	Adresa: Topliški put bb. Budva
	e-mail: kalosbudva@gmail.com
	Tel/Fax 033.452.057
	Tel. 067.837.775 068.699.234

br. 295/19

elektronski potpis projektanta Digitally signed by Marija Bliznakovski Date: 2019.08.09 15:03:30 CEST MARIJA BLIZNAKOVSKI	elektronski potpis revidenta
--	-------------------------------------

INVESTITOR:.....ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola

OBJEKAT:.....APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+7- 2G+P+9

LOKACIJA:...UP br.106.5, blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p.87/19 KO Bečići, Opština Budva

**DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**.....IDEJNO REŠENJE

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

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

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

jun 2019.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. UGOVOR, ZAPISNIK I SPORAZUM
- 1.2. PODACI O PROJEKTANTU
- 1.3. LICENCA PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 1.4. LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI
- 1.5. DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.6. PROJEKTNİ ZADATAK
- 1.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA – TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

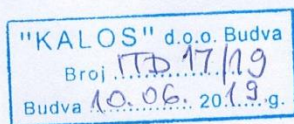
- Uvodne napomene
- Vrsta i namjena objekta
- Lokacija
- Funkcionalno rešenje objekta
- Tehničko-tehnološke karakteristike objekta
- Obračun površina
- Urbanistički pokazatelji

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- PARCELACIJA PO DUP-U
- 0. GEODETSKA PODLOGA R 1:400
- 1. SITUACIJA R 1:200
- 2. OSNOVA GARAŽE (lamela 1) R 1:100
- 3. OSNOVA PRIZEMLJA (lamela 1) R 1:100
- 4. OSNOVA TIPSKOG SPRATA (lamela 1) R 1:100
- 5. OSNOVA VII SPRATA (lamela 1) R 1:100
- 6. OSNOVA KROVA (lamela 1) R 1:100
- 7. OSNOVA GARAŽE G2 (lamela 2) R 1:100
- 8. OSNOVA GARAŽE G1 (lamela 2) i GARAŽE G2 (lamela 3) R 1:100
- 9. OSNOVA PRIZEMLJA (lamela 2) i GARAŽE G1 (lamela 3) R 1:100
- 10. OSNOVA I SPRATA (lamela 2) i PRIZEMLJA (lamela 3) R 1:100
- 11. OSNOVA TIPSKOG SPRATA (lamela 2 i LAMELA 3) R 1:100
- 12. OSNOVA IX SPRATA (LAMELA 3)
- 13. OSNOVA KROVA (lamela 2 i LAMELA 3) R 1:100
- 14. PRESJEK 1-1 R 1:100
- 15. JUGO-ISTOČNA FASADA R 1:100
- 16. JUGO-ZAPADNA FASADA R 1:100
- 17. SEVERO-ZAPADNA FASADA R 1:100
- 18. SEVERO ISTOČNA FASADA R 1:100
- 19. 3D PRIKAZI I MONTAŽA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

1.1. Ugovor, zapisnik i sporazum



U G O V O R IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

1. ŠPADIJER Aleksandar jmbg:2002974232014, BEČIĆ Ljubo jmbg:0103942232016, BEČIĆ Mira jmbg:1312950237010, koje zastupa Bečić Željko jmbg:3009974232012 po ovlaštenju broj UZZ:1128/2018 i UZZ:43/2019, i ZVICER Nikola jmbg:1909947232012, u daljem tekstu NARUČILAC
2. Kalos" d.o.o., PIB 02955610, Budva, adresa Topliški put bb, koga zastupa Izvršni direktor Marija Bliznakovski, d.i.a. (u daljem tekstu: IZVRŠILAC)

Član 1.

IZVRŠILAC se obavezuje da za potrebe NARUČIOCA pruži uslugu:

- a.) Izrade tehničke dokumentacije za apartmanski objekat 2G+P+8 na k.p. 87/19 KO Bečići, UP br. 106.6, Blok br. 106D, DUP Bečići (okvirne BRGP 10 000,00m²).

Član 2.

Predmet angažovanja:

- a.) Izrada idejnog projekta sa 3d vizualizacijama za pomenuti objekat
- b.) Izrada Glavnog projekta za pomenuti objekat
 - projekat arhitekture
 - projekat instalacija vodovoda i kanalizacije - projekat jake i slabe struje
 - projekat konstrukcije
- c.) Izrada revizije glavnog projekta iz tačke b. člana 2.

Izvršilac se obavezuje da usluge iz tačke b. i c. izvrši u roku od 120 radnih dana od prihvaćenog idejnog projekta iz tačke a. ovog člana.

Član 3.

Usluge su ugovorene na sledeće iznose:

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

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

Član 4.

IZVRŠILAC se obavezuje da povjereni posao obavi u skladu sa pravilima struke, uz primjenu važećih zakonskih i tehničkih propisa, normativa i standarda za predmetnu oblast u svim fazama izvođenja radova, a sve u skladu sa Urbanističkim-tehničkim uslovima br. 06-061-1489/9-2018 od 27.05.2019. za potrebe prijave gradnje u skladu sa čl.91 Zakona o Planiranju prostora i Izgradnji objekta kao i Pravilniku o načinu izrade i sadržini sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekata.

Član 5.

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

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

Član 6.

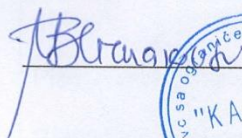
Sve što nije definisano ovim ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugi zakonski propisi koji regulišu predmet ovog Ugovora.

Član 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u Budvi dana 10. 06. 2019. godine od kada se i primjenjuje u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan).

ZA IZVRŠIOCA

ZA NARUČIOCA




Špadijer Aleksandar

Bečić Željko po ovlašćenju

Zvicer Nikola

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

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

- **ZVICER NIKOLA JMBG 1909947232012**, rođen dana 19.09.1947 godine
- **ŠPADIJER ALEKSANDAR JMBG 2002974232014** rođen dana 20.02.1974.godine,
- **BEČIĆ LJUBO JMBG 0103942232016, BEČIĆ MIRA JMBG 1312950237010** koje zastupa po ovlaštenju UZZ 1128/2018 i UZZ 43/2019, **BEČIĆ ŽELJKO JMBG 3009974232012**, rođen dana 30.09.1974.godine.

- potpisali pismeno – UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Identitet potpisnika pismena **ZVICER NIKOLE**, utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj **459696470**, izdata dana 17.04.2018. godine sa rokom važenja od 40 godina, Identitet potpisnika pismena **ŠPADIJER ALEKSANDRA** utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj **004296334**, izdata dana 17.08.2018. godine sa rokom važenja od 10 godina, Identitet potpisnika pismena **BEČIĆ ŽELJKA** utvrdila sam uvidom u ličnu kartu broj **576692130**, izdata dana 16.08.2018. godine sa rokom važenja od 10 godina.

Pismeno su potpisali na 2 primjerka i pismeno su ispisana mehaničkim sredstvom.

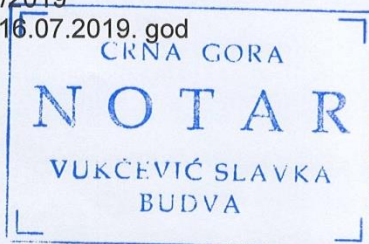
Potpisi na pismenom su istiniti.

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

Naknada za rad i naknada troškova notara obračunata je prema notarskoj tarifi, a na sljedeći način: po tarifnom broju 9 naknada za rad notara u iznosu od 10,00€ i PDV od 21% u iznosu od 2,10€, što ukupno iznosi 12,01€.

OVP br. 6588-2/2019

U Budvi, dana 16.07.2019. god



**Zapisnik sa održanog sastanka
dana 09.07.2011 godine**

Prisutini :

1. Radenović Miško
2. Zvicer Nikola
3. Komljenović Milan

Predmet : Razgovora – dogovora :

Izrada projektne dokumentacije za urbanističke parcele br.106.5 i 106.6 Bečići

Na predlog projektanta Miška Radenovića, dogovoreno je da se objekti na predmetnim parcelama projektuju sa 3 m udaljenosti od kraja vlasničkih parcela, to jest da između objekata bude rastojanje 6m.

Ovaj predlog se prihvata i isti potpisuje Zvicer Nikola u svoje ime i u ime suvlasnika Špadijera i Bečića a u ime vlasnika urbanističke parcele 106.6 potpisuje Komljenović Milan.

Predlog se zasniva na mogućnost izrade saobraćajnice, bolje rečeno parking rampe za pristup garažama u objektima sa jedne i druge strane.

Na sastanku pored ovog dogovoreno je da će se poštovati UT uslovi, odnosno koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti, koji su predviđeni planskom dokumentacijom.

Na zahtjev Milana Komljenovića, Nikola Zvicer je ostao u obavezi da obavi razgovor sa suvlasnicima Špadijerom i Bečićem, po pitanju eventualnog ustupanja čitave urbanističke parcele Milanovoj firmi, naravno uz dogovoreni procenat, što bi se regulisalo dogovorom i ugovorom.

Projektant Miško Radenović podržava predlog i saglasan je da bi se ove dvije urbanističke parcele mogle projektovati kao jedan kompleks.

Budva, 09.07.2011 godine.

Sa zapisnikom saglasni prisutni:

1. Radenović Miško
2. Zvicer Nikola
3. Komljenović Milan

Sporazum po pitanju izrade projektne dokumentacije za U.P.106.5 i 106.6 KO Bečići.

Shodno potpisanom zapisniku sa održanog sastanka od 09.07.2011.godine u kojem je dogovoreno sledeće: da se objekti na predmetnim U.P. projektuju 3.m1 od kraja vlasničkih katastarskih parcela br.87/10 i 87/19, to jest da između objekata bude rastojanje minimum 6.m1.

Ovaj predlog je prihvaćen od tadašnjih ;suvlasnika Zvicer Nikole u ime i uz saglasnost Bečić Željka i Špadijer Aleksandra, a u ime „Monte-Co“ d.o.o Komljenović Milan kao i projektant arhitekta Rađenović Miško.

Dogovoreno je ,na tom sastanku, da će se poštovati UT uslovi, odnosno koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti koji su predviđeni Planskom dokumentacijom.

Tadašnji dogovor se zasniva na mogućnost izrade saobraćajnice, bolje rečeno parking rampe za pristup garažama u objektima, sa jedne i druge strane.

Ovo su bitni segmenti tadašnjeg dogovora, a koji će se sada potpisati i ovjeriti od svih vlasnika po listovima nepokretnosti, kako bi se sporazum dostavio u traženom roku Gradskom arhitekti u Budvi.

U Budvi, 16.07.2019.godine

1. Zvicer Nikola

2. Špadijer Aleksandar

3. Bečić Željko po olvašćenju

4. „Monte-Co“ d.o.o
izv. direktor Nedeljka Šoć

Prilog: -dogovor od ranije -kopija
-listovi nepokretnosti prepis

1.2. Podaci o projektantu

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+7 – 2G+P+9
dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 14.10.2013.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11), člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br.60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG", br.20/12), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA broj 204660 od 14.10.2013.god. podnosioca

Ime i prezime: Nikola Kavedžić
JMBG ili br.pasoša:0911982290018
Adresa: I Proleterska S-52 - Budva

dana 14.10.2013.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB BUDVA - registarski broj 5-0674159/ 001

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Odlučujući po prijavi za upis osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KALOS, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz čl. 83 i 86 Zakonom o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG" br.20/12) za osnivanje KALOS, pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26-Administrativna taksa.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0674159/ 001
02955610

Datum registracije: 14.10.2013

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA

Datum zaključivanja ugovora: 14.10.2013
Datum donošenja Statuta: 14.10.2013
Adresa obavljanja djelatnosti: TOPLIŠKI PUT BB
Adresa za prijem službene pošte: TOPLIŠKI PUT BB
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta:
Mjesto: BUDVA
Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

☒ da ☐ ne

Oblik svojine:

☒ bez oznake svojine

društvena

privatna

zadružna

dva ili više oblika svojine

državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekta kapitala ☒ domaći

strani

mješoviti

Upisani kapital: 1.00€

(Novčani 1.00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:

MARIJA BLIZNAKOVSKI-006996234

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Udio: 100%

Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:

Marija Bliznakovski - 006996234

Izvršni direktor - neograničeno ()

Pojedinačno- ()

Adresa:

GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Izdato 15.10.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

Strana 1 od 1

1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+7 – 2G+P+9
dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3107/2
Podgorica, 03.09.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-3107/1 od 08.06.2018.godine » KALOS » D.O.O. BUDVA, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-1635/2 od 23.05.2018.godine, kojim je Blizankovski Mariji, dipl.inž.arhitekture iz Vranja - Republika Srbija, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » KALOS » D.O.O.iz Budve i Blizankovski Mariji, dipl. inž.arhitekture iz Vranja –Republika Srbija, kao zaposlenog, gdje je u čl. 1 i 2.Ugovora, imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, na radno mjesto:Projektant, počev od 21.10..2013.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50674150 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7111: Arhitektonska djelatnost.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje

jednog zaposlenog ovlaštenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlaštenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



**1.4. Licenca ovlašćenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u
cjelini**

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+7 – 2G+P+9
dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1035/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu MARIJE BLIZNAKOVSKI, diplomiranog inženjera arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, za izdavanje licence za 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 MARIJI BLIZNAKOVSKI diplomiranom inženjeru arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-1035/1 od 06.03.2018.godine MARIJA BLIZNAKOVSKI diplomirani inženjer arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+7 – 2G+P+9
dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva

1.6. Projektni zadatak

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+7 – 2G+P+9
dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva

PROJEKTNII ZADATAK
za idejno rešenje – APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8

Investitor: ŠPADIJER Aleksandar jmbg:2002974232014, BEČIĆ Ljubo jmbg:0103942232016, BEČIĆ Mira jmbg:1312950237010, koje zastupa Bečić Željko jmbg:3009974232012 po ovlaštenju broj UZZ:1128/2018 I UZZ:43/2019, i ZVICER Nikola jmbg:1909947232012
Lokacija: UP br.106.5, blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p.87/19 KO Bečići, Opština Budva

Izraditi idejno rešenje apartmanskog objekta tako da objekat bude u skladu sa UT uslovima, kao i aktuelnim propisima i standardima.

Predvidjeti **jednu tj dve suterenske etaže** za garažiranje vozila u skladu sa konfiguracijom terena, tako da se, uz parking mesta na samoj parceli, zadovolji potreban broj parking mesta.

Potrebno je isprojektovati u prizemlju i na spratovima apartmanske jedinice.

S obzirom na ukupnu kvadraturu i broj apartmana podeliti objekat u tri funkcionalne celine, tj. lamele tako da svaka ima svoj pešački ulaz na odgovarajućoj prizemnoj etaži, tj. svoj kolski pristup garažnom prostoru. Komunikaciju unutar objekta omogućiti preko lifta i stepeništa.

Svi apartmani treba da imaju po jedno terasu.

Objekat projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja. Projektovati kosi krov sa klasičnom drvenom krovnom konstrukcijom preko ravne ab ploče.

Unutrašnja obrada

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

Projektom predvidjeti sljedeće obrade:

- *Plafoni:* - spuštene plafoni od monolitnog gips-kartona u kupatilima, toaletima
- *Zidovi:* - spavaće i dnevne sobe, trpezarije, lokal – gletovani i bojeni,
- kupatila i kuhinja – keramika,
- garaže – boja,
- *Podovi:* - kupatila i toaleti – keramičke pločice,
- sobe, hodnici, stepeništa, terase – keramičke pločice.

Spoljna obrada

- *Krov:* - *Predvidjeti ravni neprohodni krov, sa potrebnom termičkom i hidro izolacijom na jednom delu objekta i kosi krov manjeg nagiba sakriven iza krovne atike u drugom delu.*
- *Fasada:* - Fasadne zidove raditi od betona ili blokova sa odgovarajućom izolacijom. Završna obrada fasade predviđena je u Demit sistemu, deo fasade obložiti pločama od prirodnog kamena.

INVESTITOR:

Špadijer Aleksandar

Bečić Željko po ovlaštenju

Zvicer Nikola

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+8

dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva

1.7. Urbanističko-tehnički uslovi

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+7 – 2G+P+9
dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-1489/9-2018
Budva, 27.05.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Špadijer Aleksandar, Bečić Ljubo, Bečić Mira i Zvicer Nikola iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 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 Detaljnog urbanističkog plana Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju apartmanskog 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:

Preko jednog dijela katastarske parcela 87/19 KO Bečići predviđa se trasa koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP.

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove delove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

2. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 106D

Urbanistička parcela broj: 106.5 koju čine delovi katastarskih parcela 87/19 i 87/5 KO Bečići

Dio katastarske parcele 87/19 KO Bečići ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-24076/2018 za KO Bečići, od 10.12.2018.godine, na katastarskoj parceli 87/19 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 87/19 KO Bečići nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje srednje gustine

Planiranu **pretežnu namenu** posmatranog prostora čine: površine lokalne studije o lokacijama (stanovanje malih gustina, turizam i komplementarni sadržaji), površine za stanovanje veće gustine, naseljsko zelenilo.

Kao dopunska namena prostora predviđaju se: turistički smještajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), apartmansko stanovanje, uređene zelene površine

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

- Rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, kafei, internet kafei i vidikovci
- Smještajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansionski i apartmanski smještaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, otvorene scene, velnes centri, teretana, fitness, otvoreni/zatvoreni sportski tereni i bazeni, klubovi, noćni klubovi i biznis klubovi i kuglana.

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.

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

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 DUP-a, strana 252)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbeđen 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: UTU za izgradnju objekata – stanovanje srednje gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.4 strana 399)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394). Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Građevinska linija

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

Bočna građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje minimum 1,0m ako je oblik parcele nepravilan.

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

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.

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

Građevinska linija podzemne etaže: podzemno građenje može ići do regulacione linije (100% zauzetosti)

Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 399).

Kota prizemlja

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

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Poslednja etaža može se koristiti i kao potkrovlje ali bez mogućnosti rešavanja u vidu višespratnih nivoa. Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.4 strana 399).

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, shodno tekstualnom dijelu plana, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne parcele.

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 106.5	2.627,46	11.823,57	1.576,48	4.50	0.60	P+7

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

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 istraživao.

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 predvidjeti 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

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara.

Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403).

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

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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 399).

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. Predvidjeti javno osvijetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

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 Crne Gore.

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, 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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjovjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen).

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

U Osmom poglavlju studije - Generalne konzervatorske smjernice, date su generalne preporuke o mjerama zaštite i režimima upravljanja i korišćenja kulturnih dobara i evidentiranih objekata i lokaliteta sa potencijalnim kulturnim vrijednostima na principima održivog korišćenja, sa podjelom po vrstama: arheološki lokaliteti, fortifikacioni objekti, infrastrukturni objekti, kulturno - istorijske cjeline, kulturni pejzaži, memorijalni objekti, profani objekti, sakralni objekti i područja. (Poglavlje 19.2.1 Implementacija studije kulturnih dobara u zahvatu PPPNOP, strana 211)

Od strane Miinistarstva održivog razvoja i turizma dostavljeni primjerak PPPNOP (propratni akt broj 06-1538/1 od 03.12.2018.godine) ne sadrži Studiju zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje. U elektronskom registru planske dokumentacije, takođe nema pomenute studije.

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.

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele. U slučaju kada se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (Službeni list RCG 27/07, Službeni list CG broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi

ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

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

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.

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

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

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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta 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 predviđeni 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 predviđeni 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 praznjenja 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

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.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

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

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

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

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

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u

analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Apartmanskog objekta 2G+P+7 – 2G+P+9
dio UP br.106.5 blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p. 87/19 , KO BEČIĆI, Opština Budva

TEHNIČKI OPIS

uz idejno rešenje APARTMANSKOG OBJEKTA 2G+P+8

Investitor: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola

Lokacija: UP br.106.5, blok br.106D, DUP "BEČIĆI", k.p.87/19 KO Bečići, Opština Budva

Uvodne napomene:

Idejno rešenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova broj **06-061-1489/9-2018**, izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, 27.05.2019. godine, a za građenje objekta na katastarskoj parceli 87/19, KO Bečići koja je deo urbanističke parcele br.106.5 u bloku br.106D u obuhvatu DUP-a „Bečići“.

Prema priloženoj parcelaciji po DUP-u, izrađenoj od strane "GEOMIŠO" d.o.o. iz Budve, i zavedenoj u UPRAVI ZA NEKRETNINE, područna jedinica Budva pod brojem 953-104-1397 dana 06.06.2019. godine, površina lokacije na kojoj se gradi, tj predmetne katastarske parcele 87/19 iznosi 2401m², pa je s obzirom na zadate koeficijenta za UP 106.5 (čiji je deo k.p. 87/19, KO Bečići), dozvoljena maksimalna površina pod objektima 1440.60m² i maksimalna dozvoljena bruto razvijena građevinska površina 10804.50m².

Kako se predmetna parcela UP 106.5 graniči sa UP 106.6, uz ovo idejno rešenje priložen je zapisnik sa sastanka održanog 09.07.2011. godine, kao i sporazum između vlasnika ovih dveju urbanističkih parcela potpisan 16.07.2019. godine kojim se oni saglašavaju na dogovoreno udaljenje između objekata i da se granica između ovih dveju parcela iskoristi za izgradnju pristupne ulice, tj rampe kojom bi se pristupalo do građa oba objekta, tako da ona zahvata i UP 106.5 i UP 106.6. Ta pristupna ulica je već izgrađena, i u ovom idejnom rešenju tretirana je kao zatečeno stanje.

Cilj izrade idejnog rešenja je formiranje dokumentacije kojom će se utvrditi tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta koji će se graditi na pomenutoj lokaciji.

U UT uslovima je navedeno:

“Preko jednog dijela katastarske parcele 87/19 KO Bečići predviđa se trasa koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP.

‘Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl. Niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.’ (iz Zakona o putevima, član 70 stav 3).

Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnese na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).“

Uvidom u DUP Bečići, konstatovano je da je saobraćajnica kojom se pristupa k.p. 87/19 sa jugo-istočne strane parcele definisana kao sabirna saobraćajnica i kao takva predstavlja deo gradske ulične mreže pa je u tom slučaju moguće projektovati objekat primenjujući stav 8 člana 70 Zakona o putevima. Kako bi konkretna situacija bila u potpunosti potvrđena predlaže se da investitori zatraže i zvanično mišljenje od Ministarstva održivog razvoja i turizma.

Objekat – vrsta i namena:

Na urbanističkoj parceli k.p. 87/19 je omogućeno građenje objekta čija je planirana namjena **stanovanje srednje gustine**. „- Rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje - Turističko ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, kafei, internet kafei i vidikovci - Smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: pansoijski i apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile, otvorene scene, velnes centri, teretana, fitnes, otvoreni/zatvoreni sportski tereni i bazeni, klubovi, noćni klubovi i biznis klubovi i kuglana.“ (strana 205 tekstualnog dela DUP-a Bečići)

Urbanistički parametri su definisani prema priloženim UT uslovima i pomenutoj parcelaciji po DUP-u.

Preporučena spratnost prema planu za blok 106D, DUP-a Bečići u kome se nalazi predmetna urbanistička parcela 106.5, je P+7 do P+11, dok je maksimalna preporučena spratnost P+11. Projektovan je **apartmanski objekat spratnosti 2G+P+7/2G+P+8/2G+P+9**

U delu plana koji obrađuje nivelacione uslove (DUP „Bečići, tekstualni deo, str. 251) navodi se: „Spratnost (broj etaža) je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (naročito se mora poštovati spoljna građevinska linija bloka) i ne može se povećavati planom definisana bruto razvijena građevinska površina.”

Takođe, na 394. strani istog plana, u opštim uslovima građenja se navodi: “Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.”

Novoprojektovani objekat ne uspeva, da ostvari indeks zauzetosti prema parametrima iz plana, pa je stoga projektovana spratnost 2G+P+7-9/ ne bi li se arhitektonski izraz ostvario u potpunosti (a ostaje daleko ispod okvira maksimalno dopuštene BRGP).

Lokacija i opis funkcionalnog rešenja:

Teren je u velikom nagibu. Glavni kolski i pešački prilaz objektu je omogućen preko postojeće saobraćajnice na jugo-istočnoj strani objekta. Sa postojeće ulice se direktno pristupa parkinzima ispred objekta kao i pomenutom postojećem pristupnom putu kojim se dolazi do svih nivoa garaža. Ulazima stambenog dela svih triju lamela se pristupa stepeništem po terenu koje se proteže duž jugo-zapadne ivice parcele.

Parkiranje je planirano u okviru katastarske parcele i u suterenskim etažama gde su projektovane garaže, kojima se pristupa sa pomenute ,postojeće pristupne ulice koja zahvata deo kp. 87/19 i deo kp 87/10, KO Bečići. Pored garaže, u suterenskoj etaži su projektovane tehničke prostorije i ostave. Suterenska etaža ne ulazi u obračun. „Suteren, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.“ (DUP Bečići)

Zahtev iz UT uslovima, za apartmanske objekte potrebno je obezbediti 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Kako je idejnim rešenjem projektovano ukupno 156 apartmana raspoređenih u tri lamele, potrebno je obezbediti ukupno 172 parking mesta ($156 \cdot 1.1 = 171.6$). Prema idejnom rešenju, u garažama je moguće parkirati 158 vozila (najvećim delom kao zavisno parkiranje na nivou suterenskih garaža, uz pomoć hidrauličnih parking sistema tipa WOHR Parklift 401 ili sličnog), a na katastarskoj parceli još 16 vozila, dakle ukupno 174PM, pa je na ovaj način je obezbeđen dovoljan broj parking mesta kako bi bio zadovoljen zahtev iz UT uslova. 9 parking mesta (5% ukupnog broja PM) predviđena su za lica sa smanjenom pokretljivošću.

Okvirna kota gotovog poda prizemlja lamele 1 je na 42,30m nv, lamela 2 na 48,60m nv i lamela 3 na 51,90m nv. S obzirom da je teren u izuzetno strmom padu u pravcu severo-zapad, jugo-istok, kota prizemlja je za svaku lamelu data tako da se ispoštuje zahtev iz UT uslova da je na najviše 3,50m od kote konačno nivelisanog uređenog terena najnižeg dela date lamele.

Na osnovu projekta zadatka investitora projektant daje sledeće rešenje:

LAMELA 1:

- **garaža G:** sastoji se od garaže za 34 vozila smeštenih u zavisne parking sisteme, tehničke prostorije, stepeništa, dva lifta, hodnika i protivpožarnog predprostora – tampon zone.

- **prizemlje:** sastoji se od ulaza, hodnika iz kog se pristupa na stepenište za spratove i garažu i 2 lifta kao i 7 apartmana.

- **I-VI sprat** – tipska etaža se sastoji od stepenišnog prostora, hodnika, dva lifta i 8 apartmana

- **VII sprat** se sastoji od stepenišnog prostora, hodnika, dva lifta i 5 apartmana

LAMELA 2:

- **garaža G2:** sastoji se od garaže za 27 vozila delom slobodnih a delom smeštenih u zavisne parking sisteme, tehničke prostorije, stepeništa, dva lifta, hodnika i protivpožarnog predprostora – tampon zone.

- **garaža G1:** sastoji se od garaže za 27 vozila delom slobodnih a delom smeštenih u zavisne parking sisteme, tehničke prostorije, stepeništa, dva lifta, hodnika i protivpožarnog predprostora – tampon zone.

- **prizemlje:** sastoji se od ulaza, hodnika iz kog se pristupa na stepenište za spratove i garažu, lifta kao i 4 apartmana.

- **I-VIII sprat** – tipska etaža se sastoji od stepenišnog prostora, hodnika, lifta i 4 apartmana

LAMELA 3:

- **garaža G2:** sastoji se od garaže za 34 vozila smeštenih u zavisne parking sisteme, tehničke prostorije, stepeništa, dva lifta, hodnika i protivpožarnog predprostora – tampon zone.

- **garaža G1:** sastoji se od garaže za 32 vozila smeštenih u zavisne parking sisteme, tehničke prostorije, stepeništa, dva lifta, hodnika i protivpožarnog predprostora – tampon zone.

- **prizemlje:** sastoji se od ulaza, hodnika iz kog se pristupa na stepenište za spratove i garažu i 2 lifta kao i 6 apartmana.

- **I-IX sprat** – tipska etaža se sastoji od stepenišnog prostora, hodnika, dva lifta i 6 apartmana

Funkcionalna organizacija apartmana i njihove površine date su u tabelama na grafičkim priložima.

Ukupan broj apartmanskih u objektu iznosi 158.

Spratne visine etaža su 3,30m tj. 3,06m.

Licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom pristup objektu je omogućen kosom podiznom platformom. Vertikalna komunikacija između etaža je omogućena liftovima i stepeništem.

Tehničko-tehnološke karakteristike objekta:

Spoljna obrada:

Fasada objekta pretežno je obložena termoizolacionom oblogom u „Demit“ sistemu sa završnom obradom u beloj i nijansama bež boje.

Delovi fasadnih površina oblažu se pločama od prirodnog kamena (bunja) debljine 3cm u svetlo sivoj nijansi.

Projektovan je kos krov nagiba 18° sakriven iza atike, koji je u skladu sa arhitektonskim izrazom okolnih postojećih objekata. Na krovu su predviđeni potrebni padovi i slojevi.

Spoljna bravarija je od eloksirano aluminijuma sa termo prekidom, u sivoj boji.

Ograde na terasama su paneli od lameliranog stakla montirani u prihvatni aluminijumski profil koji se fiksira u betonski parapetni zid terase.

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

Unutrašnja obrada:

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

Odgovorni inženjer,

Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

OBRAČUN POVRŠINA:

		NETTO/m ² /	BRUTO/m ² /
LAMELA 1	Garaža	*457,53	*494,70
	Prizemlje	399,50	461,40
	I Sprat	402,47	465,22
	II Sprat	402,47	465,22
	III Sprat	402,47	465,22
	IV Sprat	402,47	465,22
	V Sprat	402,47	465,22
	VI Sprat	402,47	465,22
	VII Sprat	410,12	468,68
	Ukupno:	*457,53 + 3224,44	*494,70 + 3721,40
LAMELA 2	Garaža G2	*479,40	*506,00
	Garaža G1	*447,40	*468,35
	Prizemlje	207,83	242,00
	I Sprat	208,68	242,00
	II Sprat	208,68	242,00
	III Sprat	208,68	242,00
	IV Sprat	208,68	242,00
	V Sprat	208,68	242,00
	VI Sprat	208,68	242,00
	VII Sprat	208,68	242,00
	VIII Sprat	208,68	242,00
	Ukupno:	*926,80 + 1877,27	*974,35 + 2178,00
LAMELA 3	Garaža G2	*620,46	*653,52
	Garaža G1	*620,46	*653,52
	Prizemlje	337,72	382,88
	I Sprat	337,27	382,88
	II Sprat	337,27	382,88
	III Sprat	337,27	382,88
	IV Sprat	337,27	382,88
	V Sprat	337,27	382,88
	VI Sprat	337,27	382,88
	VII Sprat	337,27	382,88
	VIII Sprat	337,27	382,88
	IX Sprat	337,27	382,88
	Ukupno:	*1240,92 + 3373,15	*1307,04 + 3828,80
LAMELA 1 + LAMELA 2 + LAMELA 3	Ukupno:	*2625,25 + 8474,86	*2776,09 + 9728,20

(*)

ne ulazi u obračun BRGP

URBANISTIČKI PARAMETRI

	URBANISTIČKI PARAMETRI ZA k.p. 87/19, KO BEČIĆI (parcelacija po DUP-u)	OSTVARENO u idejnom rešenju
Površina parcele u m ²	2401,00	2401,00
BRGP ukupno u m ²	10804,50	9728,20
Površina pod objektima u m ²	1440,60	1086,28
Indeks izgrađenosti	4,50	4,05
Indeks zauzetosti	0,60	0,45
Preporučena spratnost	P+7/ blok do P+11	G+P+7 - 2G+P+9

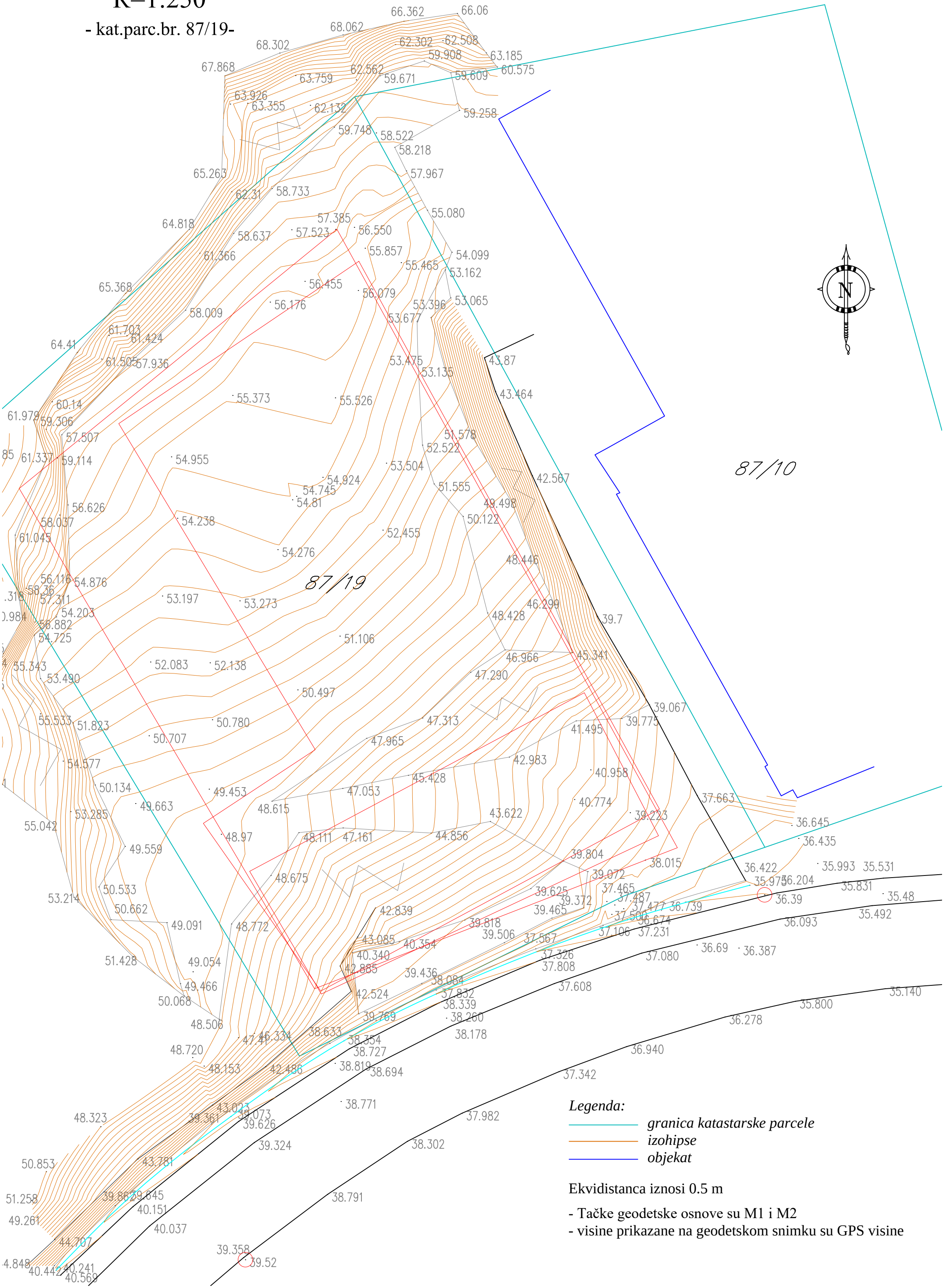
Odgovorni inženjer,

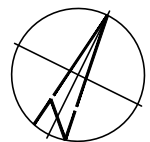
Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

K.O.Bečići

R=1:250

- kat.parc.br. 87/19-





LEGENDA:

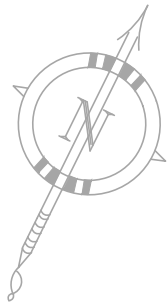
- granica k. p. 87/19, KO Bečići
- granica k. p. 87/30, KO Bečići
- granica k. p. 87/31, KO Bečići
- granica UP 106.5, blok br.106D, DUP Bečići
- glavna građevinska linija
- bočna građevinska linija 1
- bočna građevinska linija 2

- postojeća saobraćajnica S40-40
- postojeća pristupna ulica koju koristi i susedni objekat za pristup garažama

- gabarit prizemlja
- gabarit garaže

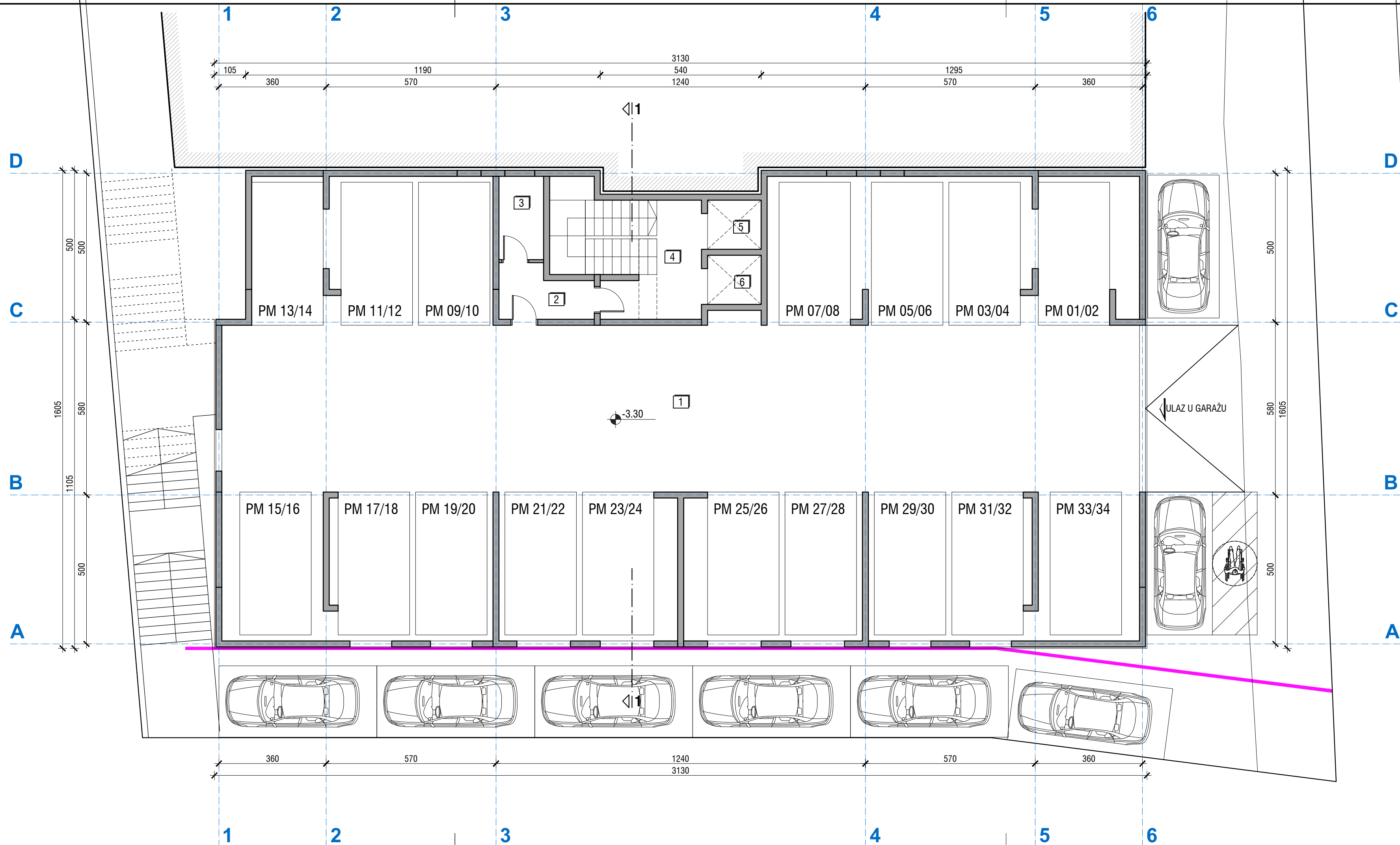
- L1 ulaz u Lamelu 1 - apartmanski deo
- L2 ulaz u Lamelu 2 - apartmanski deo
- L3 ulaz u Lamelu 3 - apartmanski deo

- G - ulaz u garažu - lamela 1
- G2 - ulaz u garažu 2 - lamela 2
- G2 - ulaz u garažu 2 - lamela 3
- G1 - ulaz u garažu 1 - lamela 2
- G1 - ulaz u garažu 1 - lamela 3



SUSEDNI POSTOJEĆI
OBJEKAT

PROJEKTANT: KALOS d.o.o, Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saša Ilić, dipl.ing.arh.		SITUACIJA	
jun 2019.		01	



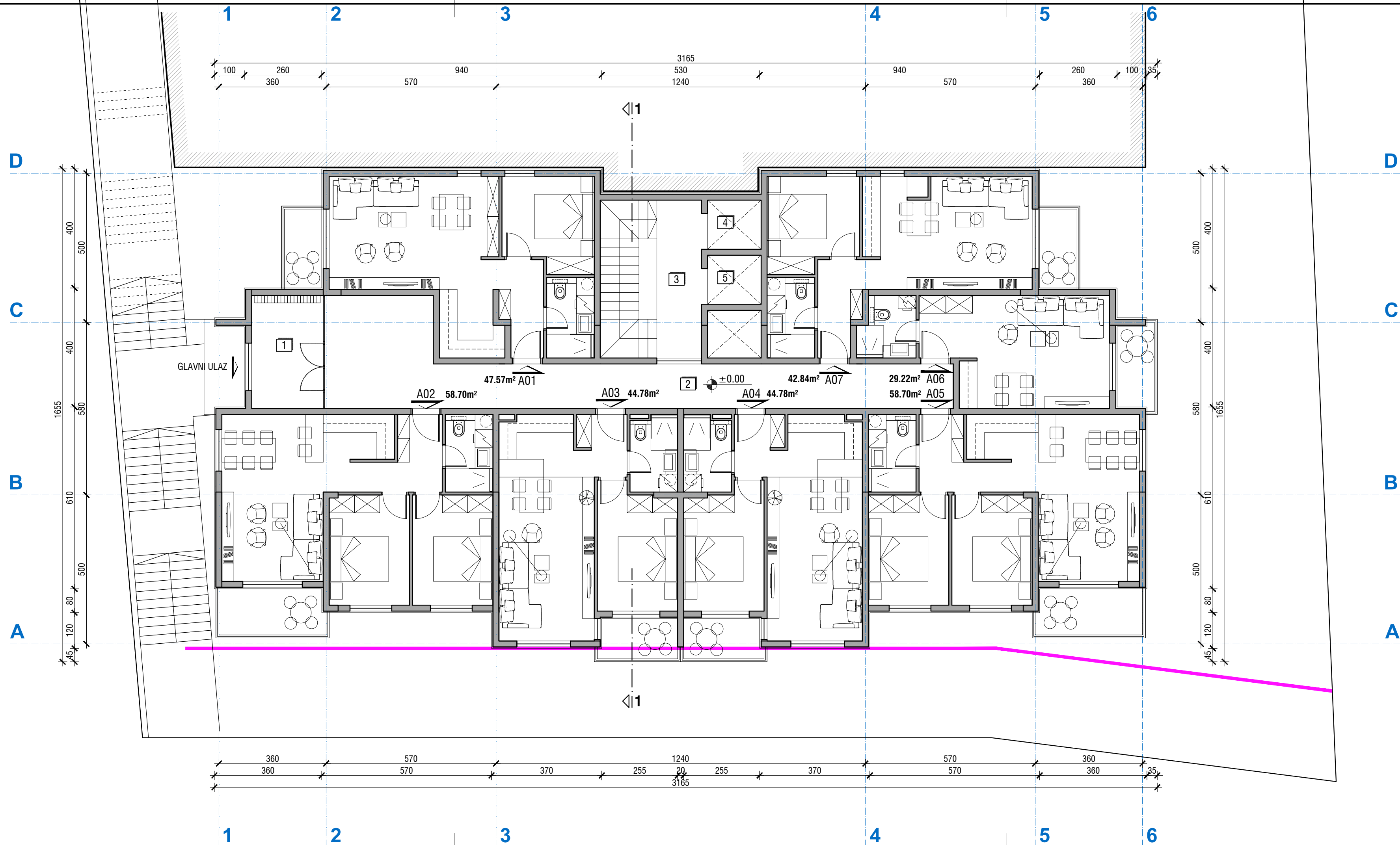
GARAŽA			
prostorija	pod	P[m²]	
1	garaža	ferobeton	423.54
2	pp tamnon zona	keramika	5.06
3	teh. prostorija	keramika	4.20
4	stepenište	keramika	18.79
5	lift	-	2.97
6	lift	-	2.97
ukupno			457.53

ukupna neto površina etaže* 457.53 m²

ukupna bruto površina etaže* 494.70 m²

(*) površina podzemne etaže
ne ulazi u konačni obračun BRGP

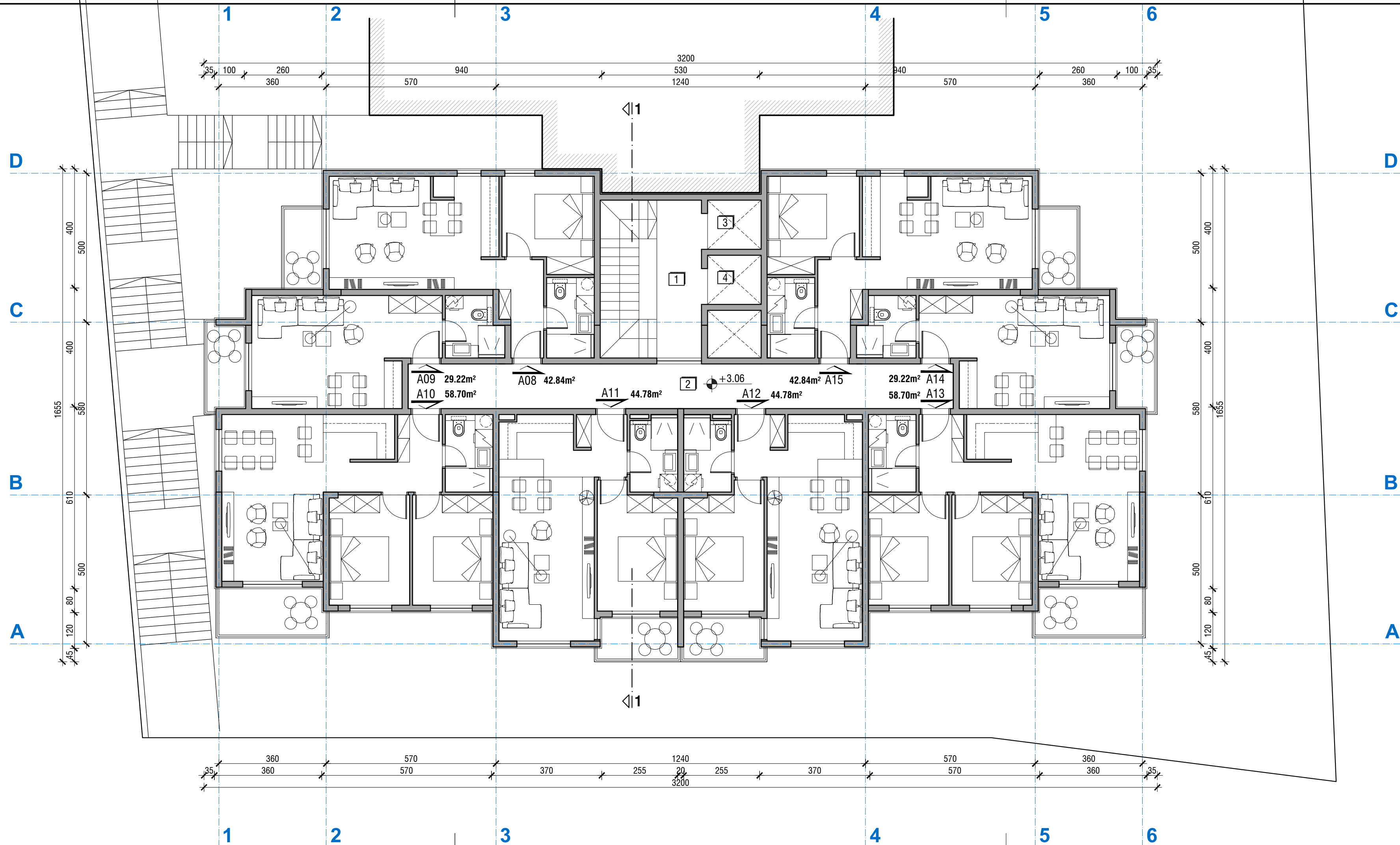
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8	Lokacija: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Visa tehnička dokumentacija: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Projekat arhitekture: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.	Prilog: L1 - OSNOVA GARAŽE
Datum izrade I.M.P.: jun 2019.	Datum revizije I.M.P.: 02



PRIZEMLJE			
	prostorija	pod	P[m²]
1	ulaz/vetrobran	keramika	9.12
2	hodnik	keramika	39.85
3	stepenište	keramika	18.00
4	lift	-	2.97
5	lift	-	2.97
ukupno			72.91
A01	APARTMAN A01		47.57
A02	APARTMAN A02		58.70
A03	APARTMAN A03		44.78
A04	APARTMAN A04		44.78
A05	APARTMAN A05		58.70
A06	APARTMAN A06		29.22
A07	APARTMAN A07		42.84
ukupno			326.59

ukupna neto površina etaže 399.50 m²
ukupna bruto površina etaže 461.40 m²

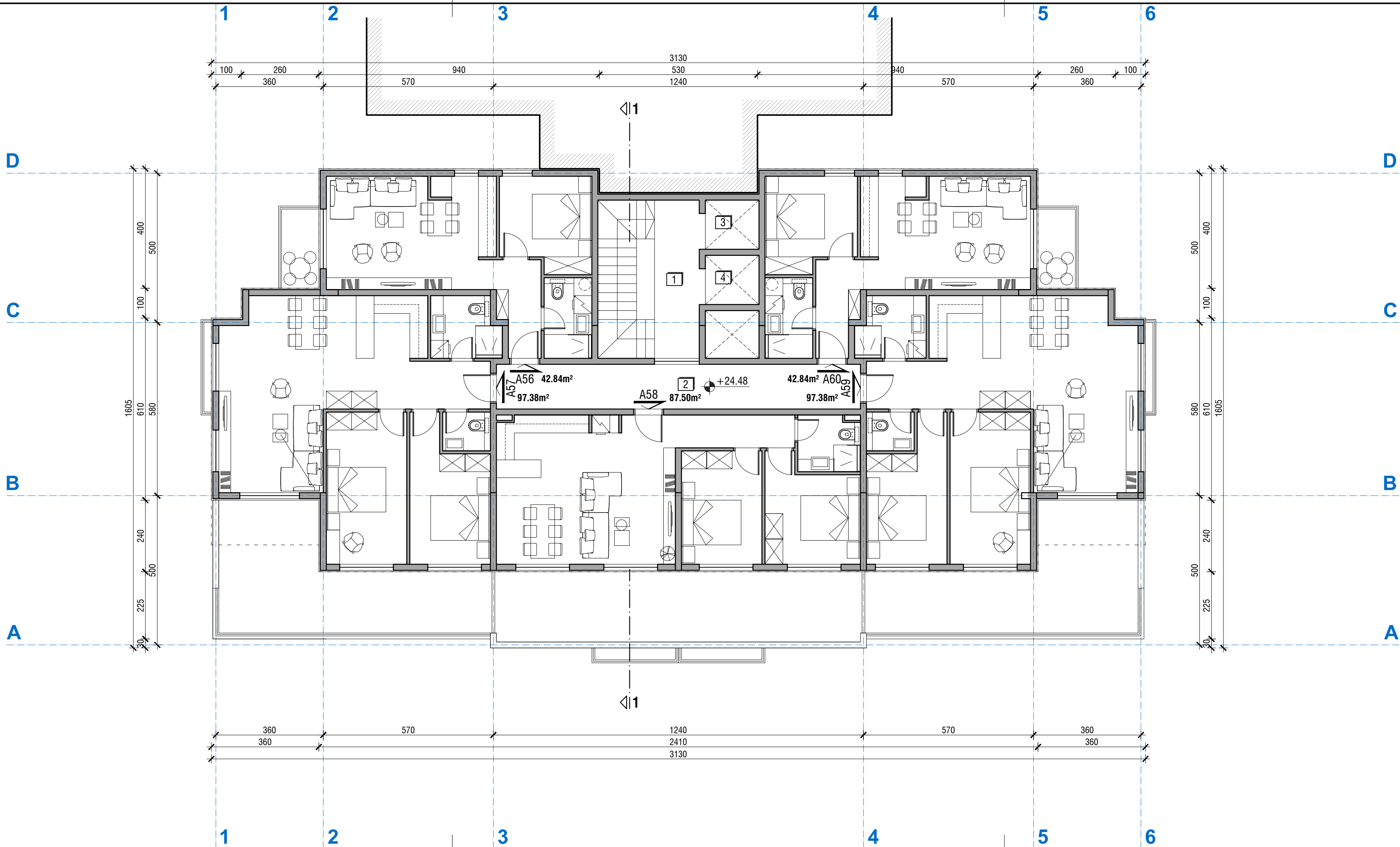
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		Lokacija: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odobreni izdaci: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Projekat arhitekture	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		L1 - OSNOVA PRIZEMLJA	
Datum izrade I.M.P.: jun 2019.		Datum revizije I.M.P.:	



TIPSKI SPRAT			
	prostorija	pod	P[m²]
1	stepenište	keramika	18.00
2	hodnik	keramika	27.45
3	lift	-	2.97
4	lift	-	2.97
ukupno			51.39
A08	APARTMAN A08		42.84
A09	APARTMAN A09		29.22
A10	APARTMAN A10		58.70
A11	APARTMAN A11		44.78
A12	APARTMAN A12		44.78
A13	APARTMAN A13		58.70
A14	APARTMAN A14		29.22
A15	APARTMAN A15		42.84
ukupno			351.08

ukupna neto površina etaže 402.47 m²
ukupna bruto površina etaže 465.22 m²

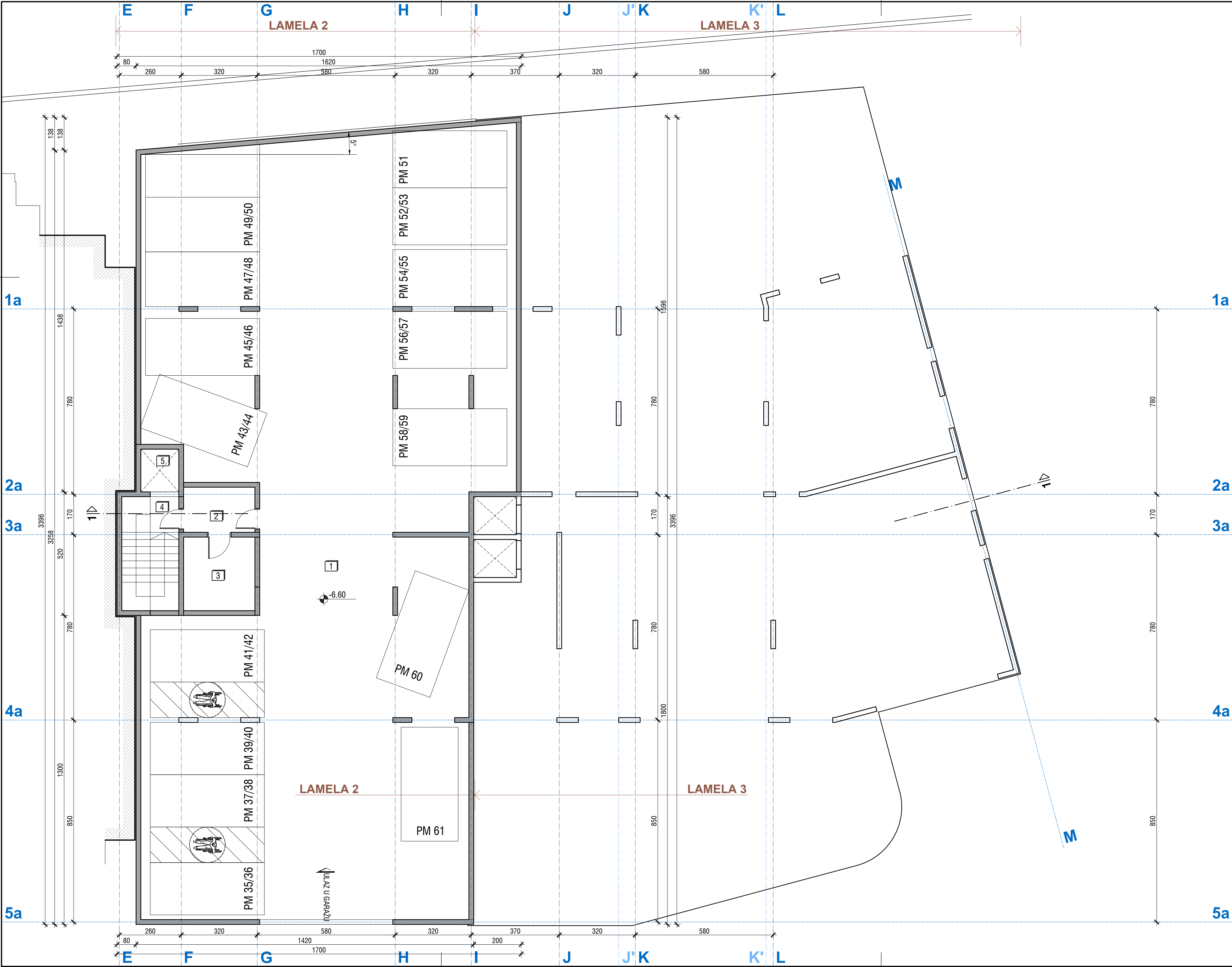
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
OBJEKT: APARTMANSKI OBJEKT 2G+P+8		LOKACIJA: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničkog dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Naziv projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prilog: LT - OSNOVA TIPSKOG SPRATA	
Datum izrade i M.P. jun 2019.		Datum revizije i M.P.	



VIII SPRAT			
	prostorija	pod	P[m²]
1	stepenište	keramika	18.00
2	hodnik	keramika	18.30
3	lift	-	2.97
4	lift	-	2.97
ukupno			42.24
A56	APARTMAN A56		42.84
A57	APARTMAN A57		97.35
A58	APARTMAN A58		87.50
A59	APARTMAN A59		97.35
A60	APARTMAN A60		42.84
ukupno			367.88

ukupna neto površina etaže 410.12 m²
ukupna bruto površina etaže 468.68 m²

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		Lokacija: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vista tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Uzoporni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Uprizni tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prijem: L1 - OSNOVA VII SPRATA	
Datum izrade T.M.P.: jun 2019.		Datum revizije T.M.P.:	
		RAZMJERA: 1:100	
		05	



GARAŽA - LAMELA2			
	prostorija	pod	P[m²]
1	garaža	ferobeton	450.00
2	pp tamnon zona	keramika	5.70
3	teh. prostorija	keramika	9.30
4	stepenište	keramika	11.52
5	lift	-	2.88
ukupno			479.40

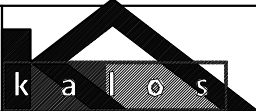
ukupna neto površina etaže L2* 479.40 m²
ukupna bruto površina etaže L2* 506.00 m²

(*) površina podzemne etaže
ne ulazi u konačni obračun BRGP

PROJEKTANT

KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva

POSREDOVAČ



PROJEKTOVALAC

Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

PROJEKTOVALAC

Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

PROJEKTOVALAC

Saša Ilić, dipl.ing.arh.

PROJEKTOVALAC

jun 2019.

POSREDOVAČ

ŠPADIJER Aleksandar,
BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola

POSREDOVAČ

Blok br. 106D, deo UP 106.5,
DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići

POSREDOVAČ

IDEJNO RJEŠENJE

POSREDOVAČ

PROJEKAT ARHITEKTURE

POSREDOVAČ

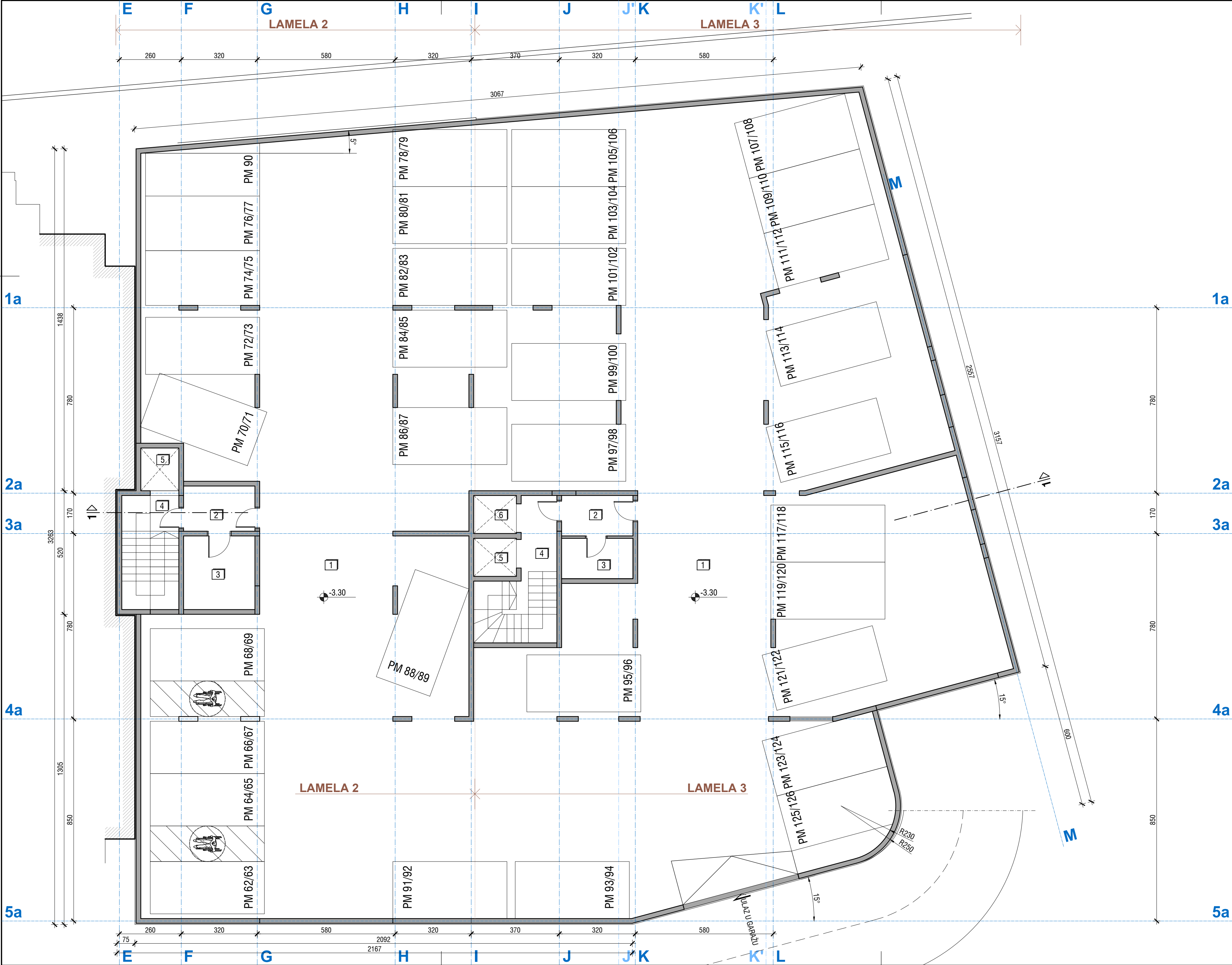
L2 - OSNOVA GARAŽE G2

POSREDOVAČ

07

POSREDOVAČ

1:100



GARAŽA - LAMELA2			
	prostorija	pod	P[m²]
1	garaža	ferobeton	418.00
2	pp tamnon zona	keramika	5.70
3	teh. prostorija	keramika	9.30
4	stepenište	keramika	11.52
5	lift	-	2.88
ukupno			447.40

ukupna neto površina etaže L2* 447.40 m²
ukupna bruto površina etaže L2* 468.35 m²

(*) površina podzemne etaže
ne ulazi u konačni obračun BRGP

GARAŽA - LAMELA3			
	prostorija	pod	P[m²]
1	garaža	ferobeton	590.00
2	pp tamnon zona	keramika	5.10
3	teh. prostorija	keramika	5.10
4	stepenište	keramika	14.50
5	lift	-	2.88
6	lift	-	2.88
ukupno			620.46

ukupna neto površina etaže L3* 620.46 m²
ukupna bruto površina etaže L3* 653.52 m²

(*) površina podzemne etaže
ne ulazi u konačni obračun BRGP

PROJEKTANT

KALOS d.o.o. Budva
Topliški put bb, Budva

POSREDOVAČ

PROJEKTOVALAC

Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

PROJEKTOVALAC

Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.

PROJEKTOVALAC

Saša Ilić, dipl.ing.arh.

PROJEKTOVALAC

jun 2019.

POSREDOVAČ

ŠPADIJER Aleksandar,
BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola

POSREDOVAČ

Blok br. 106D, deo UP 106.5,
DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići

POSREDOVAČ

IDEJNO RJEŠENJE

POSREDOVAČ

PROJEKAT ARHITEKTURE

POSREDOVAČ

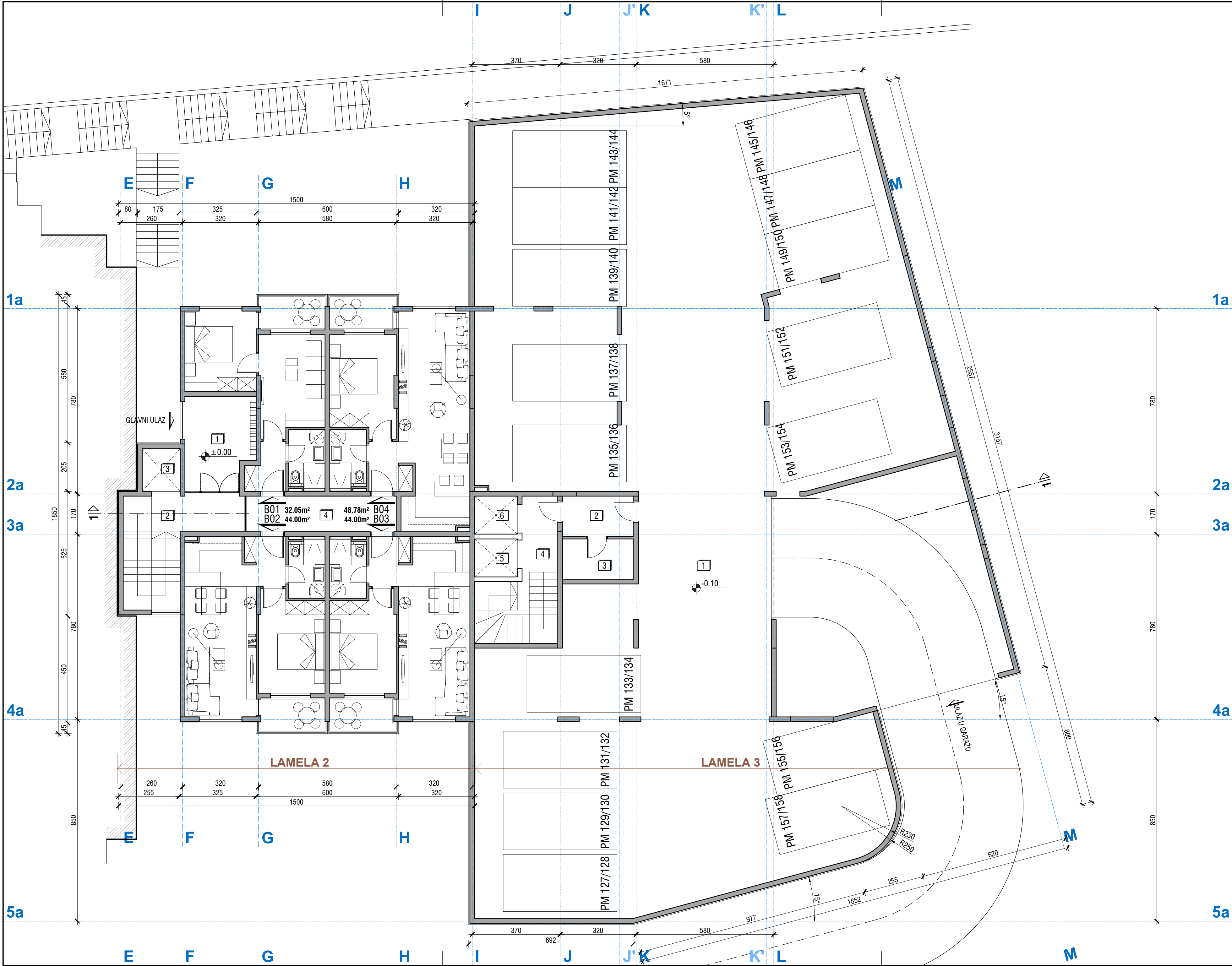
L2 - OSNOVA GARAŽE G1
L3 - OSNOVA GARAŽE G2

POSREDOVAČ

08

POSREDOVAČ

1:100



PRIZEMLJE - LAMELA 2			
prostorija	pod	P[m²]	
1	ulaz/vetrobran	keramika	11.10
2	hodnik i stepenište	keramika	15.57
3	lift	-	2.88
4	hodnik	keramika	9.45
ukupno			
B01	APARTMAN B01		32.05
B02	APARTMAN B02		44.00
B03	APARTMAN B03		44.00
B04	APARTMAN B04		48.78
ukupno			168.83

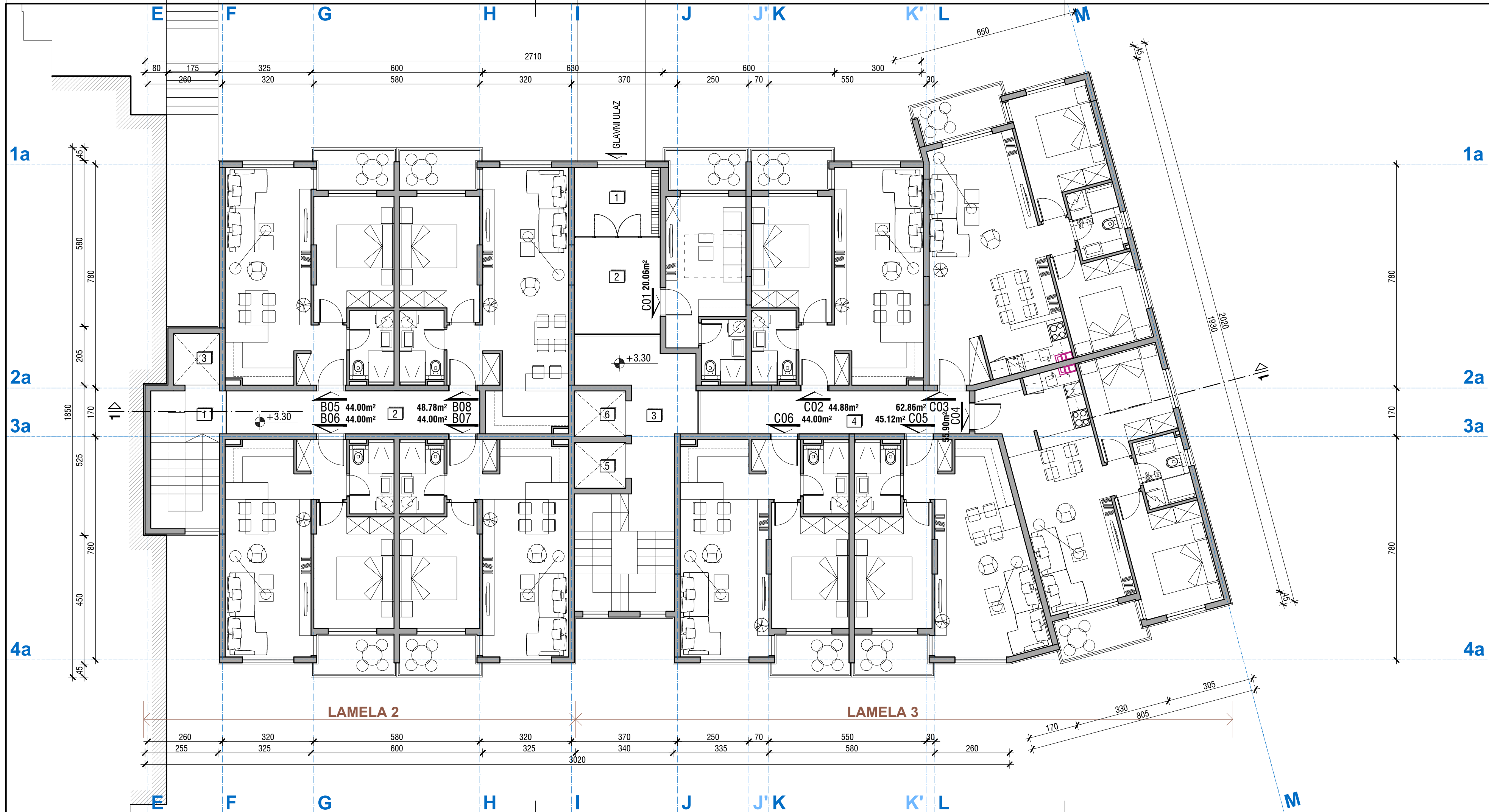
ukupna neto površina etaže L2 207.83 m²
ukupna bruto površina etaže L2 242.00 m²

GARAŽA - LAMELA3			
prostorija	pod	P[m²]	
1	garaža	ferobeton	590.00
2	pp tamnon zona	keramika	5.10
3	teh. prostorija	keramika	5.10
4	stepenište	keramika	14.50
5	lift	-	2.88
6	lift	-	2.88
ukupno			620.46

ukupna neto površina etaže L3* 620.46 m²
ukupna bruto površina etaže L3* 653.52 m²

(*) površina podzemne etaže
ne ulazi u konačni obračun BRGP

PROJEKTANT KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
OBJEKAT APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		LOKACIJA Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
GLAVNI PROJEKTOVALAC Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
PROJEKTOVALAC Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
PROJEKTOVALAC Saša Ilić, dipl.ing.arh.		L2 - OSNOVA PRIZEMLJA L3 - OSNOVA GARAŽE G1	
datum izdavanja: 10.6.2019.		datum revizije: 10.6.2019.	
		09	
		1:100	



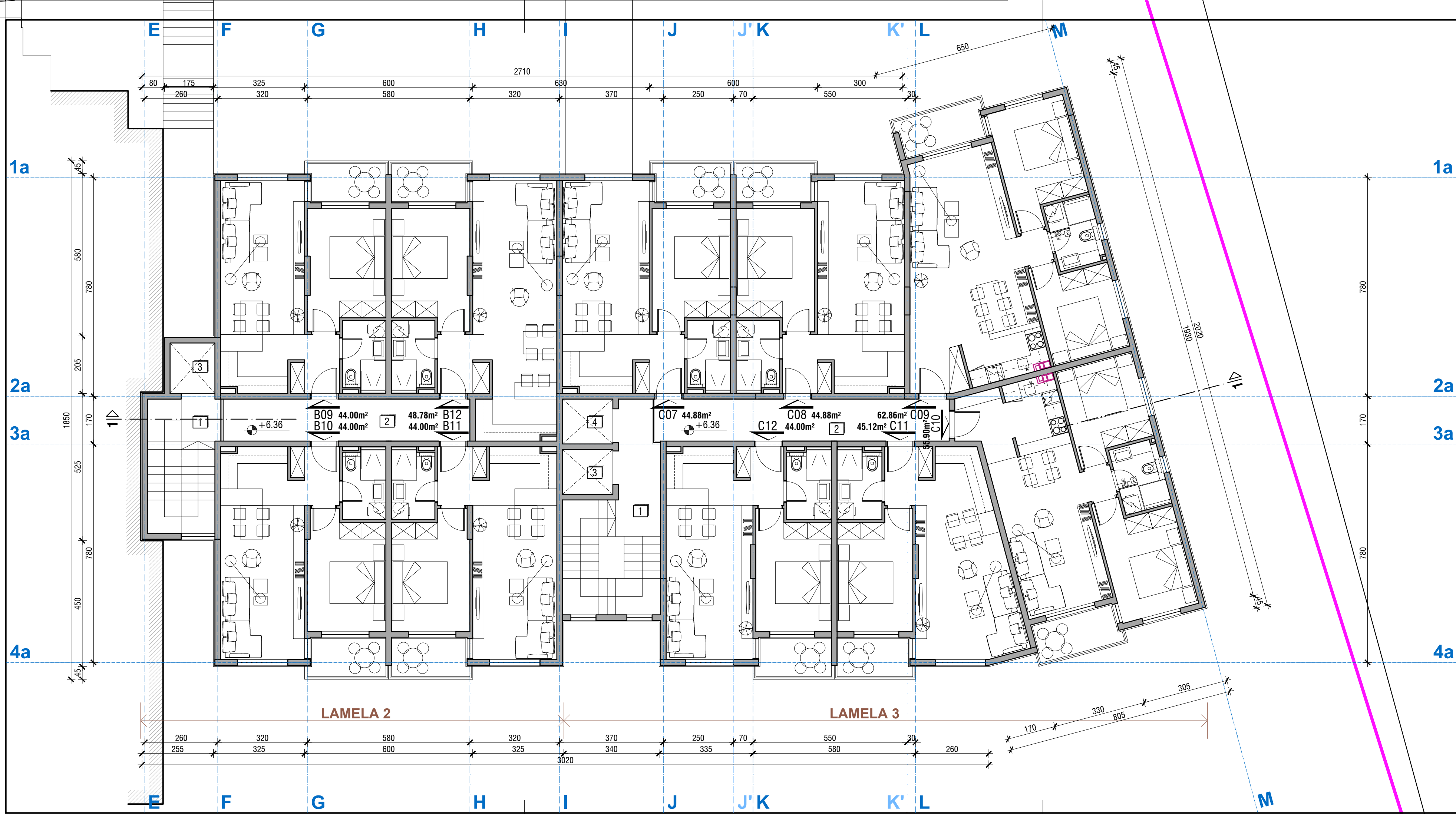
I SPRAT - LAMELA 2			
	prostorija	pod	P[m²]
1	stepenište	keramika	11.82
2	hodnik	keramika	13.20
3	lift	-	2.88
ukupno			27.90
B05	APARTMAN B05		44.00
B06	APARTMAN B06		44.00
B07	APARTMAN B07		44.00
B08	APARTMAN B08		48.78
ukupno			180.78

ukupna neto površina etaže L2 208.68 m²
ukupna bruto površina etaže L2 242.00 m²

PRIZEMLJE - LAMELA 3			
	prostorija	pod	P[m²]
1	ulaz/vetrobran	keramika	7.20
2	hodnik	keramika	10.00
3	stepenište	keramika	27.85
4	hodnik	keramika	14.17
5	lift	-	2.88
6	lift	-	2.88
ukupno			64.98
C01	APARTMAN C01		20.06
C02	APARTMAN C02		44.88
C03	APARTMAN C03		62.86
C04	APARTMAN C04		55.90
C05	APARTMAN C05		45.12
C06	APARTMAN C06		44.00
ukupno			272.74

ukupna neto površina etaže L3 337.72 m²
ukupna bruto površina etaže L3 382.88 m²

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		Lokacija: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Naziv projekta: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Skala: L2 - OSNOVA I SPRATA L3 - OSNOVA PRIZEMLJA	
Datum izrade I.M.P.: jun 2019.		Datum revizije I.M.P.:	
		RAZMJERA: 1:100	
		10	



TIPSKI SPRAT - LAMELA 2			
	prostorija	pod	P[m²]
1	stepenište	keramika	11.82
2	hodnik	keramika	13.20
3	lift	-	2.88
ukupno			27.90
B09	APARTMAN B09		44.00
B10	APARTMAN B10		44.00
B11	APARTMAN B11		44.00
B12	APARTMAN B12		48.78
ukupno			180.78

ukupna neto površina etaže L2 208.68 m²
ukupna bruto površina etaže L2 242.00 m²

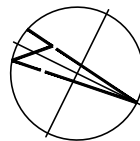
TIPSKI SPRAT - LAMELA 3			
	prostorija	pod	P[m²]
1	stepenište	keramika	19.28
2	hodnik	keramika	15.75
3	lift	-	2.88
4	lift	-	2.88
ukupno			40.79
C07	APARTMAN C07		44.88
C08	APARTMAN C08		44.88
C09	APARTMAN C09		62.86
C10	APARTMAN C10		55.90
C11	APARTMAN C11		45.12
C12	APARTMAN C12		44.00
ukupno			297.48

ukupna neto površina etaže L3 337.27 m²
ukupna bruto površina etaže L3 382.88 m²

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		Lokacija: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Izrada tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		11	
Datum izrade I.M.P. jun 2019.		Datum revizije I.M.P.	



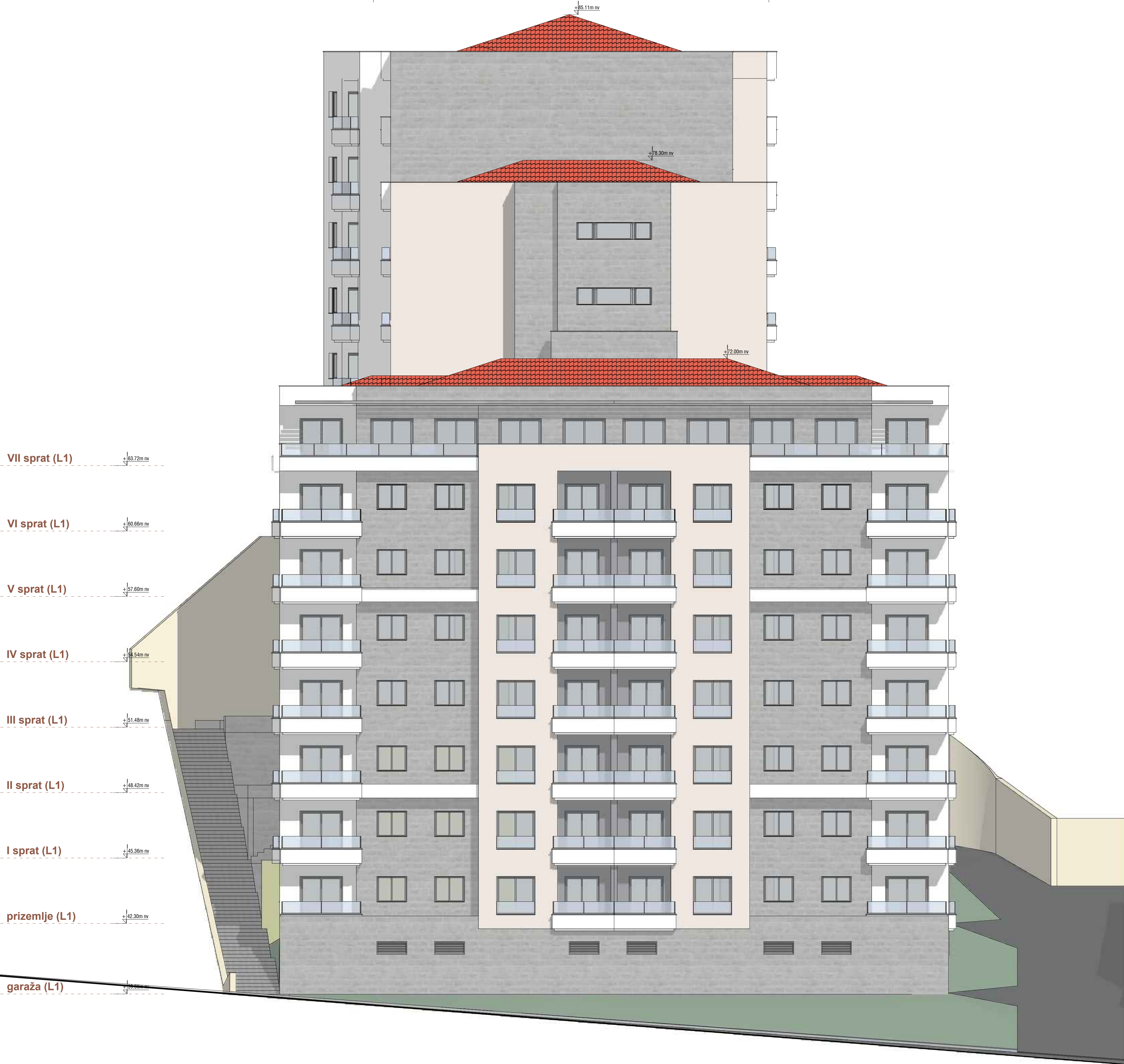
ukupna neto površina etaže L3	337.27 m²
ukupna bruto površina etaže L3	382.88 m²



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva 		INVESTITOR: ŠPADIJEV Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
Objekt: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		Lokacija: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh. 		Vrsta tehničkog dokumentacije: IDEJNO REŠENJE	
Uvodni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh. 		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh. 		Prilog: L3 - OSNOVA IX SPRATA	
Datum izdaje i M.P.: jun 2019.		Datum revizije i M.P.:	
		Broj prikaza: 12	
		Broj strana: 1:100	



IZOŠTAČENJE: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		PROJEKTOVANJE: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
OBJEKAT: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		LOKACIJA: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
PROJEKTOVANJE: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
PROJEKTOVANJE: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
PROJEKTOVANJE: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		PRESEK 1-1	
datum izdavanja: 14. jun 2019.		14	



POSREDOVAČ KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		POSREDOVAČ ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
APARTMANSKI OBJEKT 2G+P+8		Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		IDEJNO RJEŠENJE	
Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKT ARHITEKTURE	
Saša Ilić, dipl.ing.arh.		JUGOISTOČNA FASADA	
jun 2019.		15	



POSREDOVAČ KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		POSREDOVAČ ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
POSREDOVAČ APARTMANSKI OBJEKTAT 2G+P+8		POSREDOVAČ Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
POSREDOVAČ Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		POSREDOVAČ IDEJNO RJEŠENJE	
POSREDOVAČ Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		POSREDOVAČ PROJEKT ARHITEKTURE	
POSREDOVAČ Saša Ilić, dipl.ing.arh.		POSREDOVAČ JUGOZAPADNA FASADA	
POSREDOVAČ jun 2019.		POSREDOVAČ 16	



POSREDOVAČIČE: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		POSREDOVAČIČE: ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
POSREDOVAČIČE: APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		POSREDOVAČIČE: Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
POSREDOVAČIČE: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		POSREDOVAČIČE: IDEJNO RJEŠENJE	
POSREDOVAČIČE: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		POSREDOVAČIČE: PROJEKAT ARHITEKTURE	
POSREDOVAČIČE: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		POSREDOVAČIČE: SEVEROZAPADNA FASADA	
POSREDOVAČIČE: jun 2019.		POSREDOVAČIČE: 17	



POSREDOVAČIČI KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		POSREDOVAČIČI ŠPADIJER Aleksandar, BEČIĆ Ljubo, BEČIĆ Mira i ZVICER Nikola	
OBJEKAT APARTMANSKI OBJEKAT 2G+P+8		LOKACIJA Blok br. 106D, deo UP 106.5, DUP Bečići, k.p. 87/19 KO Bečići	
PROJEKTOVALAC Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		POSREDOVAČIČI IDEJNO RJEŠENJE	
PROJEKTOVALAC Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		PROJEKAT ARHITEKTURE	
PROJEKTOVALAC Saša Ilić, dipl.ing.arh.		SEVEROISTOČNA FASADA	
datum izdavanja jun 2019.		18	





