

potpis projektanta	potpis revidenta
Vladimir Popović Digitally signed by Vladimir Popović Date: 2019.08.09 15:59:55 +02'00'	

INVESTITOR "14. Septembar" doo Podgorica

OBJEKAT STAMBENI OBJEKAT

LOKACIJA UP40 , BLOK 28 DUP,,Potkošljun" Podgorica
kat.parcele 691/1 i 692/1 KO BUDVA

VRSTA TEHNIČKE IDEJNO RJEŠENJE
DOKUMENTACIJE

PROJEKTANT "OA2" DOO PODGORICA

ODGOVORNO LICE Vladimir Popović dia

GLAVNI INŽENJER Vladimir Popović dia
br. licence UPI 107/7-2036/2

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

FOLDER1

1.1 Opšta dokumentacija

1.2 Projektni zadatak

FOLDER2

2.1 Arhitektonski projekat

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I PROJEKTNE DOKUMENTACIJA

"OA2" DOO

"OA2" d.o.o. ^{1-06/19}
br. ^{Podgorica} 18.06.2019.

81 000 PODGORICA - ul. Svetozara Markovića 22

e-mail : oa2podgorica@gmail.com Tel: 067/546 826; 067/220 522

PIB / 02735903 PDV/ 30/31-08339-6 CKB 510-23082-52 ERSTE 540-937844

UGOVOR

1-06/19

Izrada Glavnog projekta arhitekture, vodovoda i kanalizacije i elektroinstalacija
jake i slabe struje sa, izradom 3d modela eksterijera, stambenog objekta na lokaciji
UP40, blok 28, DUP „Potkošljun“, Opština Budva

Zaključen između :

**"14 Septembar" d.o.o. Podgorica, kojeg zastupa izvršni direktor Mehmed Meša
Kolarević**

(u daljem tekstu NARUČILAC)

i

"OA2" d.o.o. Podgorica, kojeg zastupa izvršni direktor Vladimir Popović

(u daljem tekstu IZVRŠILAC)

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je Izrada Glavnog projekta arhitekture, vodovoda i kanalizacije i elektroinstalacija jake i slabe struje sa izradom 3d modela, stambenog objekta na lokaciji UP40, blok 28, DUP „Potkošljun“, Opština Budva

Član 2.

Cijena izrade glavnog projekta po navedenim fazama formirana je na bazi sagledavanja složenosti posla, obima rada i potrebnih materijalnih troškova i iznosi 5,5€/m2 bruto građevinske površine stambenih etaža

cijena projekta 4823,80m2 x 5,5€	26.530,90€
PDV 21%	5.571,49€
SVE UKUPNO ZA ISPLATU	32.102,39€ sa PDV-om

Član 3.

Iznos člana 2. Ugovora Naručilac će uplatiti na ime Izvršioca Preduzeća "OA2" iz Podgorice na ž.r. 540-937844 ERSTE BANKA, na sledeći način:

- avans 30% nakon potpisivanja ugovora
- ostatak 70% nakon uradjene i predate projektne dokumentacije

Član 4.

Rok izrade 3d modela je 7 dana od dana potpisivanja ugovora uplate avansa i preuzimanja Projektnog zadatka, idejnog rješenja arhitekture je 20 dana od dana potpisivanja Ugovora. Nakon usvojenog idejnog rješenja se pristupa izradi glavnog projekta po predmetnim fazama. Rok za izradu glavnog projekta je 30 dana od dana usvajanja idejnog rješenja.

Član 5.

Izvršilac se obavezuje da projektnu dokumentaciju izradi u skladu sa tehničkim propisima i preda Naručiocu u 1 (jedan) štampani i 3 (tri) digitalna primjeraka.

Član 6.

U slučaju spora nadležan je sud u Podgorici.

Član 7.

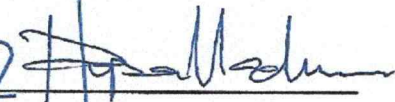
Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) primjerka od kojih po 2 (dva) pripadaju svakoj strani.

Izvršilac:

"OA2" d.o.o. Podgorica

izvršni direktor Vladimir Popović

OA2
d.o.o. Podgorica



Naručilac:

"14 Septembar" d.o.o. Podgorica

izvršni direktor Mehmed Meša Kolarević



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUDOVA



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0499990 / 003

PIB: 02735903

Datum registracije: 16.10.2008.

Datum promjene podataka: 17.10.2018.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "OA2" PODGORICA

Broj važeće registracije: /003

Skraćeni naziv: OA2

Telefon:

eMail:

Datum zaključivanja ugovora: 16.10.2008.

Datum donošenja Statuta: 16.10.2008. Datum promjene Statuta: 10.10.2018.

Adresa glavnog mjesta poslovanja: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.22 PODGORICA

Adresa za prijem službene pošte: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.22 PODGORICA

Adresa sjedišta: SVETOZARA MARKOVIĆA BR.22 PODGORICA

Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO

Oblik svojine:

Porijeklo kapitala:

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

OSNIVAČI:

VLADIMIR POPOVIĆ 0202981210273 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: PODGORICA CRNA GORA

RATKO POPOVIĆ 0807943210161

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa:

LICA U DRUŠTVU:

VLADIMIR POPOVIĆ 0202981210273

Adresa: PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

VLADIMIR POPOVIĆ 0202981210273

Adresa: PODGORICA CRNA GORA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 21.11.2018 godine u 07:57h



NAČELNICA

Dušan Vujisić
Dušan Vujisić

LICENCA FIRME

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licence,registar i drugostepeni postupak
Broj: UPI 107/7-3978/2
Podgorica, 06.02..2019.godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu »OA2» d.o.o. iz Podgorice, 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 » OA2 » D.O.O. Podgorica, 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 107/7-3978/1 od 06.12.2018. godine »OA2» D.O.O. Podgorica, 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 107/7-2036/2 od 23.07..2018. godine, kojim je Popović R Vladimiru,dipl.ing.arhitekture iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta. Ugovor o radu, zaključen između poslodavca »OA2» D.O.O.iz Podgorice i Popović R. Vladimira, dipl.ing.arhitekture iz Podgorice, kao zaposlenog, gdje je u čl. 1 i 2. Ugovora, imenovani zasnovao radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, na radno mjesto: Direktor, počev od 10.10.2018. godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0499990/003 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7112: Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

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

osnovu tih projekata. Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

Članom 3 stav 1 tačka 3 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („ Službeni list Crne Gore „ 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 ovlašćenog inženjera i licencu ovlašćenog 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



LICENCA PROJEKTANTA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 2036/2

Podgorica, 23.07.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE POPOVIĆ R. VLADIMIRU, dipl. ing. arhitekture, iz Podgorice, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7-2036/1 od 04.04.2018.godine, Popović Vladimir, dipl. ing. arhitekture, iz Podgorice, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju, izdato od strane Arhitektonskog fakulteta u Beogradu, Univerzitet u Beogradu, broj 9057 od 09.01.2007.godine;
- Rješenje br. 01-341/2 od 19.04.2013.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena, kao djelova tehničke dokumentacije;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („Službeni list Crne Gore” br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlaštenog 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 objekata 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 objekata, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekata. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02-862

Podgorica, 25.06.2019. god.

Na osnovu člana 143, čl.146 stav 1 tačka 2 i člana 149 stav 1 tačka 1
Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata
(„Sl. list CG“, br. 64/17),
i evidencije Registra članova Inženjerske komore Crne Gore,
a na lični zahtjev člana Komore, izdaje se

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

VLADIMIR R. POPOVIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Podgorice,
član Inženjerske komore Crne Gore do **24.06.2020.** godine.

Obradila:

Lidija Šofranac

Lidija Šofranac



Generalni sekretar

Nikola Petrović, dipl. pravnik

Nikola Petrović

POLISA OSIGURANJA

POLISA - RAČUN POL-00105587

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	OA2 DOO PODGORICA	MB	02735903
Adresa	SVETOZARA MARKOVIĆA 22, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	12.07.2019 (24:00) - 12.07.2020 (24:00)	Period obračuna	12.07.2019 - 12.07.2020
Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja			
PS-ODPRK-IK - Osiguranje odgovornosti projekatanta za sve projekte (članovi Inženjerske komore)			
Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
Osiguranik			
Naziv	OA2 DOO PODGORICA	MB	02735903
Adresa	SVETOZARA MARKOVIĆA 22, 81000 PODGORICA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Suma osiguranja			
Uloga		Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja		Na sumu osiguranja	100.000,00
Franšiza			
Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR		
Obračun za predmet			
Premija			270,00
Popust za jednokratno plaćanje			-27,00
Popust za nemanje šteta u poslednje tri godine			-24,30
Komercijalni popust 10%			-21,87
Ukupna premija bez poreza			196,83
Porez na premiju			17,71
Ukupna premija sa porezom			214,54
Dodatna isključenja: Sve štete koje su posledica sajber napada (dopunjavanje klauzule iz tačke 29,(2) alineje 2. člana uslova OU-ODPRK-01 (prema odredbama klauzule "Cyber attack exclusion clause" – na engleskom jeziku)			
Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore			
Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka			
Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su utvrđeni dana 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18).			
Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.			
Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br.47/08)).			
Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)			

POLISA: POL-00105587

Datum štampe: 12.07.2019 09:19

UKUPAN OBRAČUN

Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54
Način plaćanja	U cjelosti

Sva prava po ovoj polisi pripadaju osiguraniku.

Ukoliko ugovarač/osiguranik ne plaća premiju u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Potpisom polise ugovarač osiguranja/osiguranik potvrđuje da je primio Uslove zaključenog osiguranja.

Pravo na raskid i uslovi za raskid ugovora odnosno odstupanju od ugovora određeni su uslovima osiguranja

Sve međusobne nesporazume stranke će rješavati mirnim putem a u slučaju spora ugovaraju nadležnost suda u Podgorici

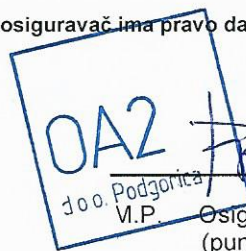
Na ugovor o osiguranju primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima Crne Gore.

Ugovarač osiguranja je dužan da plati premiju prilikom zaključivanja ugovora o osiguranju ukoliko se premija plaća u cjelosti, odnosno prvu ratu ukoliko je ugovoreno plaćanje premije na rate, a ostale rate u ugovorenim rokovima. Za slučaj docnje jedne rate duže od 30 dana, sve rate dospijevaju odjednom i u cjelosti.

Ugovorne strane su saglasne da ukoliko osiguranik ostvari pravo na naknadu štete, osiguravač ima pravo da dug po toj ili nekoj drugoj polisi odbije od iznosa obračunate štete.



Osiguravač:

Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)

2Poslovnica Podgorica 4, PODGORICA_GRAD, 12.07.2019

POLISA: POL-00105587

Datum štampe: 12.07.2019 09:19

Strana 2 od 2

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj:06-061-880/3
Budva, 06.06.2017. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KOLAREVIĆ MEHMEDA na osnovu člana 62 i 62a. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13 i 33/14) i Detaljnog urbanističkog plana Potkošljun, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG-opštinski propisi br.26/08 izdaje:

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

1.LOKACIJA

Blok 28, Urbanistička parcela 40 , koju čine katastarske parcele 691/1 i 692/1 KO Budva

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.3 str. 60)

2.NAMJENA OBJEKTA

UTU omogućavaju investitoru da u okviru planskog rješenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a, izabere namjenu predmetnog objekta.

Stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2)

Uvidom u grafički prilog DUP-a, katra namjena površina, konstatovano je da je predmetna urbanistička parcela u zoni sa namjenom – SV2.

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.10, strana 92)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biroi, ugostiteljsko-turistički sadržaji), garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.5 , strana 76)

Turistički objekat po tekstualnom djelu DUP-a

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje 6.1.1. Obrazloženje namjene površina (strana 67), navedeno je sledeće:

U površinama planom namjenjenim za stanovanje mogu se dozvoliti prodavnice i zanatske radnje, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemlju mogu pojaviti i na

spratovima, kao i **ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista.**

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) definisane su vrste ugostiteljskih objekata.

Prateći sadržaji, pomoćni objekti uz osnovni objekat

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

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

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

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

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

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 3189 za KO Budva, od 16.05.2017.godine, na katastarskoj parceli 691/1 upisana je livada površine 356m² a na kat.parceli 692/1 upisan je pašnjak površine 801m². Na kat.parcelama nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisano je Preduzeće 14 Septembar Podgorica.

4. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BCRP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 40	1156	4441	634	3,84	0,55	G+P+6

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7, strana 117)

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.4 strana 76 i poglavlje 7 strana 115).

5. HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SV2, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana 92-95)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.

Građevinska linija (GL)

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

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL). Građevinska linija prema regulacionoj 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 6.3.7, strana 77)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0m.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4,0m.

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 6,0m.

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 89)
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.9. strana 78)

Podzemna građevinska linija PGL

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

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

Kota prizemlja

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

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

Podzemne etaže

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

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

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

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse.

Potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije; Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

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

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

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

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

Visina vijenca iznosi: 22,50m (G+P+6) ; 24,00m (G+P+6+Pk) ; 25,50m (G+P+7)

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža

Visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.

Nivelacija urb.parcela

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

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

6. USLOVI ZA STABILNOST TERENA I OBJEKATA

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 26/07) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživao. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). Odobrenje za izradu geoloških istraživanja i saglasnost na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, izdaje Ministarstvo ekonomije.

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, 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.

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

7. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. U obradi fasada koristiti svjetle prigušene boje u skladu sa podnebljem – bjela, bež, siva, oker i sl.

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

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

8. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA – VIŠESTAMBENO STANOVANJE

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, 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.

U okviru bloka izgraditi dečija igrališta, za djecu starosti od 3 do 11 godina, u skladu sa normativom 1m²/stan (minimalno 100-150m²). Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.

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

9. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrbno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 60 važećeg Zakona),. Idejno rješenje prikazuje urbanističko-arhitektonsku postavku svih urbanističkih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju lokacija planiranih objekata, pristup objektima, međusobna udaljenja....

Idejno urbanističko-arhitektonska rješenja su sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti revidovana od strane licenciranog revidenta.

U slučaju da urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela različitih vlasnika, potrebno je pribaviti saglasnost na revidovano idejno rješenje svih učesnika u urbanističkoj parceli, ovjereno kod notara.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

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.

8. USLOVI ZA UREĐENJE PARCELA – VIŠESTAMBENO STANOVANJE

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, 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.

U okviru bloka izgraditi dečija igrališta, za djecu starosti od 3 do 11 godina, u skladu sa normativom 1m²/stan (minimalno 100-150m²). Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.

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

9. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata čl.79 i čl.94 (Sl.list Crne Gore br. 50/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13, 39/13, 33/14), kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrbno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 60 važećeg Zakona),. Idejno rješenje prikazuje urbanističko-arhitektonsku postavku svih urbanističkih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju lokacija planiranih objekata, pristup objektima, međusobna udaljenja....

Idejno urbanističko-arhitektonska rješenja su sastavni dio dokumentacije za dobijanje građevinske dozvole i moraju biti revidovana od strane licenciranog revidenta.

U slučaju da urbanističku parcelu čini više katastarskih parcela različitih vlasnika, potrebno je pribaviti saglasnost na revidovano idejno rješenje svih učesnika u urbanističkoj parceli, ovjereno kod notara.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URB. PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti 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 6.10.5, strana 94)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze: žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.20 strana 107)

12. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz DUP-a: karta saobraćaja. Svaka urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa izgrađenim javnom saobraćajnom površinom ali ima trajno (ili uslovno do realizacije DUP-om planirane saobraćajnice) obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0m. U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniče sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3.2, strana 75,76)

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11 strana 78, 79)

13. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKTA NA INFRASTRUKTURU i POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

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

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.

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

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.

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

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

14. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno članu 71a, stav 6 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list RCG, br. 51/08, 40/10, 34/11, 47/11, 35/13 i 39/13) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), 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 letnjih 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.

15. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

U slučaju da objekta ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Na svakih deset jedinica mora se obezbediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 73. Stav 3 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata.

Obavezna primena 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.

16. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa

nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.25. strana 111)

17. USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (Službeni list CG broj 08/93).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 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).

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

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

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

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

18. USLOVI ZA ZAŠTITU MASLINJAKA

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

19. IMOVINSKO-PRAVNI ODNOSI

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. U zavisnosti od rezultata elaborata primjeniti odredbe iz tačke 9. Mogućnost fazne gradnje objekta, ovih utu.

20. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.opstinabudva.com.

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

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) definisane su vrste i sadržaj primarnih ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

U koliko se investitor odluči za izgradnju hotela u skladu sa čalom 62b Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore broj 51/08, 40/10 i 34/11), ovi uslovi prestaju da važe. Shodno Članu 91 tačka 6 stav 2 i tačka 1 Zakona, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izdavanje urbanističkotehničkih uslova i građevinske dozvole za izgradnju hotela koji imaju preko 1000m² i za izgradnju hotela sa 4 i 5 zvezdica (bilo koje površine).

21. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik 1: arh. Goliš Tamara dipl. inž.

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističkoj inspekciji
- a/a



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-867/17
Datum: 16.05.2017.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcele: 691/2, 692/2

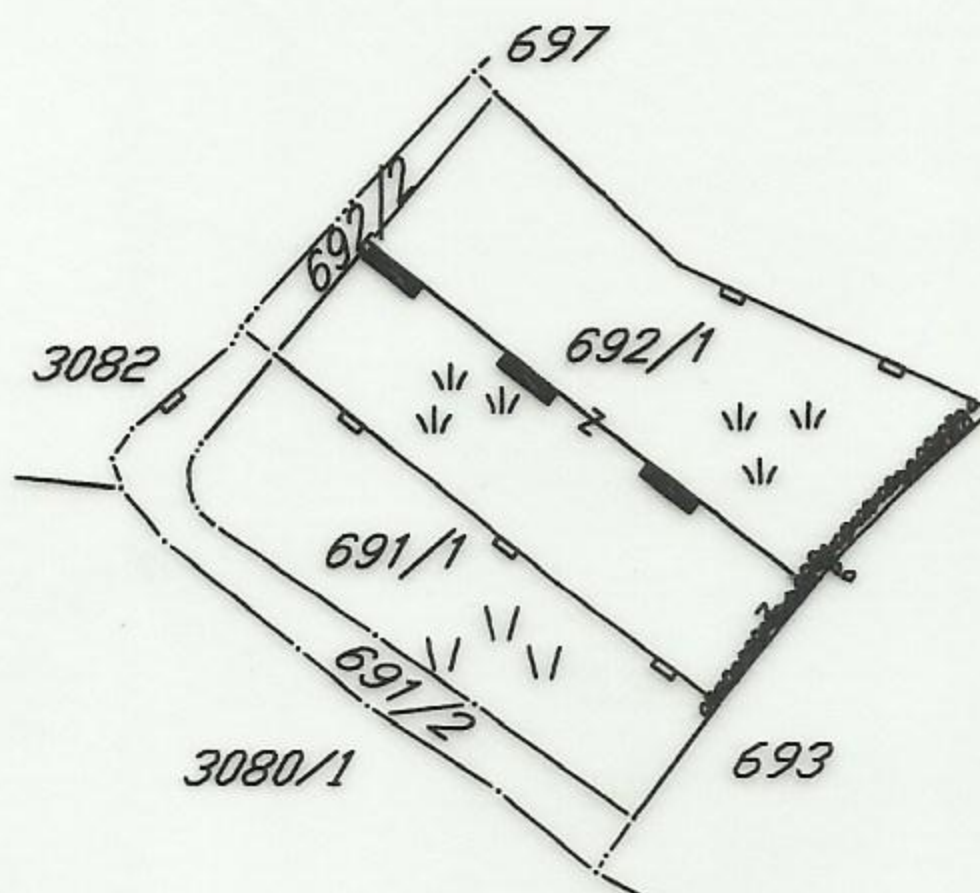
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
683
900
570
100
6

4
683
900
570
200
6



4
683
800
570
100
6

4
683
800
570
200
6

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Broj: 104-956-9514/2017

Datum: 16.05.2017

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 32/11 i 43/15), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA-SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ , , izdaje se

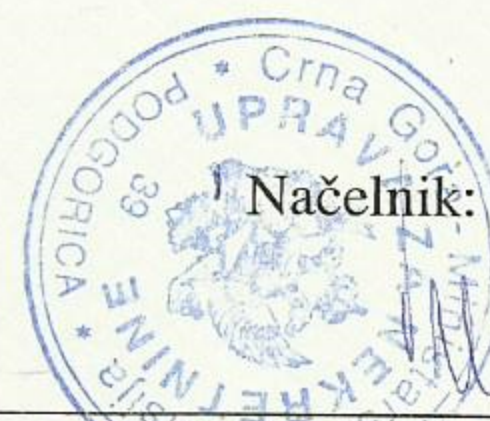
LIST NEPOKRETNOSTI 3189 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
691	1		6 47/15	22/07/2015	TABANOVINA	Livada 3. klase RAZMJENA		356	1.00
692	1		6 47/15	22/07/2015	TABANOVINA	Pašnjak 2. klase RAZMJENA		801	0.48
								1157	1.48

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000002306573	PREDUZEĆE 14 SEPTEMBAR PODGORICA VOJISLAVA GRUJIĆA 6 PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11 i 26/11).



Marko Bulatović





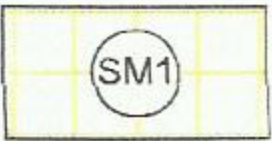
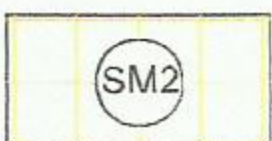
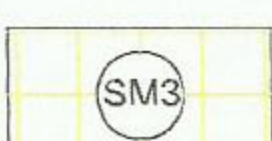
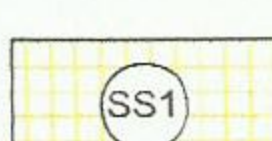
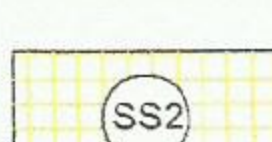
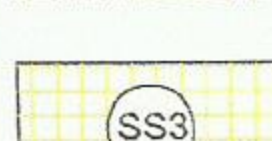
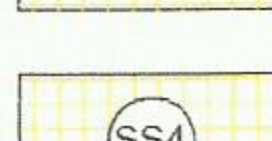
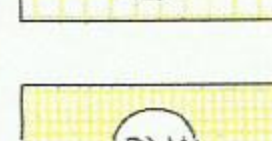
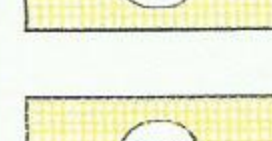
IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta: 09 Planirana namjena površina, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 06.06.2017.godine

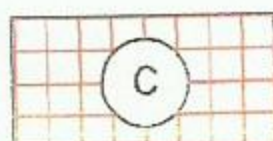
POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

- | | |
|---|--|
|  | stanovanje manje gustine
(jednoporodično stanovanje) |
|  | stanovanje manje gustine
(višeporodično stanovanje
u gradskim vilama) |
|  | stanovanje manje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(višeporodično stanovanje-niski objekti) |
|  | stanovanje srednje gustine
(niski i srednje visoki objekti) |
|  | stanovanje srednje gustine
(srednje visoki ili objekti veće visine
ili visoki objekti) |
|  | stanovanje srednje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(srednje visoki objekti) |
|  | stanovanje srednje gustine
u zoni rekonstrukcije i obnove
(objekti veće visine) |
|  | stanovanje veće gustine
(objekti veće visine i visoki objekti) |
|  | stanovanje velike gustine
(visoki objekti) |

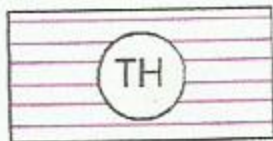
POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

- | | |
|---|--|
|  | socijalna zaštita - predškolska ustanova |
|  | obrazovanje - osnovna škola |

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

- | | |
|---|------------------------------|
|  | kompleks manastira Podostrog |
|  | vjerski objekat - crkva |

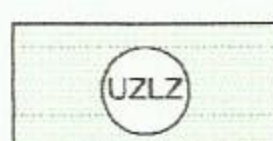
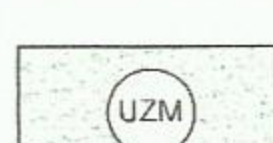
POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

- | | |
|---|-----------------------------------|
|  | površine za hotele i apart hotele |
|---|-----------------------------------|

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

- | | |
|---|--|
|  | mješovita namjena
(zona visokih objekata) |
|  | mješovita namjena
(zona srednje visokih objekata) |

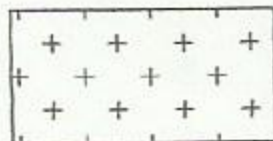
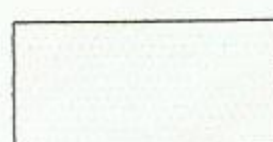
POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

- | | |
|---|---|
|  | gradske šume |
|  | uređene slobodne površine |
|  | linearno zelenilo |
|  | površine za sport i rekreaciju
u okviru zelenila |
|  | maslinjaci |

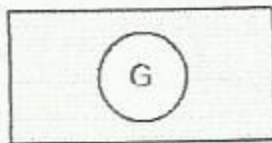
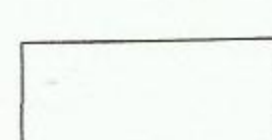
ZASTIĆENA PODRUČJA KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

- | | |
|---|----------------------------|
|  | područje spomenika kulture |
|  | zona pod zaštitom |

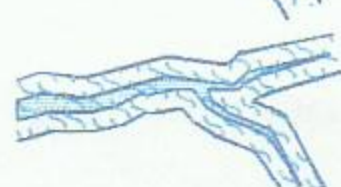
POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- | | |
|---|---|
|  | grobље |
|  | komunalni servisi -
vodovod, elektrodistribucija |

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

- | | |
|---|-------------------|
|  | garaža |
|  | kolske površine |
|  | pješačke površine |
|  | parking |

VODNE POVRŠINE

- | | |
|---|-------------------------|
|  | regulisani vodotokovi |
|  | neregulisani vodotokovi |

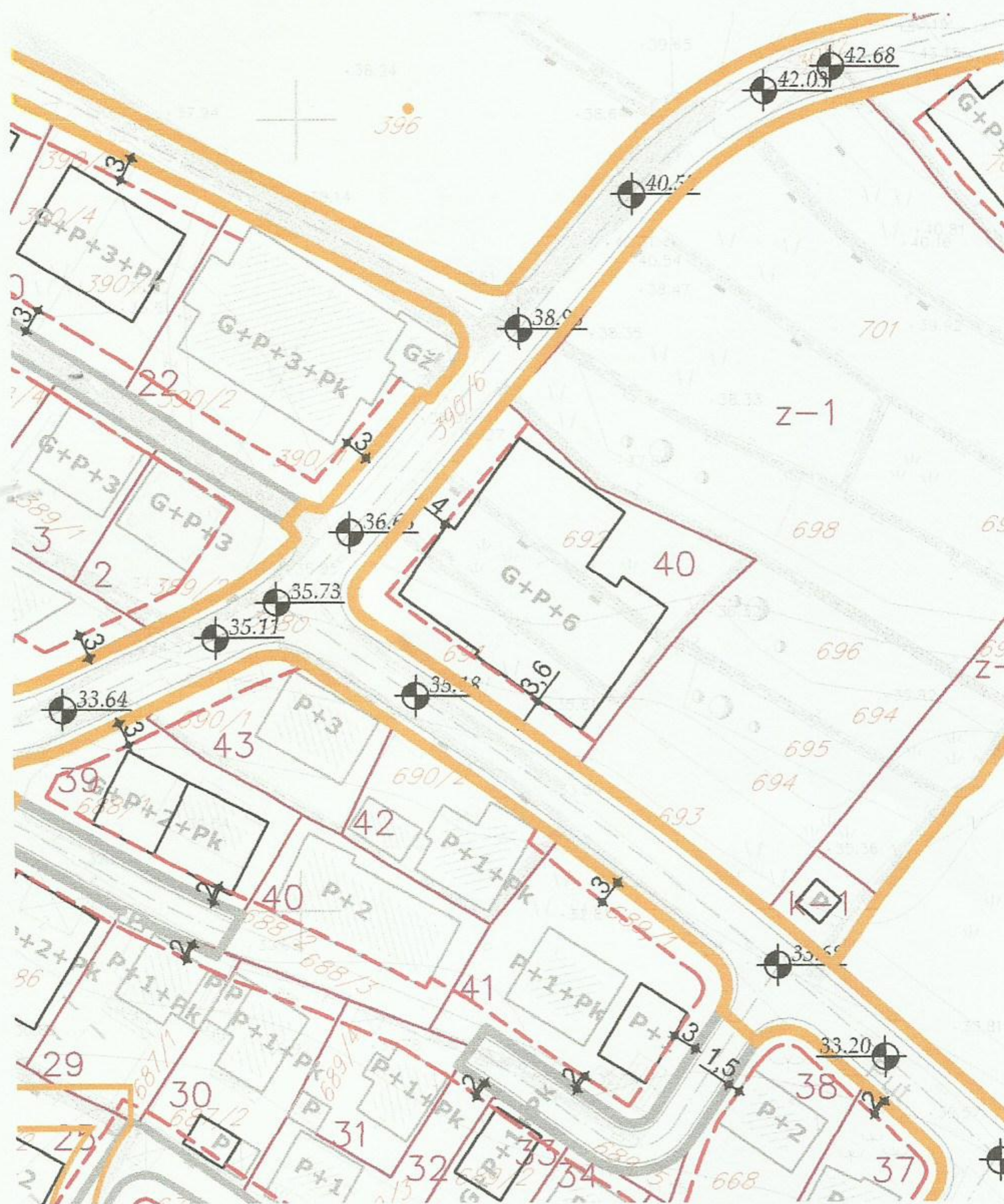


IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta: 11 Planirana parcelacija i preparcelacija, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Budva 06.06.2017.godine



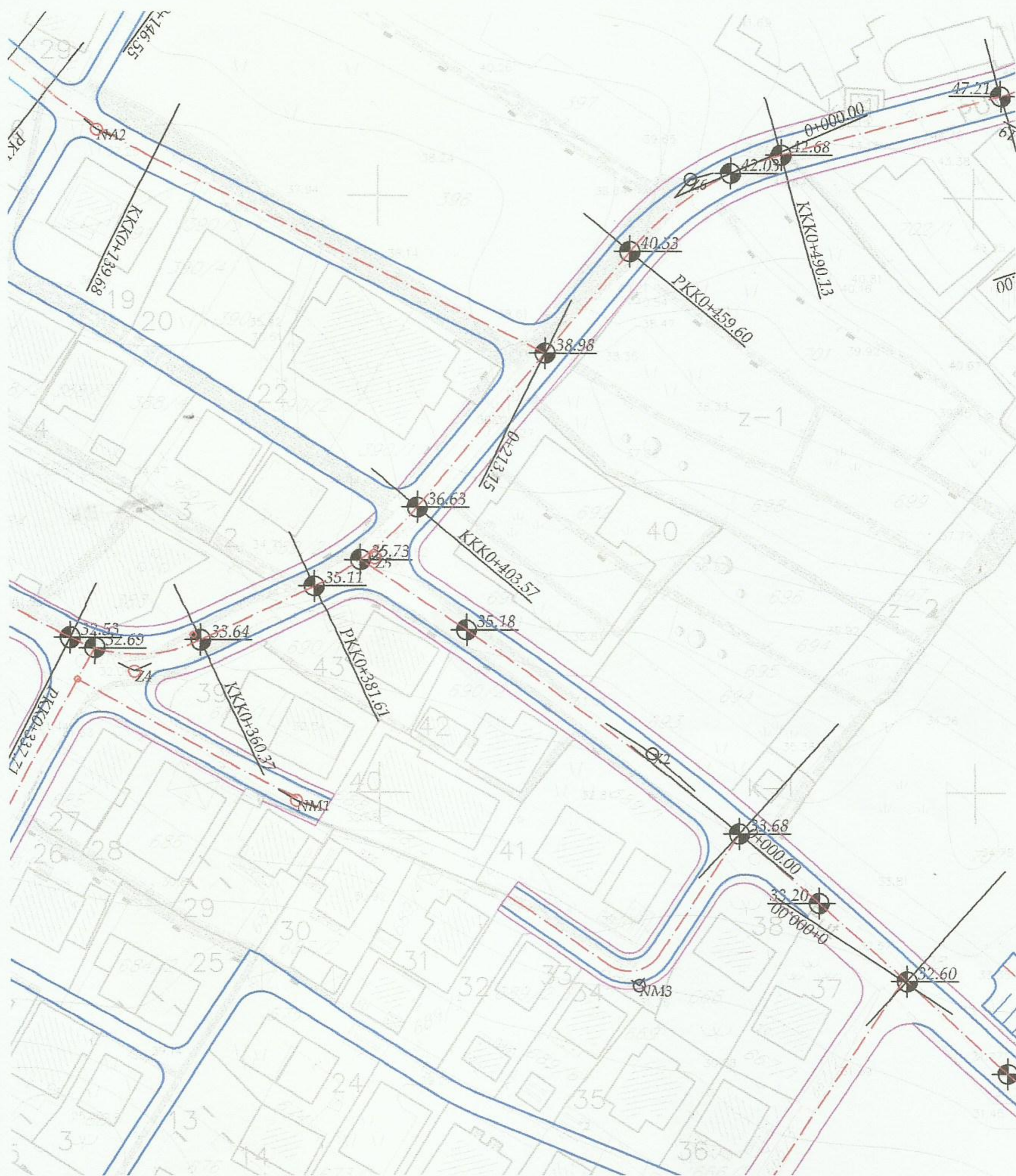


IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, karta: 10 planirana regulacija i nivelacija, Službeni list CG, opštinski propisi broj: 26/08

Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



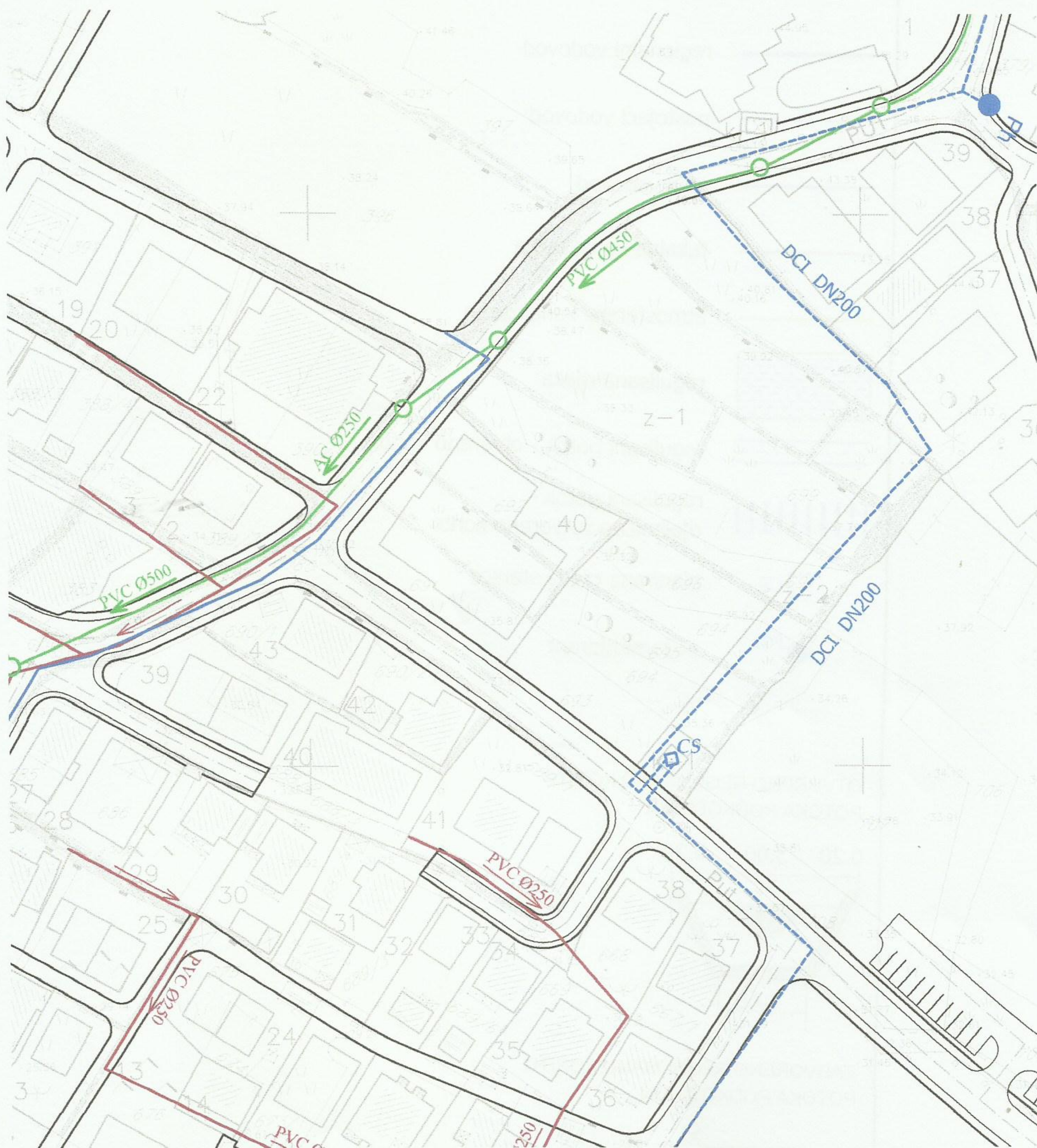
Budva 06.06.2017.godine



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 06.06.2017.godine



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 06.06.2017.godine

LEGENDA:



granica plana



regionalni vodovod



postojeći vodovod



novi vodovod



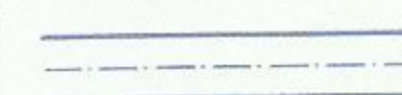
fekalna kanalizacija



atmosferska kanalizacija



regulisana rijeka



regulisani potok - otvoreno korito



regulisani potok -
djelimično zatvoreno korito

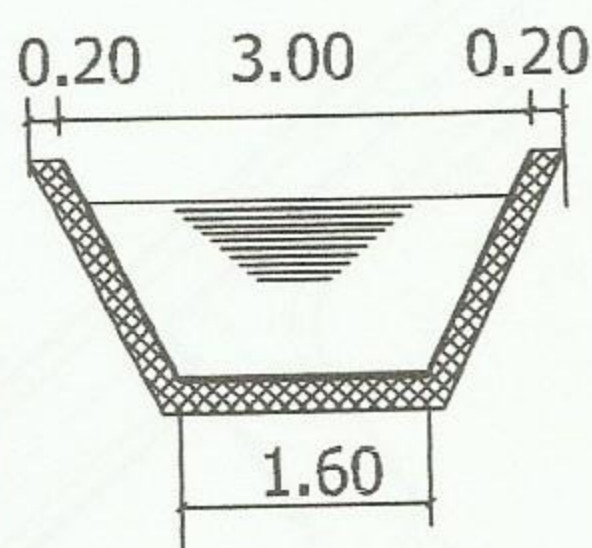


planirana crpna stanica

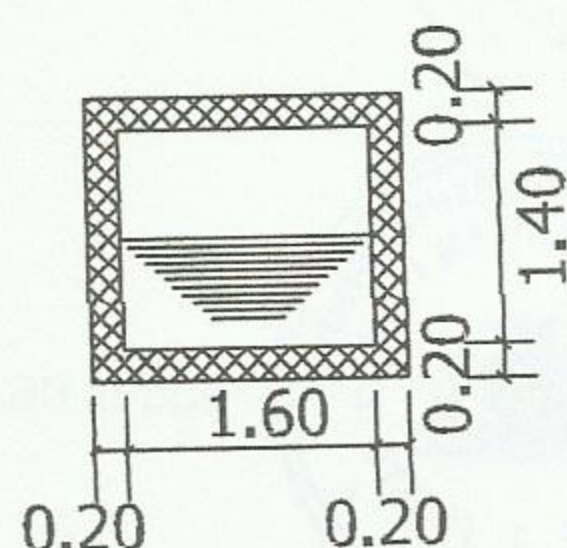


požarni hidrant

OTVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN



ZARVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN





Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 06.06.2017.godine

LEGENDA:

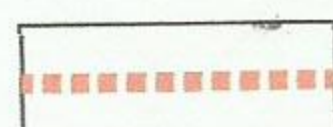
 granica plana

POSTOJEĆE

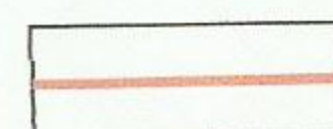
 TS 10/0.4 kV

 slobodnostojeći KRO

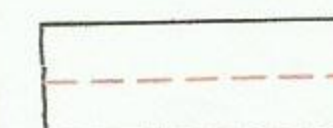
 35kV dalekovod (vazдушna mreža)- UKIDA SE

 35kV (6x) dalekovod (kablovska mreža)

 35kV (3x) dalekovod (kablovska mreža)

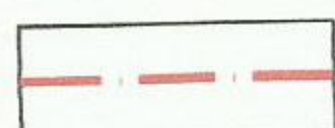
 10kV dalekovod (kablovska mreža)

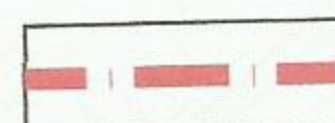
 0.4kV vod (kablovska mreža)

 0.4kV vod (vazdušni)

PLANIRANO

 TS 10/0.4 kV

 10kV dalekovod (kablovska mreža)

 35kV dalekovod (kablovska mreža)

NAPOMENA:

Sve trafo stanice sa oznakom "MK (broj)" su 2x 630 kVA



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva 06.06.2017.godine

LEGENDA:

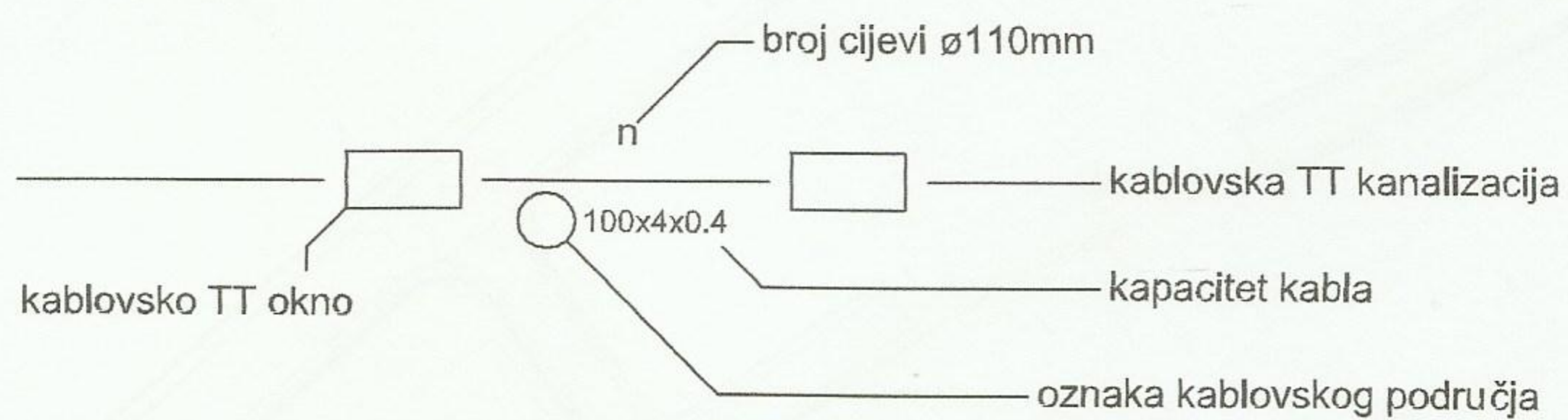
 granica plana

POSTOJEĆE

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište
(izdvojeni komunikacioni stepen)

PLANIRANO

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište
(izdvojeni komunikacioni stepen)



DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 28

POSTOJEĆE							Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST			
28	1	370	220	1101	P+3+Pk		0,59	2,97
28	2	522	0	0			0,00	0,00
28	3	592	0	0			0,00	0,00
28	4	445	151	756	Su+P+3		0,34	1,70
28	5	371	0	0			0,00	0,00
28	6	353	18	18	P		0,05	0,05
28	7	313	65	195	P+1+Pk		0,21	0,62
28	8	531	68	203	P+2		0,13	0,38
28	9	372	77	230	P+2		0,21	0,62
28	10	503	146	584	P+3		0,29	1,16
28	11	319	137	410	P+1+Pk		0,43	1,28
28	12	304	104	312	P+2		0,34	1,03
28	13	290	73	219	P+1+Pk		0,25	0,75
28	14	321	81	244	P+1+Pk		0,25	0,76
28	15	299	100	138	2*P, P+Pk		0,33	0,46
28	16	326	190	909	P, Su+P+3		0,58	2,79
28	17	314	79	139	P, P+Pk		0,25	0,44
28	18	262	152	152	P		0,58	0,58
28	19	223	108	216	2*P+1		0,48	0,97
28	20	699	0	0			0,00	0,00
28	21	436	0	0			0,00	0,00
28	22	1356	0	0			0,00	0,00
28	23	368	68	135	P+1		0,18	0,37
28	24	292	0	0			0,00	0,00
28	25	301	24	24	P		0,08	0,08
28	26	615	87	174	P+1		0,14	0,28
28	27	419	158	158	2*P		0,38	0,38
28	28	276	97	0	T		0,35	0,00
28	29	199	0	0			0,00	0,00
28	30	305	104	311	Su+P+Pk		0,34	1,02
28	31	334	0	0			0,00	0,00
28	32	449	0	0			0,00	0,00
28	33	648	218	437	P+Pk		0,34	0,67
28	34	637	302	1274	P, Su+P+3		0,47	2,00
28	35	484	86	283	P, P+2+Pk		0,18	0,58
28	36	668	0	0			0,00	0,00
28	37	718	0	0			0,00	0,00
28	38	390	86	172	Su+P		0,22	0,44
28	39	925	0	0			0,00	0,00
28	40	1156	0	0			0,00	0,00
28	41	272	95	190	P+Pk		0,35	0,70
28	42	422	90	180	P+Pk		0,21	0,43
28	43	351	109	326	P+2		0,31	0,93
28	44	296	122	610	P+4		0,41	2,06
28	45	327	130	359	P, P+1+Pk		0,40	1,10



DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 28

PLANIRANO																							
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTA	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - ruši se, 1 - zadržava se)	Dovoljene vrste gradnje (00 - bez gradnje, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville)	BRGP radne djelatnosti - obrazovanje	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita	BRGP manastirski kompleks	BRGP vjerski objekti - crkva	BRGP komunalni servisi	BRGP groblja	Površine pod zelenilom	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Neizgrađ. površina parcele	Površina pod zelenilom po stanovniku	NETO gustina stanovanja
(m ²)	(m ²)	(m ²)						(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)			(m ²)	(m ² /stanovni)	(st/ha)
SV1	220	1101	P+3+Pk	0,59	2,97	1	00	881	220								75	8	28	150	2,7	757	
SV1	202	1010	G+P+4	0,39	1,93		IZG	808	202								160	7	26	320	6,2	492	
SV1	345	2070	G+P+5	0,58	3,50		IZG	1725	345								123	16	55	247	2,2	928	
SV1	151	756	Su+P+3	0,34	1,70	1	00	605	151								147	5	19	294	7,6	432	
SV1	142	710	G+P+3+Pk	0,38	1,91		IZG	568	142								115	5	18	229	6,3	487	
SV1	144	577	G+P+3	0,41	1,63	0	IZG	433	144								104	4	14	209	7,6	390	
SS1	65	195	P+1+Pk	0,21	0,62	1	00	130	65								124	1	4	248	29,9	132	
SS1	135	406	2*P+2	0,25	0,76	1	DOG	271	135								198	2	9	396	23,0	162	
SS1	77	230	P+2	0,21	0,62	1	00	154	77								148	1	5	295	30,2	131	
SS1	202	809	P+3	0,40	1,61	1	DOG	607	202								150	6	19	300	7,8	384	
SS1	137	547	G+P+2+Pk	0,43	1,71	1	NDG	410	137								91	4	13	183	7,0	408	
SS1	104	312	P+2	0,34	1,03	1	00	208	104								100	2	7	200	15,1	218	
SS1	73	219	P+1+Pk	0,25	0,75	1	00	146	73								108	1	5	217	23,4	160	
SS1	114	342	P+1+Pk	0,36	1,07	1	DOG	228	114								103	2	7	207	14,3	226	
SS1	100	177	P,P+1	0,33	0,59	1	NDG	77	100								100	1	2	200	40,5	82	
SS1	190	909	P,Su+P+3	0,58	2,79	1	00	719	190								68	7	23	136	3,0	701	
SS1	120	360	G+P+2	0,38	1,15	0	IZG	240	120								97	2	8	194	12,7	243	
SS1	152	455	G+P+1+Pk	0,58	1,74	1	NDG	303	152								55	3	10	110	5,7	368	
SS1	108	324	P+1+Pk	0,48	1,45	1	NDG	216	108								58	2	7	115	8,4	307	
SS2	259	1295	G+P+3+Pk	0,37	1,85		IZG	1036	259								220	9	33	440	6,7	471	
SS2	154	771	G+P+3+Pk	0,35	1,77		IZG	617	154								141	6	20	282	7,2	450	
SS4	826	6000	G+P+5+Pk	0,61	4,43		IZG	5174	826								265	47	165	530	1,6	1214	
SS1	135	539	G+P+2+Pk	0,37	1,46	0	IZG	404	135								117	4	13	233	9,1	349	
SS1	77	310	G+P+2+Pk	0,27	1,06		IZG	232	77								107	2	7	214	14,5	253	
SS1	77	310	G+P+2+Pk	0,26	1,03	0	IZG	232	77								112	2	7	224	15,1	245	
SS1	87	174	P+1	0,14	0,28	1	00	87	87								264	1	3	528	95,4	45	
SS1	158	475	P+1+Pk	0,38	1,13	1	NDG	317	158								130	3	10	261	12,9	240	
SS1	97	193	P+1	0,35	0,70		IZG	97	97								90	1	3	179	29,2	111	
SS1	72	217	G+P+1+Pk	0,36	1,09		IZG	144	72								63	1	5	126	13,7	231	
SS1	104	311	Su+P+1	0,34	1,02	1	00	207	104								101	2	7	201	15,3	216	
SS1	94	188	P+1	0,28	0,56		IZG	94	94								120	1	3	240	40,2	89	
SS1	63	127	P+1	0,14	0,28		IZG	63	63								193	1	2	386	95,6	45	
SS1	312	1155	P+2+Pk,G+P+1+Pk	0,48	1,78	1	NDG,IZG	843	312								188	8	27	335	6,3	414	
SS1	302	1274	G+P+2+Pk	0,47	2,00	1	NDG	972	302								167	9	31	335	5,4	486	
SS1	86	283	P,P+2+Pk	0,18	0,58	1	00	197	86								199	2	6	398	31,7	130	
SS1	103	207	P+1	0,15	0,31		IZG	103	103								282	1	3	565	85,8	49	
SS1	233	934	G+P+2+Pk	0,33	1,30		IZG	700	233								242	6	22	485	10,9	310	
SS1	156	625	G+P+2+Pk	0,40	1,60	1	DOG,NDG	469	156								117	4	15	234	7,8	382	
SS2	426	2130	2*G+P+3+Pk	0,46	2,30		IZG	1704	426								250	15	54	499	4,6	586	
SV2	634	4441	G+P+6	0,55	3,84		IZG	3806	634								261	35	121	522	2,2	1047	
SS1	95	285	P+2	0,35	1,05	1	NDG	190	95								88	2	6	177	14,6	223	
SS1	177	532	G+P+2	0,42	1,26	0	IZG	355	177								122	3	11	245	10,8	267	
SS1	109	326	P+2	0,31	0,93	1	00	217	109								121	2	7	242	17,5	197	
SS1	122	610	P+4	0,41	2,06	1	00	488	122								87	4	16	174	5,6	524	
SS1	130	359	P,P+2	0,40	1,10	1	00	229	130								99	2	7	197	13,5	223	



06.06.2017

6.10. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - STANOVANJE VEĆE GUSTINE (SV)

Za stanovanje veće gustine karakteristična su dva tipa izgradnje:

- stanovanje veće gustine sa višestambenim stanovanjem sa objektima veće visine i visokim objektima (SV1), pretežne spratnosti G+P+4, u blokovima br. 5, 6, 9, 10, 14, 17, 27 i 28;
- stanovanje velike gustine sa višestambenim stanovanjem sa visokim objektima (SV2), spratnosti do G+P+7, u blokovima br. 10, 27 i 33.

Objekti u namjeni stanovanje veće gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Više slobodnostojećih objekata na jednoj parceli formira otvoreni blok. Otvoreni blokovi su karakteristični po slobodno postavljenim višespratnim objektima koji su povučeni u odnosu na regulacionu liniju bloka, izgrađeni na jedinstvenoj zajedničkoj površini bez parcelacije ili sa izdvojenom parcelom svakog pojedinačnog objekta, u okviru velike zajedničke parcele sa pripadajućim javnim prostorom. Slobodni prostori su uređeni kao velike blokovske zelene površine sa prostorima za dječiju igru, sport i rekreaciju. Otvoren blok je oivičen jakim saobraćajnicama sa uvođenjem saobraćaja u unutrašnjost bloka (stambene ulice, slijepe pristupne ulice i parkinzi). Ovaj tip izgrađenosti zahvata veće prostore, sa urbanističkim parametrima koji predstavljaju ravnotežu između izraženo velikog slobodnog prostora i velike spratnosti objekata.

Jednostrano i dvostrano uzidani objekti formiraju poluotvoreni blok. Objekti su izgrađeni po obodu bloka, a u odnosu na regulacionu liniju bloka postavljeni su na nju ili paralelno sa njom. Svakom objektu pripada dio uličnog fronta i dio zaleđa sve do parcela susjednih objekata. Po svojoj formi poluotvoreni blokovi mogu biti formirani u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.10.1. Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m²
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m²,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom za jedan objekat na jednoj parceli je 200 m²,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30,0 m,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 20,00 m, a može biti i manja,
- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20,00 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz.



6.10.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:
 - slobodnostojeći objekti – 6,00 m
 - jednostrano uzidani objekti – 6,00 m prema slobodnom dijelu parcele;
 - obostrano uzidani objekti - 0,00 m
- Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 6,00 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
 - za stanovanje veće gustine sa objektima veće visine (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - G+P+3+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 4 sprata – G+P+4, odnosno - pet korisnih etaža.
 - za stanovanje veće gustine sa visokim objektima (SV1): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 4 sprata i potkrovlje - G+P+4+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 5 spratova – G+P+5, odnosno - šest korisnih etaža.
 - za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 6 spratova i potkrovlje - G+P+6+Pk, ili garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje i 7 spratova – G+P+7, odnosno - osam korisnih etaža.
- Maksimalna visina vijenca iznosi:
 - za stanovanje veće gustine objekta veće visine (SV1): 15,00 – 16,50 m (G+P+3+Pk = 15,00 m, G+P+4 = 16,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje veće gustine sa visokim objektima (SV1): 21,00 – 22,50 m (G+P+4+Pk = 18,00 m, G+P+5 = 19,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca,
 - za stanovanje velike gustine sa visokim objektima (SV2): 24,00 – 25,50 m (G+P+6+Pk = 24,00 m, G+P+7 = 25,50 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.
- Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:
 - na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
 - na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Kota prizemlja je:
 - na 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 kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

6.10.3. Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje u blokovima br. 6 i 14:

- Nije dozvoljena preparcelacija u smislu djelenja postojećih urbanističkih parcela.
- Nije dozvoljeno dodjeljivanje ili prodaja slobodnih i zelenih površina vlasnicima stanova ili lokala u prizemljima objekata i formiranje posebnih katastarskih ili urbanističkih parcela.



06.06.2017.

- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka od 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora vodi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima.
- Dogradnja postojećih objekata je dozvoljena samo u granicama građevinskih linija.
- Obavezan uslov je obezbjeđenje parking mjesta za svaku novoformiranu stambenu jedinicu (turistički apartman) ili poslovni prostor prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- U površinama pod zelenilom i slobodnim površinama navedenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
- Prostori planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata.

Nova izgradnja:

- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat. Objekti u nizu moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterren koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu.
- U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.
- U okviru blokova izgraditi dječja igrališta (za djecu 3-11 godina), a potrebna površina je po normativu 1 m²/stan (minimalno 100-150 m²)
- Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže)
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

6.10.4. Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta.

6.10.5. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.



- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0,90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

6.11. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA MJEŠOVITE NAMJENE (SMN)

Za objekte mješovite namjene karakteristična su dva tipa izgradnje:

- objekti mješovite namjene sa visokim objektima (SMN1)
- objekti mješovite namjene sa srednje visokim objektima (SMN2)

Zona mješovite namjene sa visokim objektima je planirana uz gradski bulevar – magistralu, u bloku br. 2 (SMN1), a zona mješovite namjene sa srednje visokim objektima u blokovima br. 1, 3, 34 i 35 (SMN2). Stanovanje, turizam, komercijalni i poslovni sadržaji su ravnomjerno zastupljeni i mogu se prostorno diferencirati po spratovima u okviru jednog objekta (komercijalni sadržaji u prizemlju i prvom spratu, stanovanje na višim etažama) ili po preovlađujućoj namjeni na parceli (gde namjena na parceli može biti i monofunkcionalna).

6.11.1. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene u zoni visokih objekata (SMN1)

Objekti u zoni mješovite namjene mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti.

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

6.11.1.1. Urbanistička parcela

- površina kompleksa više slobodnostojećih objekata je minimalno 3000 m²,
- površina urbanističke parcele za jedan objekat iznosi minimalno 1000 m²,
- najmanja dozvoljena površina pod objektom za jedan objekat na jednoj parceli iznosi 300 m²,
- širina urbanističke parcele za jedan objekat, u svim njenim presjecima, je minimalno 30,0 m,
- u slučaju dvostrano uzidanih objekata (niz) dozvoljeno je maksimalno 3 (tri) objekta u nizu,
- objekti se mogu formirati linijski, u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.

6.11.1.2. Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

ПРИМЛЈЕНО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ
"ВООДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
БУДВА
Број 01-3176/2
Будва, 14. 06. 2017. год.

Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-880/4 od 06.06.2017. godine, naš broj 01-3176/1 od 09.06.2017. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **KOLAREVIĆ MEHMED**, izdaju se:

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

OPŠTINA BUDVA			
BUDVA			
Primljeno:	19-06-2017		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	06-061-880/5		

Za katastarske parcele broj: 691/1 I 692/1 KO Budva, urbanistička parcela broj 40, blok broj 28, DUP Potkošljun, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Kako se na dijelu predmetne urbanističke parcele nalaze instalacije vodovoda i fekalne kanalizacije potrebno je predvidjeti zonu sanitarne zaštite oko cjevovoda (zonu bez gradnje) u širini od 3,00 metara.
- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-880/3 od 06.06.2017. godine.

SLUŽBA ZA PLANIRANJE
I PROJEKTOVANJE

SEKTOR ZA
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Nenad Bugarski, mast. ind. inž. Marko Radoman



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

ПРИЈЕМО С А О Г Р А Н И Ч Е Н О М О Д Г О В О Р Н О Ш Ћ У
"В О Д О В О Д И К А Н А Л И З А Ц И Ј А"
Б У Д В А
Б р о ј 01-3176/2
Б у д в а, 14-06-2017

Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail:tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-880/4 od 06.06.2017. godine, naš broj 01-3176/1 od 09.06.2017. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **KOLAREVIĆ MEHMED**, izdaju se:

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

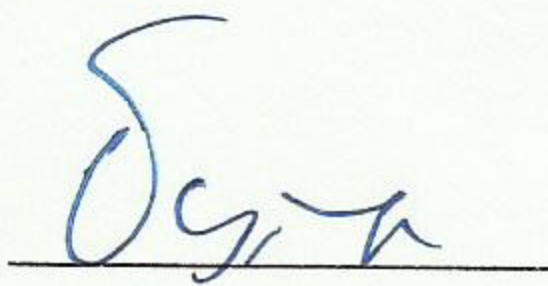
OPŠTINA BUDVA			
BUDVA			
Primljeno:	19-06-2017		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	06-061-880/5		

Za katastarske parcele broj: 691/1 I 692/1 KO Budva, urbanistička parcela broj 40, blok broj 28, DUP Potkošljun, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Kako se na dijelu predmetne urbanističke parcele nalaze instalacije vodovoda i fekalne kanalizacije potrebno je predvidjeti zonu sanitarne zaštite oko cjevovoda (zonu bez gradnje) u širini od 3,00 metara.
- Planirana mjesta priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu su određena na saobraćajnici pored predmetne urbanističke parcele.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-880/3 od 06.06.2017. godine.

SLUŽBA ZA PLANIRANJE
I PROJEKTOVANJE



SEKTOR ZA
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Nenad Bugarski, mast. ind. inž. Marko Radoman




Podnosioc zahtjeva: Kolarević Mehmed

Katastarske parcele: 691/1 I 692/1, Katastarska opština: Budva

Urbanistička parcela: 40, blok broj 28, DUP: Potkošljun

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spoljnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti sa mogućnošću daljinskog očitavanja i daljinskog zatvaranja ili kao kompaktna cjelina ili sa odovjenim ventilom za daljinsko zatvaranje (odluka broj 01-5749/1 od 28.10.2014. godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Za priključke veće od Ø 2" (DN 50 mm) predvidjeti kombinovane vodomjere koji se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera na daljinsko očitavanje sa ventilima.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički pritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 2.50 bara. Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø 1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

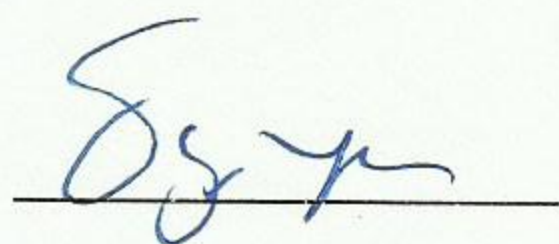
1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Prilikom projektovanja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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

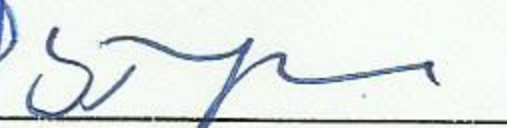
**SLUŽBA ZA PLANIRANJE
I PROJEKTOVANJE**



**SEKTOR ZA
PLANIRANJE, ORGANIZACIJU
I RAZVOJ**



Nenad Bugarski, mast. ind. inž.



PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

Za izradu projektne dokumentacije za stambeno-poslovni objekat na K.p. 691 i 692 K.O. Budva

Projektna dokumentacija radi se na osnovu ovog projektnog zadatka i geodetsko-katastarske podloge predmetne lokacije.

Projektnu dokumentaciju potrebno je uraditi u dvije faze: idejno rješenje koje se dostavlja Investitoru na uvid, i nakon davanja saglasnosti na idejno rješenje od strane Investitora, glavni projekat.

Projektna dokumentacija se radi za potrebe Investitora, na njegov zahtjev i na njegovu odgovornost.

Objekat je potrebno predvidjeti u zoni ugla između dvije postojeće saobraćajnice.

Namjena objekta je stanovanje. Spratnost je G+P+6. Zauzetost parcele je 51% a iskorišćenost (bez garaže) oko 3,50.

Teren je u blagom nagibu te je taj uslov potrebno iskoristiti za formiranje garaže koja je ukopana sa jedne strane.

Prvu etažu predstavlja garaža u koju se ulazi blagom rampom ili ravno sa postojeće saobraćajnice. Garaža treba da bude povezana stepeništem i liftom sa spratovima objekta namjenjenim stanovanju. U garažu je potrebno smjestiti što veći broj garažnih parking prostora.

Druga etaža objekta je prizemlje. Na njemu treba predvidjeti glavni ulaz u objekat, sa iste strane sa koje se nalazi i ulaz u garažu. Pored komunikacijskog jezgra, prizemlje treba da sadrži 8 stambenih jedinica.

Spratovi od prvog do petog namjenjeni su stanovanju. Na prvom spratu planirati 8 stambenih jedinica, na drugom, trećem, četvrtom i petom po sedam.

Šesti sprat takođe namjeniti stanovanju, s tim što je potrebno tu predvidjeti veće stambene jedinice sa velikim terasama. Planirati pet stanova na ovom nivou.

Projektom predvidjeti mogućnost izlaska na ravan krov objekta u zoni komunikacijskog jezgra.

Konstrukcija objekta treba da bude armirano-betonska, skeletna, sa konstruktivnim elementima u svemu prema statičkom proračunu. Za potrebe izrade projekta konstrukcije, Investitor dostavlja geomehanički elaborat.

Nenoseći zidovi su od giter bloka i zidani su u produžnom malteru. Pregradni zidovi su od šuplje opeke debljine 10cm. Krov objekta je ravan prohodan. Planirati ga sa svim potrebnim izolacionim slojevima. Hidroizolaciju i termoizolaciju predvidjeti u skladu sa standardima i potrebama. Fasada treba da bude višeslojna sa termoizolacionim slojem debljine 5cm koji je ujedno i podloga za završnu obradu. Spoljašnja bravarija treba da bude od Al bravarije ili PVC profila. Investitor će se naknadno opredijeliti za vrstu bravarije. Unutrašnja stolarija treba da bude drvena. Zidove (osim zidova kuhinja i kupatila) malterisati i bojiti. Zidove kuhinje oblagati keramikom do 1,60m visine, a kupatila do plafona. Podove u stambenim jedinicama oblagati parketom, osim u kuhinjama i kupatilima gdje se oblažu keramikom. Podove terasa oblagati keramikom. Podove zajedničkih prostorija (komunikacija) i stepeništa oblagati keramikom. Ograde na terasama planirati kao pune ili zastakljene.

Projektom instalacija vodovoda i kanalizacije treba predvidjeti standardno opremanje kupatila i kuhinja u stambenim jedinicama. Na terasama ravnih krovova potrebno je predvidjeti instalacije za hidromasažne kade. Takođe je potrebno predvidjeti adekvatno odvodnjavanje garažnih prostora.

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti standardno opremanje stambenih jedinica i poslovnih prostora, bez posebnih zahtjeva Investitora. Takođe je potrebno predvidjeti split sisteme za svaku stambenu jedinicu. U objektu predvidjeti interfonsku instalaciju.

Oko objekta planirati zelene površine, prostor za mali bazen ili za odmor, kao i parking mjesta na otvorenom, gdje god prostor i nagib terena dozvoljavaju.

Investitor

