 m ²	0.25	0.60	P + 2	486 m ²	1 166 m ²
UP 10		1 324 m ²	0.25	0.60	P + 2	331 m ²	794 m ²
UP 11		1 654 m ²	0.25	0.60	P + 2	413 m ²	982 m ²
UP 12		370 m ²	0.25	0.60	P + 2	93 m ²	222 m ²
UP 13		592 m ²	0.25	0.60	P + 2	148 m ²	355 m ²
UP 14		764 m ²	0.25	0.60	P + 2	191 m ²	458 m ²
UP 15		648 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	389 m ²
UP 16		6 503 m ²	0.30	0.80	P + 2	1 951 m ²	5 202 m ²
UP 17		905 m ²	0.25	0.60	P + 2	226 m ²	543 m ²
UP 18		1 063 m ²	0.25	0.60	P + 2	266 m ²	638 m ²
UP 19		624 m ²	0.25	0.60	P + 2	156 m ²	374 m ²
UP 20		882 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	353 m ²	1 323 m ²
UP 21		1 152 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	461 m ²	1 728 m ²
UP 22		1 345 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	538 m ²	2 018 m ²
UP 23		1 517 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	607 m ²	2 276 m ²
UP 24		1 331 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	532 m ²	1 997 m ²
UP 25		1 059 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	424 m ²	1 589 m ²
UP 26		1 166 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	466 m ²	1 749 m ²
UP 27		1 135 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	454 m ²	1 703 m ²
UP 28		1 490 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	596 m ²	2 235 m ²
UP 29		1 297 m ²	0.25	0.60	P + 2	324 m ²	778 m ²
UP 30		1 460 m ²	0.25	0.60	P + 2	365 m ²	876 m ²
UP 31		864 m ²	0.25	0.60	P + 2	216 m ²	518 m ²
UP 32		847 m ²	0.25	0.60	P + 2	212 m ²	508 m ²
UP 33		542 m ²	0.25	0.60	P + 2	136 m ²	325 m ²
UP 34		997 m ²	0.25	0.60	P + 2	249 m ²	598 m ²
UP 35		777 m ²	0.25	0.60	P + 2	194 m ²	466 m ²
UP 36		1 059 m ²	0.25	0.60	P + 2	265 m ²	635 m ²
UP 37		718 m ²	0.25	0.60	P + 2	180 m ²	431 m ²
UP 38		570 m ²	0.25	0.60	P + 2	143 m ²	342 m ²
UP 39		570 m ²	0.25	0.60	P + 2	143 m ²	342 m ²
UP 40		1 004 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	402 m ²	1 505 m ²
UP 41		866 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	346 m ²	1 300 m ²
UP 42		808 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	323 m ²	1 210 m ²
UP 43		809 m ²	0.25	0.60	P + 2	202 m ²	465 m ²
UP 44		835 m ²	0.50	1.85	P + 3	418 m ²	1 545 m ²
UP 45		648 m ²	0.50	1.95	P + 3	324 m ²	1 264 m ²
UP 46		686 m ²	0.50	1.95	P + 3	343 m ²	1 338 m ²
UP 47		583 m ²	0.35	1.35	P + 3	204 m ²	787 m ²
UP 48		581 m ²	0.35	1.35	P + 3	203 m ²	784 m ²
UP 49		538 m ²	0.50	1.85	P + 3	269 m ²	995 m ²
UP 50		1 095 m ²	0.25	0.60	P + 2	274 m ²	657 m ²
UP 51		572 m ²	0.50	1.85	P + 3	286 m ²	1 058 m ²
UP 52		648 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	389 m ²
UP 53		939 m ²	0.25	0.60	P + 2	235 m ²	563 m ²
UP 54		1 909 m ²	0.25	0.60	P + 2	477 m ²	1 145 m ²
UP 55		830 m ²	0.25	0.60	P + 2	208 m ²	498 m ²
UP 56		1 485 m ²	0.25	0.60	P + 2	371 m ²	891 m ²
UP 57		566 m ²	0.25	0.60	P + 2	142 m ²	340 m ²
UP 58		447 m ²	0.25	0.60	P + 2	112 m ²	268 m ²
UP 59		526 m ²	0.25	0.60	P + 2	132 m ²	316 m ²



14.02.2019.



14.02.2019.

LEGENDA

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)

 POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI (T1)

 POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA (T2)

 POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE (PU)

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU (SR)

 PROSTOR ZA IZGRADNJU TRAFIČKE STANICE (TS)

 DRUMSKI SAOBRAĆAJ (DS)

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I		 RAZMERA: R 1:1000
		NAZIV PLANA: PLAN NAMENE POVRŠINA		
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____	Grafički prilog broj: 05	
		SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____		
JUN 2011				

LEGENDA

····· GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

UP xx BROJ NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

 GRANICA NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

 REGULACIONA LINIJA

 GRAĐEVINSKA LINIJA

 PASARELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

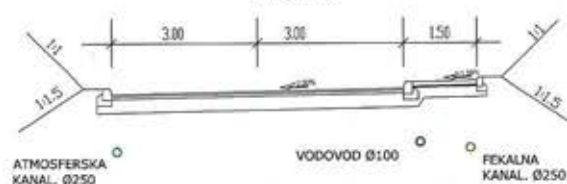
NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I		 RAZMERA: R 1:1000 Grafički prilog broj: 06
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	
JUN 2011			



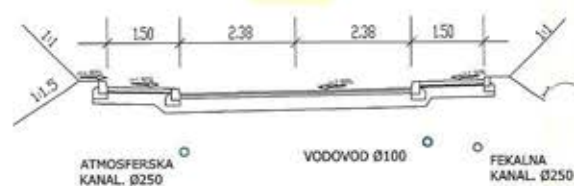
14.02.2019

SAOBRAĆAJ - POPREČNI PROFILI

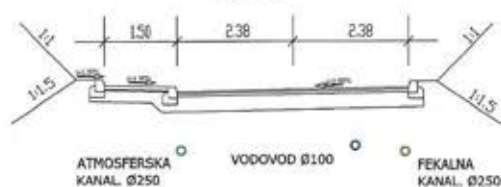
Ulica D4-D4



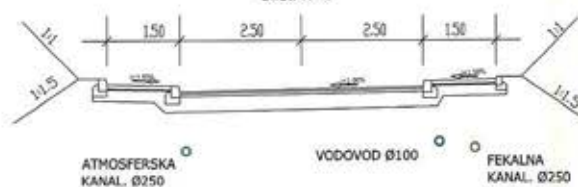
Ulica J-J



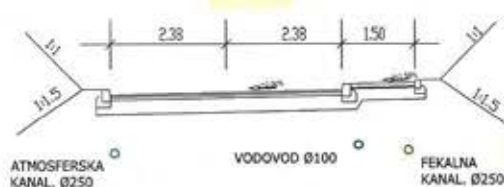
Ulica E-E



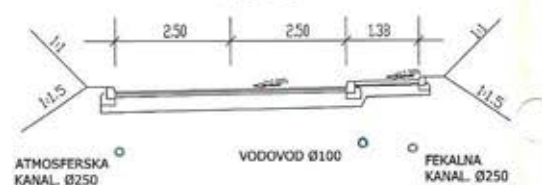
Ulica K-K



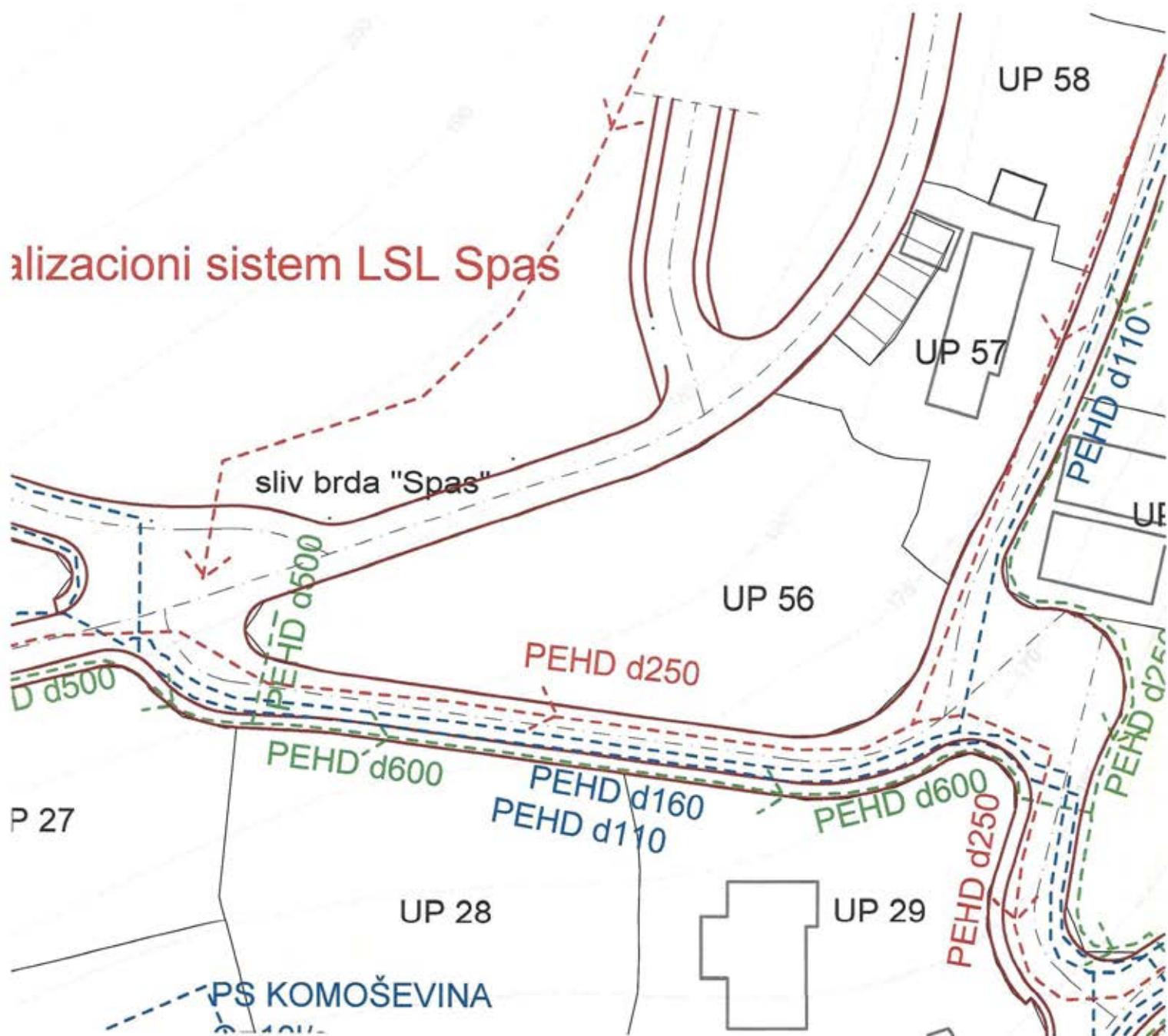
Ulica F-F



Ulica L-L



alizazioni sistem LSL Spas



14.02.2019.

LEGENDA

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE

--- GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

— POSTOJEĆI VODOVOD

— POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE

--- PLANIRANI VODOVOD

— POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

--- PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

--- PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

--- BUJIČNI TOK - POTOK

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

□ POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA:

OPŠTINA BUDVA

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:

KOMOŠEVINA I

NAZIV PLANA:

PLAN HIDROTEHNIKE



RAZMERA:

R 1:1000

Grafički prilog broj:

OBRAĐIVAČ PLANA:

LIPA

D.O.O. CETINJE

PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje

ODGOVORNI PLANER:

Dajana Lovrić d.i.a. _____

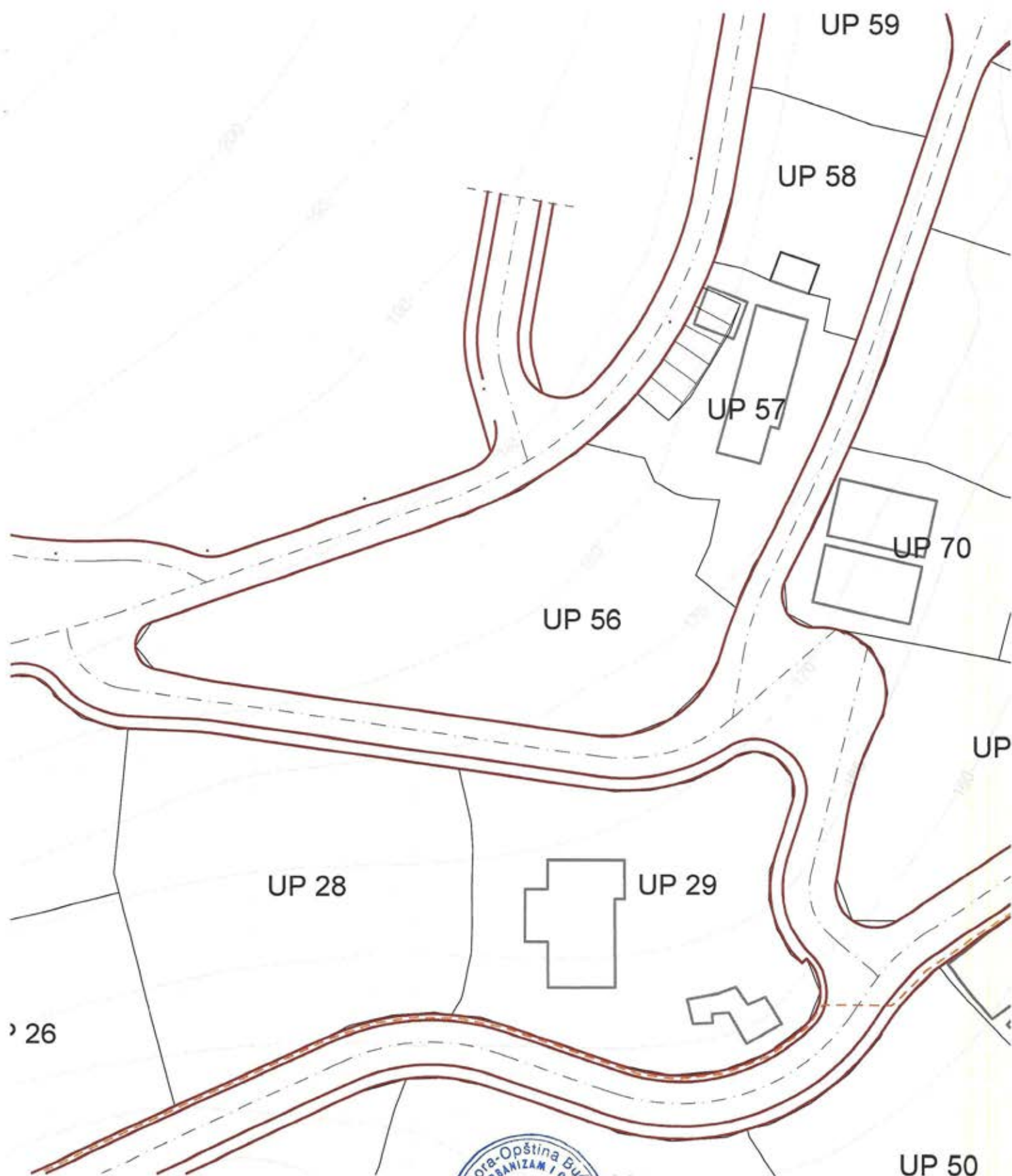
SARADNICI:

Miloš Milojević d.i.a. _____

Igor Đorđević d.i.a. _____

09

JUN 2011



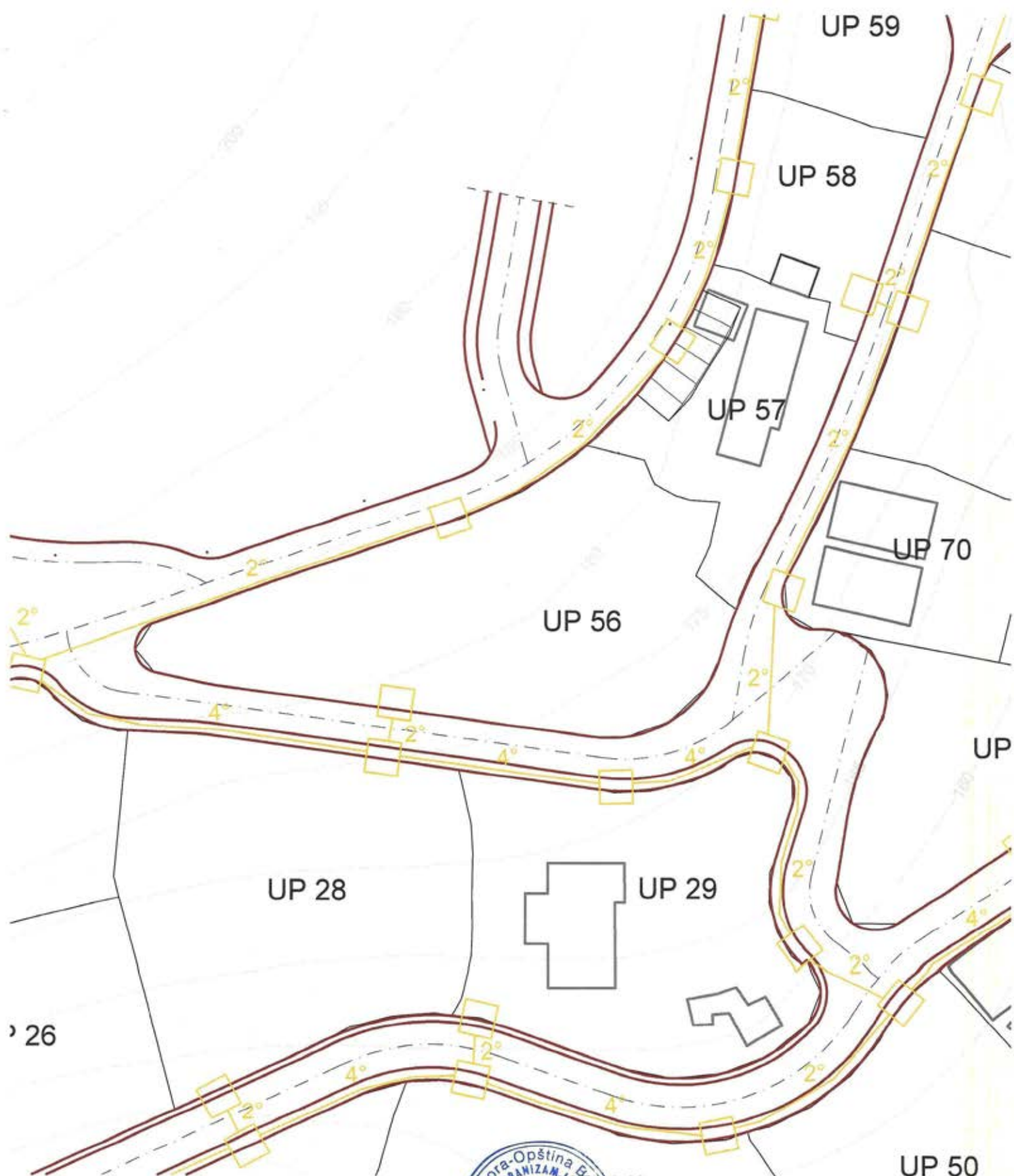
14.02.2019.

/LEGENDA

- . - . - GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I NAZIV PLANA: PLAN ELEKTRIČNIH INSTALACIJA		 RAZMERA: R 1:1000
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	Grafički prilog broj: 10
JUN 2011			



14.02.2019.

LEGENDA

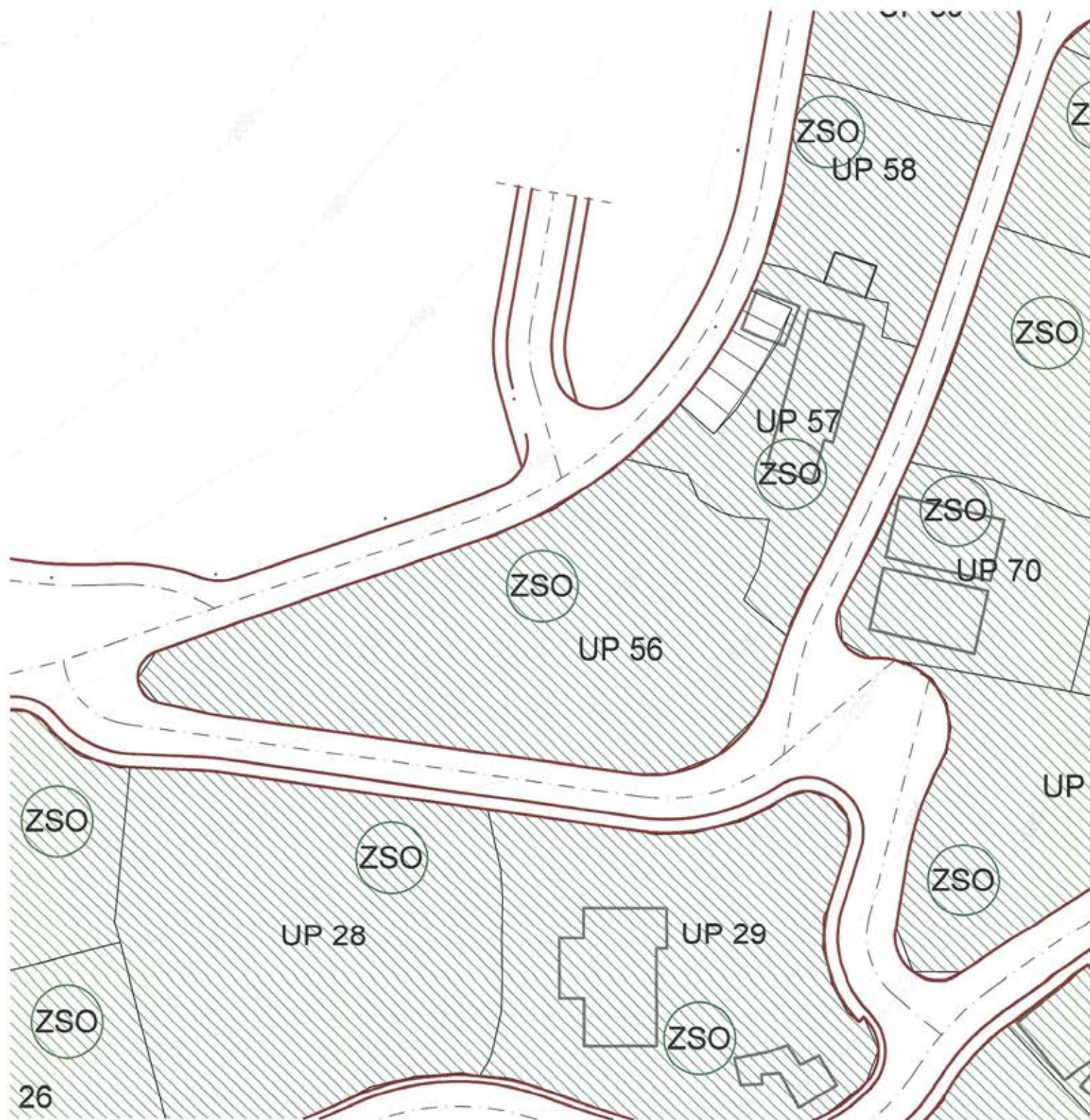
4° 4xPVCø110

2° 2xPVCø110

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I		 RAZMERA: R 1:1000
OBRAĐIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE		NAZIV PLANA: PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE		
		PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____	11
			SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	
JUN 2011				



LEGENDA

-  ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA (ZSO) - Min. zelenila 40%
-  ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI) (ZTH) - Min. zelenila 40%
-  ZAŠTITNI POJASEVI (ZP)
-  SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE (SRP) - Min. zelenih površina 20%

--- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I		 RAZMERA: R 1:1000 Grafički prilog broj:
NAZIV PLANA: PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE		ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____		
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE		PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	12
JUN 2011				



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ
"ВУДОВУД И КАНАЛИЗАЦИЈА" БУДУВА

Број: 01-951/2

Будва, 25.03.2019. год.

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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-1555/4 od 18.02.2019. godine, naš broj 01-951/1 od 20.02.2019. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **CVJETINOVIĆ VASO, CVJETINOVIĆ BOŽIDAR I CVJETINOVIĆ RADULOVIĆ LIDIJA**, izdaju se:

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

BUDVA			
Primljeno:	07-03-2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednos
06-061-	1555/5		

Za katastarske parcele broj: 2567, 2559, 2568, 2566, 3097/4, 2567/1, 2568/1KO Budva, urbanistička parcela broj 56, LSL Komoševina, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena 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:

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

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-1551/2 od 18.02.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović, dipl.ing.grad.



IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić, dipl.ecc.

Podnosioc zahtjeva: Cvjetinović Vaso, Božidar i Lidija

Katastarska parcela: 2567, 2559, 2568, 2566, 3097/4, Katastarska opština: Budva

Urbanistička parcela: 56, LSL: Komoševina 1

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

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

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

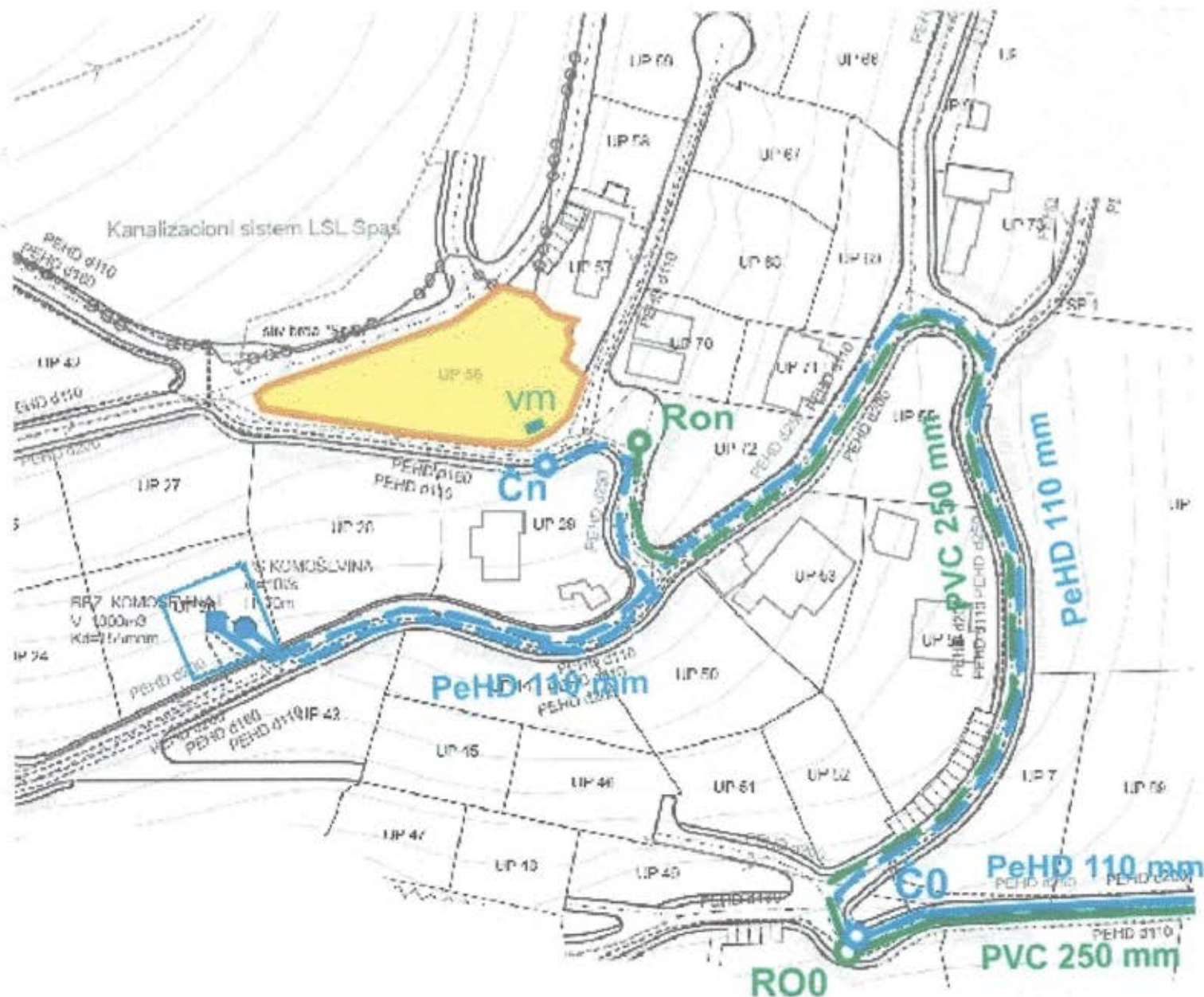
1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu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

OBRADA,




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


 Momir Tomović. dipl.ing.grad



Legenda:

--- Planirani vodovod PeHD 110 mm do rezervoara

- uz rekonstrukciju postojeće hidrostanice Komoševina

Planirani Rezervoar "Komoševina I" sa prepumpnom stanicom

Planirani vodovod PeHD 110 mm od rezervoara prema UP 56

Planirano mjesto priključka na planirani vodovod

Planirana vodomjerna šahta

Postojeća fekalna kanalizacija PVC 250 mm

RO0 - ROn Planirana fekalna kanalizacija PVC 250 mm

Planirano mjesto priključka na planiranu fekalnu kanalizaciju

Datum: 04.03.2019.

Obrada:

[Signature]



PROJEKTNI ZADATAK

uz Idejno rješenje objekta porodične vile, na UP 56 LSL Komoševina 1, koja se sastoji od KP 2567, 2568 i 2559, KO Budva, Budva.

Investitori: Lidija Radulović Cvijetinić i Božidar Vase Cvijetinić

Izraditi projektnu dokumentaciju (idejno rješenje) za objekat porodične vile, na UP 56 LSL Komoševina 1, koja se sastoji od KP 2567, 2568 i 2559, KO Budva, Budva.

Idejno rješenje raditi u skladu sa svim važećim propisima, regulativama i pravilima struke kao i u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017),
- Urbanističko tehničkim uslovima za UP 56, izdatim od strane Sekreterijata za urbanizam i održivi razvoj Budve, 18.02.2019.godine.

Projektni zadatak je obavezujući za projektanta i istovremeno predstavlja osnovu za izradu Glavnog projekta.

UREĐENJE LOKACIJE

Uvažavajući da se predmetna lokacija nalazi na brdu Spas, koncept arhitektonskog rješenja predmetne lokacije treba bazirati na poštovanju naslijeđenog tradicionalnog prirodnog i kuturnog nasljeđa, razvijen na kriterijumima visokih estetskih naslijeđenih vrijednosti mediteranske arhitekture i maksimalne funkcionalnosti za zadovoljavanje komfora i unapređenja prostora.

Objekat treba postaviti u okviru zone za gradnju date UTU-ima, pri tome je potrebno objekat prilagoditi postojećoj lokaciji i morfologiji terena. Objekat projektovati u mediteranskom stilu, tj., stil koji nastaje implementacijom tradicionalnih graditeljskih elemenata lokalne arhitekture.

Obzirom da je teren u nagibu potrebno je adekvatno parternim uređenjem riješiti prilazne i ostale funkcionalne zone unutar lokacije koje bi pospješile formiranje homogene mediteranske vrtne vile.

Prilaz objektu obezbijediti sa lokalne saobraćajnice i to na dvije pristupne tačke, ka garažama i ka glavnom ulazu.

Stepeništa, platoe i podzide uklapati sa lokalnim vrstama zelenila, podražavajući tako tradicionalne ambijetalne karakteristike okruženja.

OBJEKAT

Predvidjeti bruto razvijenu građevinsku površinu, tako da ne prelazi maksimalnu dozvoljenu površinu od 891m^2 , a koja je definisana indeksom izgrađenosti iz UTU-a.

Projektovani objekat treba biti namjene porodičnog stanovanja, spratnosti S+P+2. Objekat treba da objedini različite funkcionalne cijeline, prema sadržaju distribuirane na zasebnim etažama. Objekat orijentisati tako da svojom dužom stranom bude okrenut dominantnim vizurama ka moru, sa otvorima dominantno planiranim na istoj strani. Krov raditi kosi nagiba 30stepeni.

Objekat planirati kao cjelinu sa funkcijom distribuiranom po etažama na sledeći način:

U suterenu sa posebnim ulazom i prilaznim platoom predvidjeti prostorije garaža, magacina i tehničkih prostorija, cisterni za kišnicu i prostor za poliotvoreni bazen.

U nivou prizemlja na predvidjeti glavni ulaz u objekat. Unutar objekta predvidjeti denivelacije kojima se stvara dinamika u prostoru i prenosi ideja razlicitih visina na parteru. Predvidjeti zone dnevnog boravka, trpezarije, kuhinje i prostor za rad.

Na prvom spratu potrebno je predvidjeti glavnu spavaću sobu sa pripadajućim kupatilom i garderobom. Osim toga predvidjeti i dječiju sobu sa svojim kupatilom i zonom za igru.

na drugom spratu predvidjeti četiri sobe sa odvojeniom kupatilima i posebnu zonu- dnevni boravak u zoni stepeništa.

Materijalizaciju objekta predvidjeti sa kvalitetnim materijalima, kombinaciji tradicionalnih i savremenih materijala. Poštovati okruženje i potencijale lokacije, elegantna transparentnost kubusa tradicionalne višeeetažne mediteranske vile zagasito bijele boje sa decentno inkorporiranim fasadnim elementima od kamena na pojedinim djelovima. Potrebno je vilu integrisati u zaleđe prirodnog pejzaža orijentacijom prozora, balkona i lođa. Predvidjeti proporcije i pozicije otvora vrata, prozora i balkona tako da karakterom i pozicijom budu usklađeni sa karakterom i proporcijama vila tradicionalnog mediteranskog graditeljstva.

Konstrukciju i raster koncipirati tako da udovoljavaju funkcionalnim, tehničko - tehnološkim i estetskim zahtjevima arhitektonskog rješenja.

Konstrukciju objekta raditi kao kombinaciju AB horizontalnih i vertikalnih elemenata i zidova od opekarske cigle.

Budva, Mart 2019. godine

Investitor

B. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

uz Idejno rješenje objekta porodične vile, na UP 56 LSL Komoševina 1, koja se sastoji od KP 2567, 2568 i 2559, KO Budva, Budva.

Objekat: Porodična vila vrtnog karaktera

Lokacija: UP 56, zahvat LSL Komoševina 1, Budva.

Urbanistički parametri, ograničenja

	URBANISTIČKI PARAMETRI					
	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE U m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA U m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST / BROJ ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 56	1485	891	371	0.60	0.25	P+2

DEO UP. PO ELABORATU PARCELACIJE	1010	606	253	0.60	0.25	
OSTVARENO PO IDEJNOM RJEŠENJU	1010	606	202	0.60	0.20	S+P+2

Na osnovu LSL i UTU, dozvoljeni parametri spratnosti su "preporučeni parametri" i dozvoljavaju se suterenske etaže
--

Lokacija

Objekat se nalazi na urbanističkoj parceli broj UP56, koja se sastoji od KP 2567, 2568 i 2559, KO Budva, Budva.. Površina urbanističke parcele je 1485m². Teren je u padu.

Parceli će se pristupati sa javne saobraćajnice-gradske ulice u skladu sa saobraćajnom mrežom iz plana.

Parkiranje se obavlja u okviru parcele. Parkinzima na nivou suterena pristupa se sa trenutne pristupne saobraćajnice.

Koncept, ideja, oblikovanje

Na osnovu uslova koje pruža lokacija, lokalnog konteksta, a u skladu sa urbanističkim parametarima datih UTU, Elaboratom o parcelaciji i Projektnim zadatkom investitora postavljen je koncept i projektna ideja objekta porodičnog stanovanja, planiran u predviđenim gabaritima zone za gradnju, spratnosti S+P+2, **ukupne bruto građevinske površine (BGP) od 606.15m²**. Obračun površina je urađen prema važećem crnogorskom standardu MEST EN 15221-6.

Imajući u vidu morfolologiju terena, poprečne i podužne nagibe, gabarite iz neposrednog okruženja i potrebe funkcionalne prirode urađena je analiza šireg konteksta, a potom analiza

mogućih gabarita na predmetnoj parceli. Uvažavajući da se predmetna lokacija nalazi na brdu Spas, koncept arhitektonskog rješenja baziran je na *poštovanju* naslijeđenog tradicionalnog prirodnog i kuturnog naslijeđa, razvijen na kriterijumima visokih estetskih naslijeđenih vrijednosti mediteranske arhitekture i maksimalne funkcionalnosti za zadovoljavanje komfora i unapređenja prostora.

Naime, primarni pravac projektovanja je bio jačanje mediteranskog karaktera u arhitekturi, tj., prepoznavanje tradicionalnih formi i njihova implementacija u novoformirano tkivo, uz racionalno prepoznavanje osnovnih zakonitosti lokalne graditeljske prakse u cilju ostvarenja homogene izgradnje mediteranske vrtne vile. Osnova objekta porodičnog stanovanja ima razvijenu formu pravougaonog oblika dimenzija 18,80 x 10,50m, spratnosti P+2, svijetle visine od 3m (prvi sprat), 3,20m (drugi sprat) do 3,5m (dio prizemlja). Krovna konstrukcija je pokrivena tradicionalnom kanalicom u nagibu 30° sa profilisanom pravougaonom krovnom atikom. Denivelacija unutar objekta (svijetla visina 3m i 3,5m) na prizemnoj etaži je prilagođena terenu, kao i suterenske prostorije.

Formiranje suterenskih tj. podzemnih površina garaža za auta, motor i bicikla, ostave, perionice, vinski podruma i sl., u skladu je sa UTU poglavlje 7 **Urbanistički parametri** „*Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadata BGP, djelatnosti osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma, ili komercijalne i uslužne djelatnosti,*“ Ovo nije inovativnost u objektima, posebno tipa rezidencijalnih jednofamilijarnih vila, ali svakako je značajan potencijal koji je neohodan za kvalitetno funkcionisanje i jedini način da se odgovori svim potrebama korisnika. Na ovaj način se kvalitativno i kvantitativno maksimalno koriste kapaciteti lokacije, koji svakako utiču na uvećane troškove gradnje, ali i na kvalitetno kreiranje prostora.

Poštujući okruženje i potencijale lokacije, elegantna transparentnost kubusa tradicionalne višeeetažne mediteranske vile, zagasito bijele boje sa decentno inkorporiranim fasadnim elementima od kamena na pojedinim djelovima, integrisana u zaleđe prirodnog pejzaža sa profilisanim pravougaonim horizontalnim i vertikalnim kamenim gredama prozora i vrata (nadprozornicima i okoprozornicima i dr.), orijentacijom prozora, balkona i lođa i visokim prozorskim staklenim platnima sa uskim kamenim rasterima, maksimalno su iskorišćeni potencijali cjelodnevnog osunčavanja unutrašnjosti prostora. Broj, proporcije i pozicije otvora vrata, prozora i balkona su karakterom i pozicijom usklađeni sa karakterom i proporcijama vila tradicionalnog mediteranskog graditeljstva. Na ovaj način se izbjegava rizik od izgradnje monohromih, unificiranih, posljednjih godina izraženih lažnih postmodernističkih ili napadno pseudo folklorističkih objekata, koji ne ostavljaju sliku objekata koji unapređuju prostor, već naprotiv.

Poštujući prirodnu konfiguraciju terena brda, pozicioniranje objekta i pejzažno arhitektonsko uređenje je bazirano na interpolaciji i nenarušavanju izvornog principa

tradicionalne arhitekture objekta i terasastog partera kroz denivelaciju terena, kamenih stepenica, kamenom kaldrmisanih hodnih pravaca i pojedinih djelova, uz maksimalno ozelenjavanje svih slobodnih površina formiranjem autentičnog mediteranskog ambijenta (visoki dekorativni četinari i lišćari (lovor, masline, hrast), palme dracene, žbunasto rastinje, puzavice od ružmarina kao završne kape na potpornim zidovima) u grupama u vidu solitera u kombinaciji sa travnjacima. Tako se planiranim višetažnim – terasastim (kaskadnim) uređenjem partera uspostavlja prirodni savez kulturnog i sterilnog sloja, tvoreći kulturni pejzaž.

Prva etaža partera, u nivou prizemlja, podrazumijeva izgradnju glavne pristupne interne saobraćajne i pješačke (kaldrmisane) komunikacije objektu (sa gornjeg dijela jugozapadne strane), sa dva otvorena parking prostora i hortikulturalnim uređenjem sa visokim, srednje visokim i niskim rastinjem čempresa, lovora, žbunastog modeliranog rastinja u kombinaciji sa travnjacima, kao i formiranim „gumnom“ (iznad cistijerne za vodu) sa visokim hrastom ili lovorom u sredini.

Druga etaža partera podrazumijeva ukopavanje - spuštanje nivoa partera na etažu suterena, hortikulturalno projektovano formiranjem niskog, srednje visokog i visokog rastinja tipa primorskih čempresa, palmi, aloe, oliandera, žbunastog modeliranog rastinja u kombinaciji sa travnjakom. Ovom parternom etažom je omogućeno na jugozapadnoj strani i formiranje jednog poluotvorenog bazena sa manjim svjetlosnim atrijumima na jugozapadnim zidovima suterena, čime se omogućava jedina penetracija prirodnog svjetla u ostale sadržaje suterena/podruma. Parterno uređenje oko bazena karakteriše travnjak, i visoko rastinje jugozapadnog dijela parcele.

Posebna pažnja tokom pejzažnog projektovanja je posvećena jugoistočnoj strani (upravno na stari grad), gdje je parter formiran terasasto kroz tri nivoa. Prvi karakteriše dvorišno kameno stepenište sa nivoa prizemlja sa visokim i niskim rastinjem sa lijeve i desne strane. Drugi nivo je formirani plato preko kojeg se ostvaruje komunikacija (stepeništem) sa gornjim sjevernim dijelom partera i borovom šumicom, a sa desne strane sa donjim južnim dijelom u nivou bazena, i treći vrtom terasom i hodnom stazom ispod jugozadnog potpornog zida.

Sa jugoistočne i jugozapadne strane objekta je naslijeđeno tkivo visokih potpornih zidova izvedenih od poluobrađenog kamena, što je tokom realizacije ovog projektnog rješenja podrazumijevalo formiranje nastavka sličnog paralelog potpornog jugozadnog zida poštujući granice postojeće lokalne saobraćajnice i denivelaciju terena. Na jugozapadnoj strani, ka garažama u suterenu, planirana je ulazna kapija od kovanog gvožđa sa ozelenjavanjem rubnih djelova od lovora i formiranjem primorskih čempresa obostrano.

Funkcionalna organizacija prostora po etažama:

Suterenu/podrumskim prostorijama se pristupa sa apsolutne kote +180.06m. Sadrži prostorije namijenje parkiranju automobila, motora i bicikala, ostavama, kao i tehničke prostorije i cistijerne za sakupljanje atmosferskih voda, kao i dio poluotvorenog bazena.

Prizemlje je na aps koti +183.36. Sastoji se od zona za dnevni boravak i objedovanje, okupljanje, radnu sobu, galeriju sa bibliotekom.

Na **prvom spratu** (aps+186.16m) planirane su glavna-master spavaća soba sa pripadajućim kupatilom i garderoberom, kao i dječija soba sa pripadajućim kupatilom.

Na **drugom spratu** (aps+189.46m) planirane su četiri zasebne dječje sobe sa pripadajućim kupatilima i zajedničkim prostorom-foajeom. Sve sobe imaju izlaz na zajedničke lođe.

Objekat ima formu karakterističnu za objekte mediteranskog stila sa viševodnim krovom nagiba 30°.

Konstrukcija - Iz arhitekture objekta i pravilne geometrije proizašao je konstruktivni sklop koji čine AB zidna platna i stubovi, grede i međuspratne tavanice. Pretpostavka da će temeljenje objekta biti na AB temeljnoj ploči i na trakastim temeljima, prema statičkom proračunu.

Spoljni i unutrašnji zidovi su od giter bloka debljine 12cm i 19cm.

Materijalizacija objekta

Za materijalizaciju objekta koriste se kvalitetni savremeni materijali sa odgovarajućim termičkim karakteristikama. Osim toga, primijenjeni materijali moraju odgovarati karakteristikama ambijenta, pa se podrazumijeva i upotreba kamena u potezima na fasadi, kao i kod vertikalnih i horizontalnih greda oko prozora i vrata, šembrana na spoljašnjim otvorima, stepeništima, hodnim stazama u parteru i dr..

Unutrašnja obrada:

Unutrašnji zidovi se malterišu produžnim malterom, gletuju i bojaju, osim u toaletima, kuhinji, čiji se zidovi oblažu keramikom vrste, dimenzije, boje i načina slaganja koji će detaljnije biti određeni u glavnom projektu. Neki unutrašnji zidovi će biti izvedeni u kamenu.

Krov

Krov je četvorovodan, sa nagibom od 30°, a krovni pokrivač od kanalice.

Bravarija i stolarija:

Spoljašnja, balkonska vrata i prozori su od drveta u tonu bijele ili bež boje, zastakljeni termopan staklom, i snabdjeveni spoljašnjom zaštitom od sunca.

Unutrašnja vrata su drvena sa štelujućim futerom, furnirana prirodnim furnirima, bajcovana i lakirana providnim poliuretanskim lakovima na vodenoj bazi. Vrsta furnira, slog i ton bajca po izboru projektanta.

Ograde

Planirana je čelična ograda na ogradama balkona u visini od 100cm u tamno sivoj boji, sa rukohvatima od drveta.

Instalacije:**Vodovod i kanalizacija:**

Priključak na vodovodnu mrežu u skladu sa izdrtim UTU i važećim propisima i standardima.

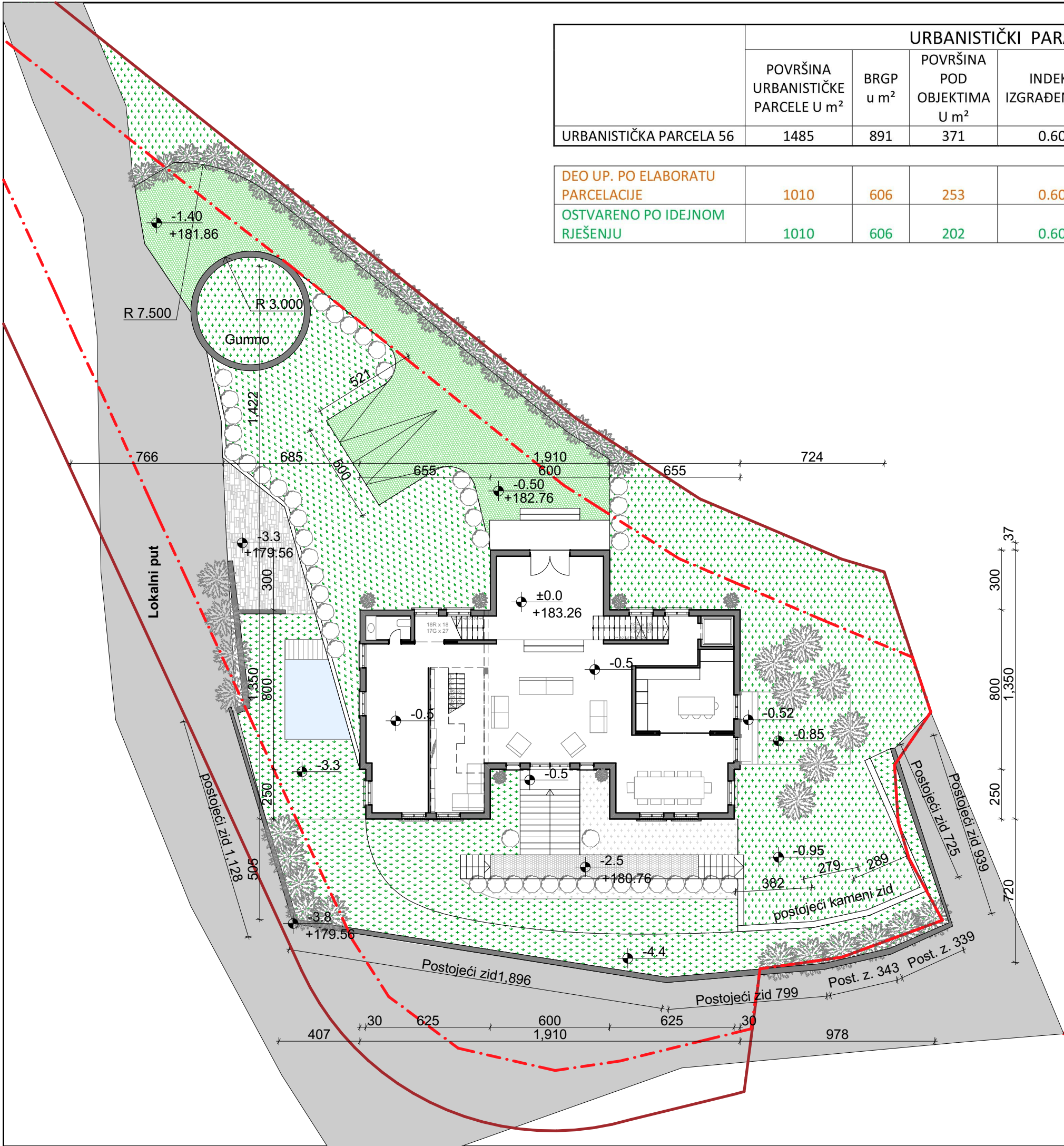
Elektroinstalacije jake struje i slabe

Električne instalacije se projektuju u skladu sa UTU i važećim propisima i standardima.

Pripremio

dipl. ing. arh. Božidar Cvjetinović

C. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



	URBANISTIČKI PARAMETRI					
	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE U m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA U m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST / BROJ ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 56	1485	891	371	0.60	0.25	P+2
DEO UP. PO ELABORATU PARCELACIJE	1010	606	253	0.60	0.25	
OSTVARENO PO IDEJNOM RJEŠENJU	1010	606	202	0.60	0.20	S+P+2

LEGENDA

- Granica urb. parcele
- Građevinska linija
- Trava
- Asfalt-Postojeći put
- Kaldrma

0 1 2 3 4 5

PROJEKTANT: arhitektur & project management d.o.o. za projektovanje i menadžment 85310 Budva Stari grad Njegoševa 40 tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor: Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić

Objekat: Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija: UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje

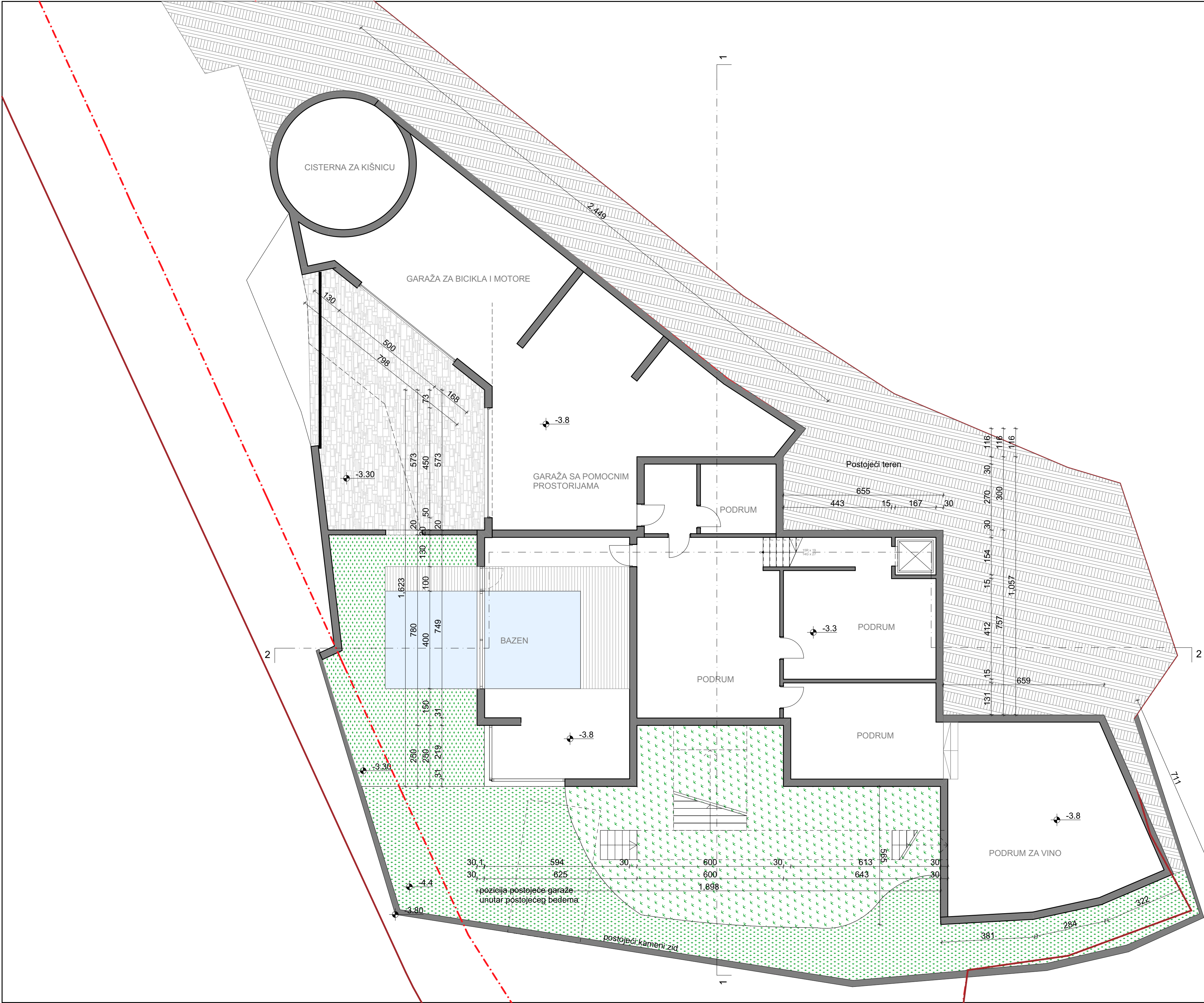
Naziv crteža: Situacija

Vodeći i odgovorni projektant: Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić

Stručni saradnik: Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić

Razmjera: 1:200

Broj lista: 2



	BGRP	NETO P.
Suteren	431.19	373.02
Prizemlje	202.00	171.89
Prvi sprat	202.00	162.92
Drugi sprat	202.00	163.37

Ukupno BGRP stambeno: 606m²

LEGENDA

- Granica urb. parcele
- Građevinska linija
- Trava
- Postojeći teren
- Kaldrma
- Nasip-travnjak



PROJEKTANT: arhitektura & projektovanje d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:

Božidar Cvjetinović i Lidija R. Cvjetinović

Objekat:

Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:

UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Naziv crteža:

Suteren

Vodeći i odgovorni projektant:

Dipl.ing.arh. Božidar Cvjetinović

Stručni saradnik:

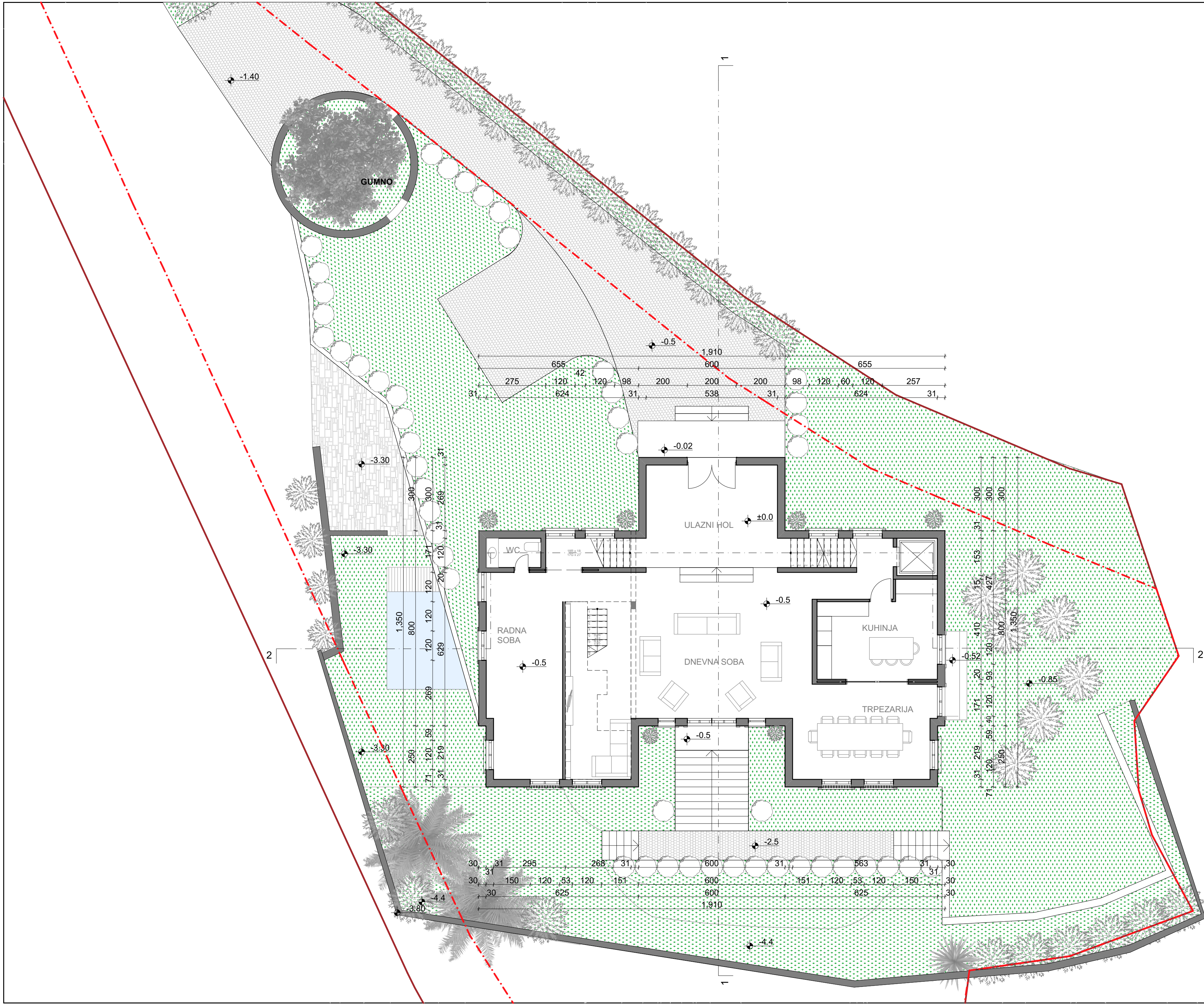
Msc. arh. Lidija R. Cvjetinović

Razmjera:

1:100

Broj lista:

3



Bruto površina prizemlja: 202.05m²
Neto površina prizemlja: 171.89m²



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:

Božidar Cvjetinović i Lidija R. Cvjetinović

Objekat:

Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:

UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Naziv crteža:

Prizemlje

Vodeći i odgovorni projektant:

Dipl.ing.arh. Božidar Cvjetinović

Stručni saradnik:

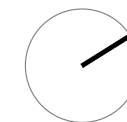
Msc. arh. Lidija R. Cvjetinović

Razmjera:

1:100

Broj lista:

4



Bruto površina prvog sprata: 202.05m²

Neto površina prvog sprata: 162.92m²



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:

Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić

Objekat:

Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:

UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Naziv crteža:

Prvi sprat

Vodeći i odgovorni projektant:

Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić

Stručni saradnik:

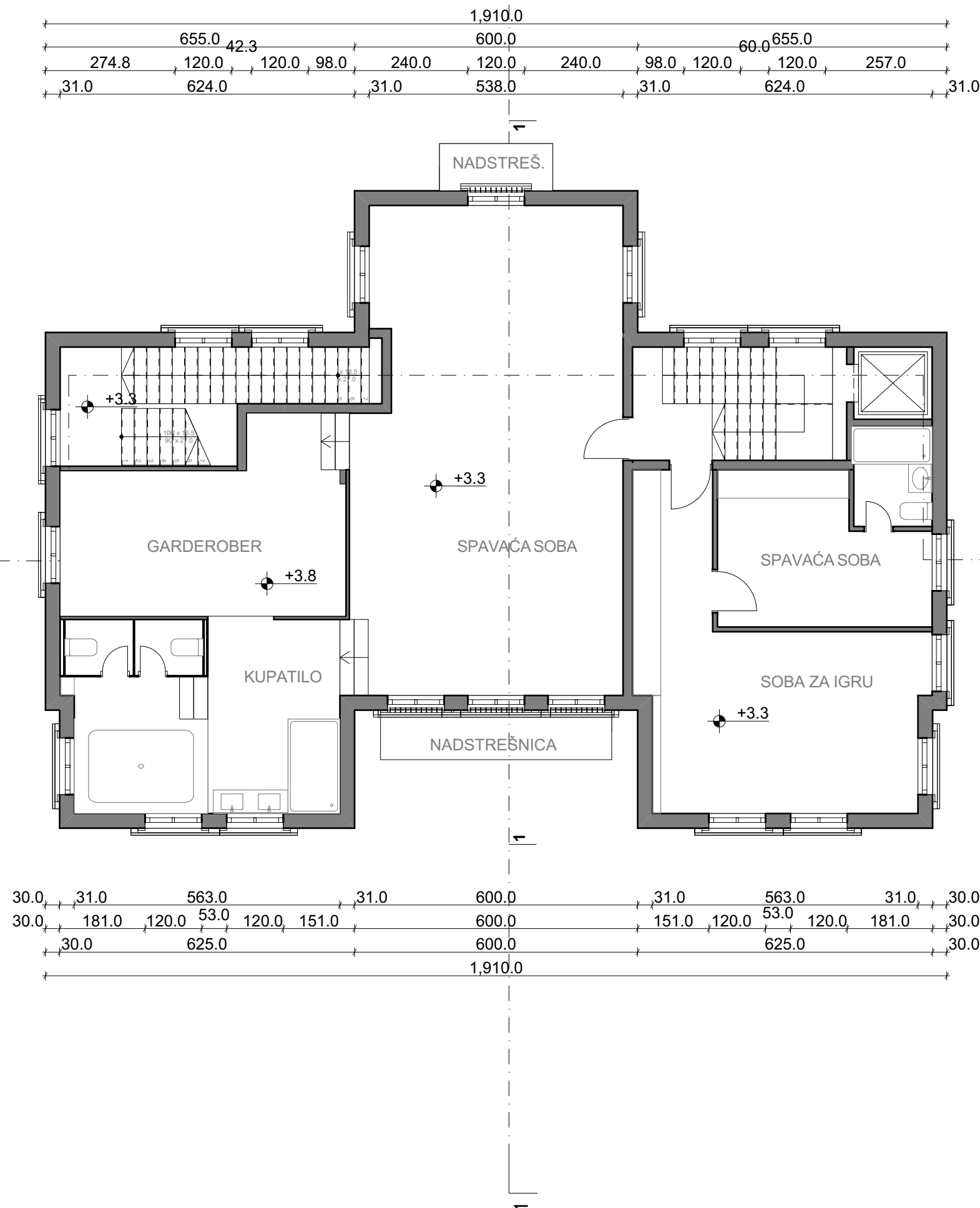
Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić

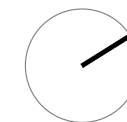
Razmjera:

1:100

Broj lista:

5





Bruto površina drugog sprata: 202.05m²

Neto površina drugog sprata: 163.37m²



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:

Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić

Objekat:

Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:

UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Naziv crteža:

Drugi sprat

Vodeći i odgovorni projektant:

Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić

Stručni saradnik:

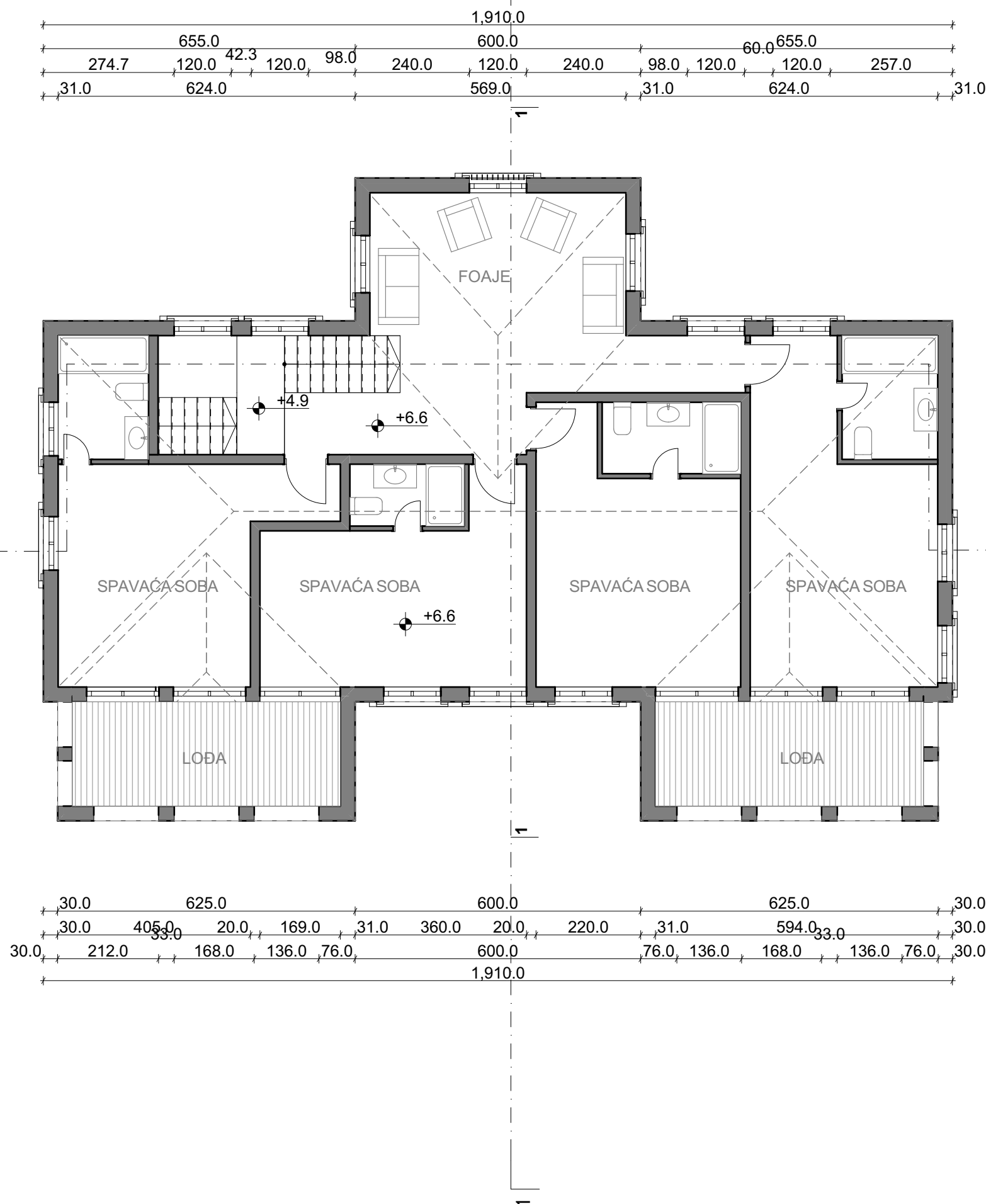
Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić

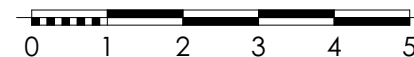
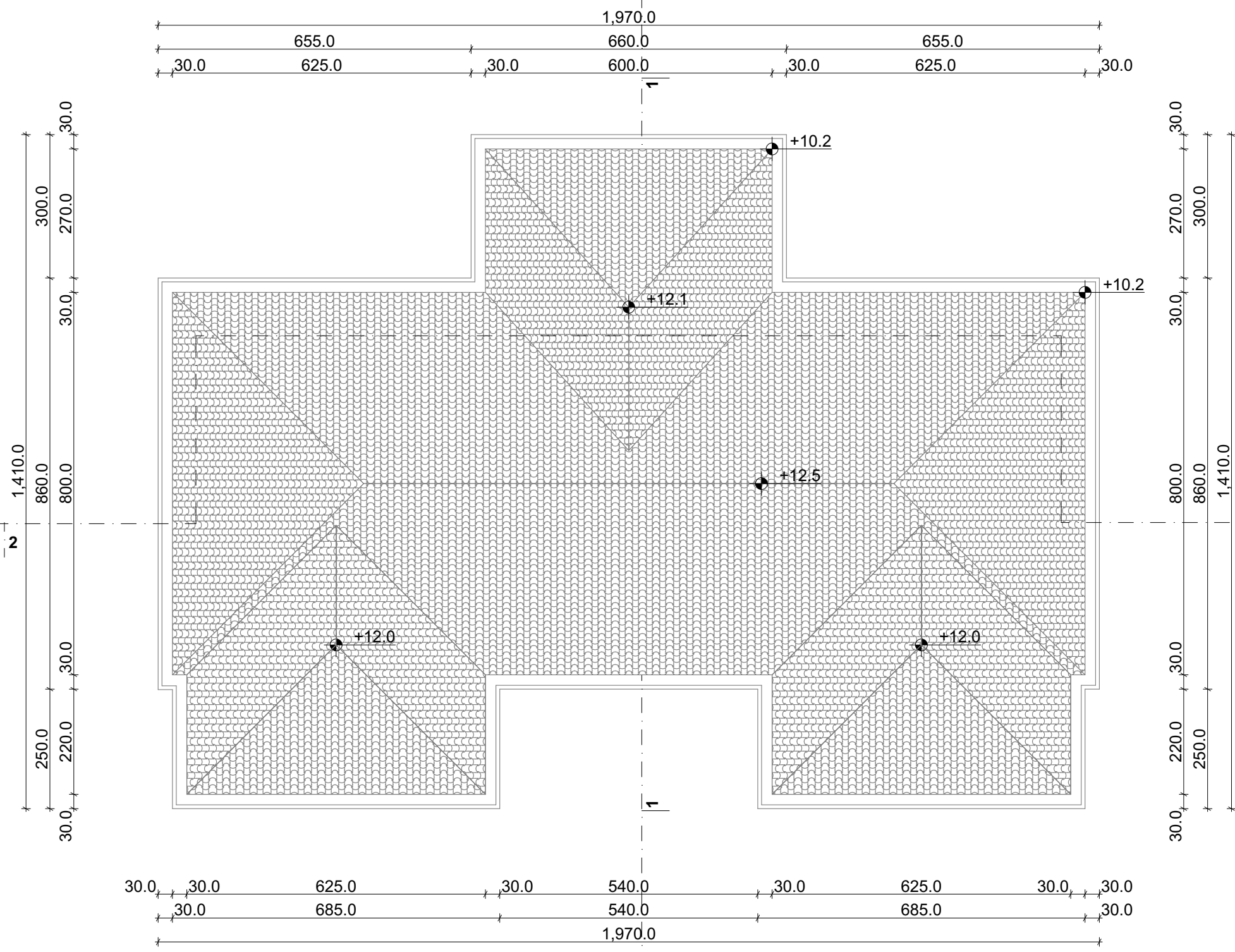
Razmjera:

1:100

Broj lista:

6





PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:
Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić

Objekat:
Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:
UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

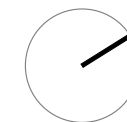
Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Naziv crteža:
Krovna ravan

Vodeći i odgovorni projektant:
Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić

Stručni saradnik:
Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić

Razmjera: **1:100** Broj lista: **7**



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:

Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić

Objekat:

Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:

UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Naziv crteža:

Presjek 1-1

Vodeći i odgovorni projektant:

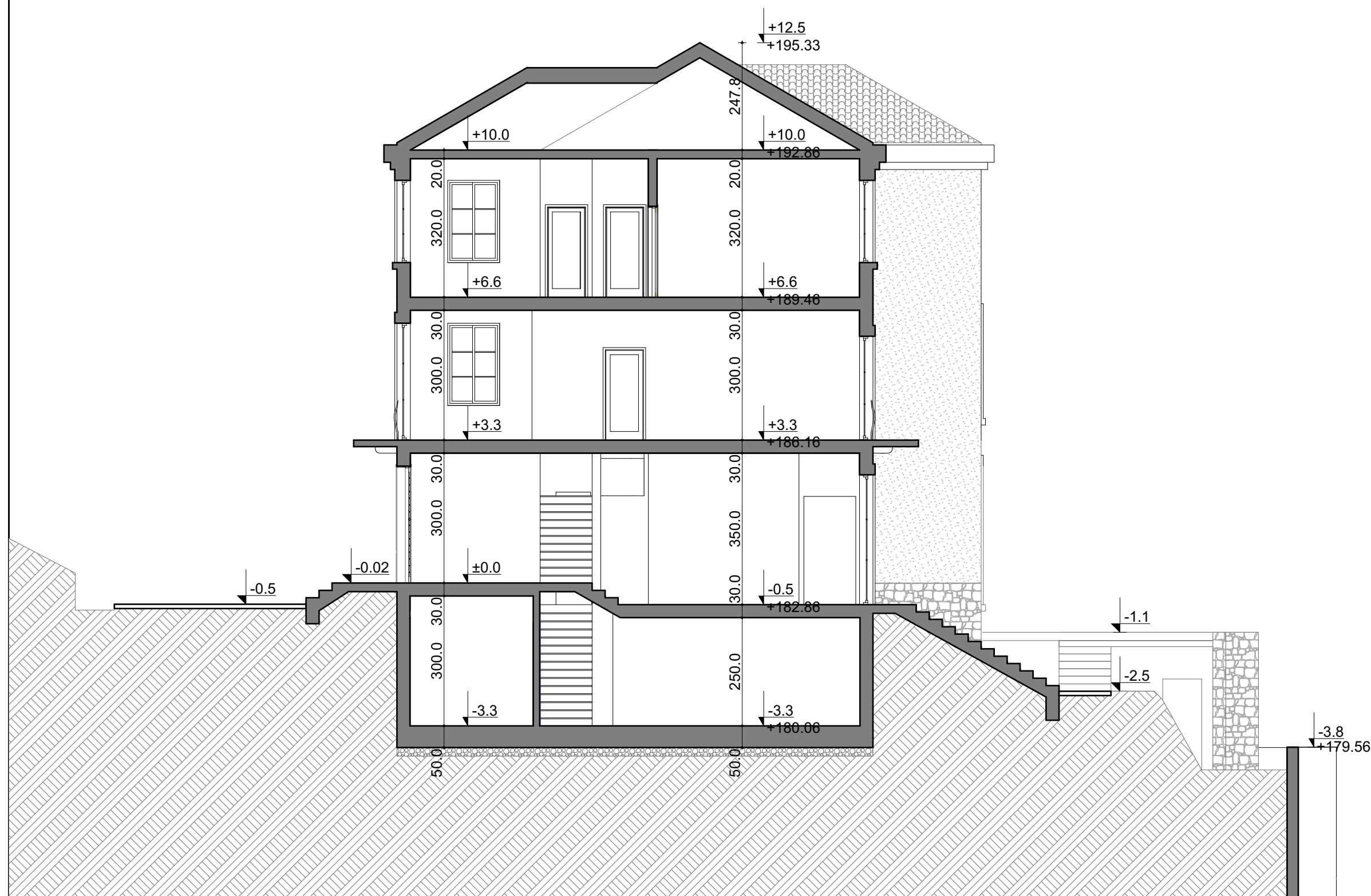
Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić

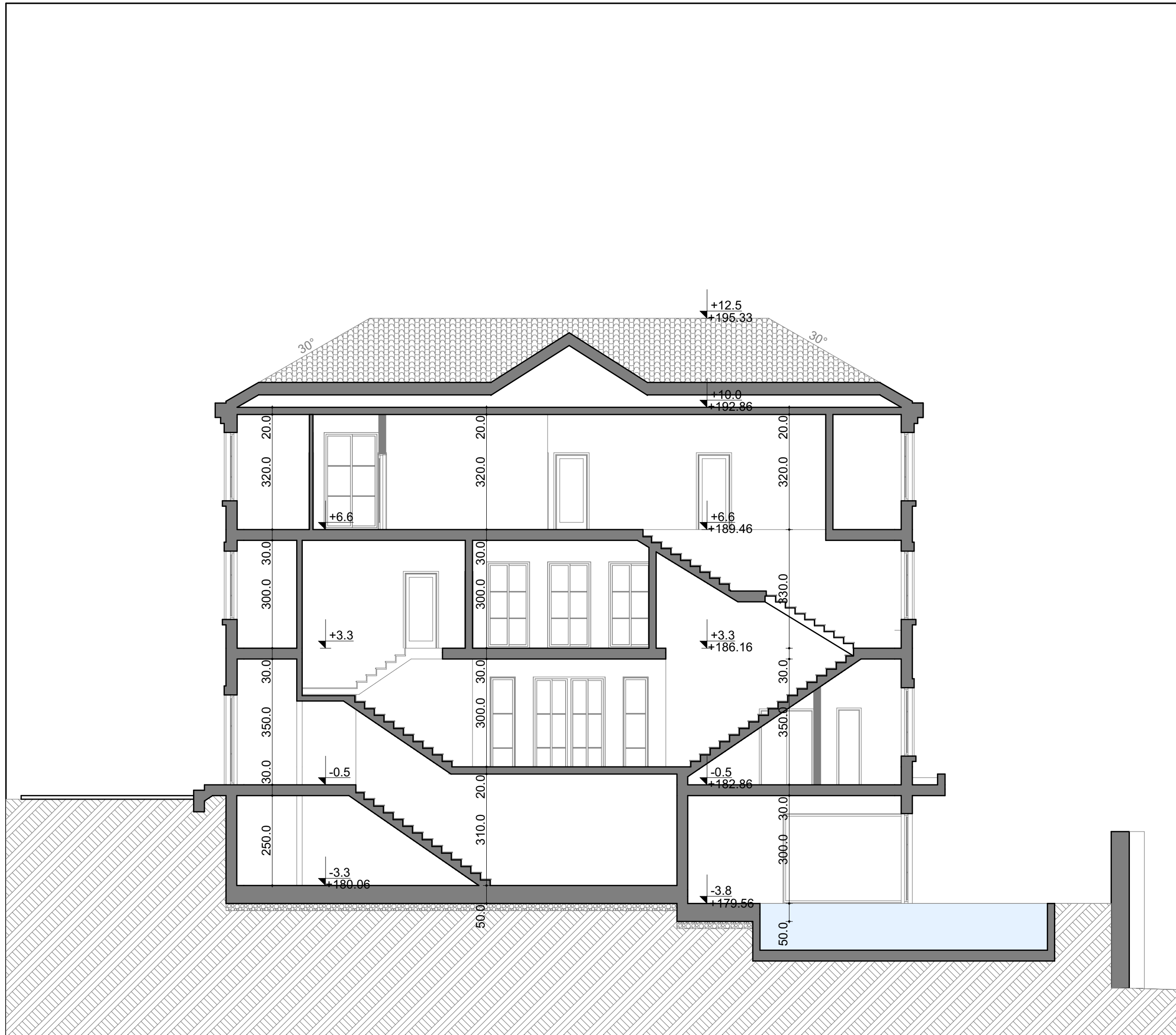
Stručni saradnik:

Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić

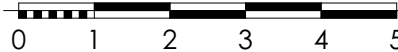
Razmjera:
1:100

Broj lista:
8





PROJEKTANT: arhitektur & project management d.o.o. za projektovanje i menadžment 85310 Budva Stari grad Njegoševa 40 tel: +382 68 648 323	
Datum: 25.03.2019	
Investitor: Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić	
Objekat: Vrtna vila-porodično stanovanje	
Lokacija: UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva	
Vrsta tehničke dokumentacije: Idejno rješenje	
Naziv crteža: Presjek 2-2	
Vodeći i odgovorni projektant: Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić	
Stručni saradnik: Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić	
Razmjera: 1:100	Broj lista: 9



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:
Božidar Cvijetinović i Lidija R. Cvijetinović

Objekat:
Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:
UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

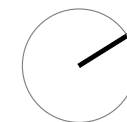
Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Naziv crteža:
Jugoistočna fasada

Vodeći i odgovorni projektant:
Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinović

Stručni saradnik:
Msc. arh. Lidija R. Cvijetinović

Razmjera: **1:100** Broj lista: **10**



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:

Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić

Objekat:

Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:

UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:

Idejno rješenje

Naziv crteža:

Izgledi

Vodeći i odgovorni projektant:

Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić

Stručni saradnik:

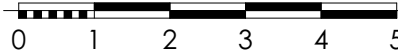
Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić

Razmjera:

1:100

Broj lista:

11



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:
Božidar Cvijetinić i Lidija R. Cvijetinić

Objekat:
Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:
UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

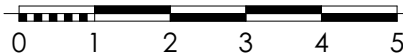
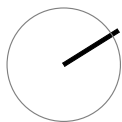
Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Naziv crteža:
Sjeverozapadna fasada

Vodeći i odgovorni projektant:
Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinić

Stručni saradnik:
Msc. arh. Lidija R. Cvijetinić

Razmjera: **1:100** Broj lista: **12**



PROJEKTANT: **arhitektur & project management** d.o.o. za projektovanje i menadžment
85310 Budva
Stari grad
Njegoševa 40
tel: +382 68 648 323

Datum: 25.03.2019

Investitor:
Božidar Cvijetinović i Lidija R. Cvijetinović

Objekat:
Vrtna vila-porodično stanovanje

Lokacija:
UP 56 LSL Komoševina 1, KO Budva

Vrsta tehničke dokumentacije:
Idejno rješenje

Naziv crteža:
Jugozapadna fasada

Vodeći i odgovorni projektant:
Dipl.ing.arh. Božidar Cvijetinović

Stručni saradnik:
Msc. arh. Lidija R. Cvijetinović

Razmjera: **1:100** Broj lista: **13**

3D PRIKAZI OBJEKTA NA LOKACIJI





