

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

INVESTITOR:

DEJAN SAVIĆEVIĆ

OBJEKAT:

TURISTIČKI OBJEKAT, VILA U FUNKCIJI TURIZMA

LOKACIJA:

UP 9 koju čine katastarske parcele KP 1456/27, 1455/18,
dio 1456/21, KO Sv. Stefan, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT:

KOMATINA d.o.o., Njegoševa 18, Podgorica, Crna Gora

ODGOVORNO LICE:

Filip Komatina

GLAVNI INŽENJER:

Ivana Bulatović, dia, UPI 107/7-1450/2 _____



DESIGNING
PROJECT MANAGEMENT
ENGINEERING

KOMATINA

Njegoševa 18 tel: +382 20 66 57 92
81000 Podgorica e-mail: info@komatina.me
Montenegro

DEJAN SAVIĆEVIĆ

Jul 2019.

SADRŽAJ

TURISTIČKI OBJEKAT, VILA U FUNKCIJI TURIZMA

FOLDER **00 OPŠTA DOKUMENTACIJA I PROJEKTNI ZADATAK**

FOLDER **01 ARHITEKTURA**

TURISTIČKI OBJEKAT VILA U FUNKCIJI TURIZMA

OPŠTA DOKUMENTACIJA



KOMATINA

DESIGNING
PROJECT MANAGEMENT
ENGINEERING

Njegoševa 18 tel: +382 20 66 57 92
81000 Podgorica e-mail: info@komatina.me
Montenegro

DEJAN SAVIĆEVIĆ

Jul 2019.

SADRŽAJ OPŠTE DOKUMENTACIJE

Arhitektura – KOMATINA

- Ugovor između investitora i projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Podaci o projektantu
- Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije
- Rješenje o imenovanju odgovornog inženjera
- Licenca odgovornog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

Urbanističko – tehnički uslovi

- Urbanističko – tehnički uslovi

Projektni zadatak

- Projektni zadatak

TURISTIČKI OBJEKAT VILA U FUNKCIJI TURIZMA

ARHITEKTURA – KOMATINA



KOMATINA

DESIGNING
PROJECT MANAGEMENT
ENGINEERING

Njegoševa 18 tel: +382 20 66 57 92
81000 Podgorica e-mail: info@komatina.me
Montenegro

DEJAN SAVIĆEVIĆ

Jul 2019.

UGOVOR

O IZRADI PROJEKTNO-TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen dana 10.06.2019. u Podgorici između:

1. **DEJAN SAVIĆEVIĆ**, iz Podgorice
(u daljem tekstu: **Investitor**),

i

2. **KOMATINA d.o.o.**, sa sjedištem na adresi ul. Njegoševa 18, Podgorica, Republika Crna Gora, PIB: 03253899 koga zastupa Filip Komatina, izvršni direktor
(u daljem tekstu: **Projektant**)

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ovog Ugovora je izrada projektno-tehničke dokumentacije za TURISTIČKI OBJEKAT (VILA U FUNKCIJI TURIZMA) na UP9 u zahvatu Urbanističkog projekta CRVENA GLAVICA, opština Budva, koju čine kat. parcele 1456/27, 1455/18 i dio 1456/21, KO Sveti Stefan, u skladu sa ZAKONOM O PLANIRANJU PROSTORA I IZGRADNJI OBJEKATA (Službeni list Crne Gore br. 064/17, 044/18, 063/18), PRAVILNIKOM O NAČINU IZRADE I SADRŽINI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE ZA GRAĐENJE OBJEKTA (Službeni list Crne Gore br. 044/18) i Projektnim zadatkom **Investitora**.

II CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 2.

Investitor se obavezuje da **Projektantu** isplati ugovoreni iznos na ime cijene za izradu projektno-tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog Ugovora prema Aneksu ovog Ugovora.

Način i dinamika isplate ugovorenog iznosa je određena Aneksom ovog Ugovora.

III ROK IZVRŠENJA

Član 3.

Rok izvršenja ugovorenih poslova je određen Aneksom ovog Ugovora.

IV RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 4.

Eventualna sporna pitanja ugovorne strane će nastojati da riješe sporazumno, a u protivnom priznaju nadležnost Privrednog suda u Podgorici.

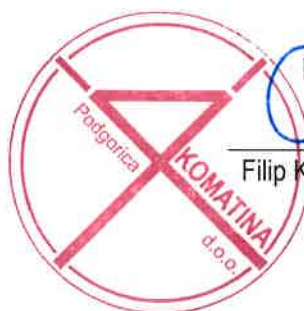
V ZAVRŠNE ODREDBE

Član 5.

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka strana dobija po 2 (dva) primjerka.

INVESTITOR

Dejan Savićević


KOMATINA d.o.o.

Filip Komatina, izvršni direktor



CRNA GORA
PORESKA UPRAVA
Broj: 30-01-28797-3
Područna jedinica Podgorica
PODGORICA, 15.04.2019. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izvještavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 ... 47/17) i člana 24 Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KOMATINA"
PODGORICA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03253899

(Matični broj)

302

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 15.04.2019. godine.

Poreski obveznik je dužan da obavijesti poreski organ o svim promjenama podataka iz registra poreskog obveznika (član 33 Zakona o poreskoj administraciji) u roku od 15 dana od dana nastanka promjene.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG - Odsjek za drugostepeni poreski i carinski postupak, u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ove Područne jedinice i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8,00 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26 - Administrativna taksa.



NAČELNICA

Stanislava Martinović



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7- 301/2

Podgorica, 10.05.2019. godine

» KOMATINA » D.O.O.

Ulica Njegoševa broj 18
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-301/2

Podgorica, 10.05.2019. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » KOMATINA « D.O.O.Podgorica, 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 » KOMATINA « 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 107/7-198/1 od 15.03.2019.godine » KOMATINA « D.O.O.Podgorica , obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-1450/2 od 26.03.2018.godine, kojim je Ivani Bulatović,,diplomiranom inženjeru arhitekture iz Podgorice, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen 12.04.2019.godine, između poslodavca: » KOMATINA « D.O.O.Podgorica i zaposlene: Ivana Bulatović,,diplomirani inženjeru arhitekture iz Podgorice, gdje je u čl. 2. i 3. Ugovora, imenovana ovim Ugovorom zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na radno mjesto: Glavni, odgovorni inženjer, počev od 12.04.2019.godine, sa punim radnim vremenom od 40. časova nedeljnoe; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50885040 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.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se pokrenuti upravni spor tužbom kod Upravnog suda Crne Gore u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević




KOMATINA

Na osnovu odluke o osnivanju preduzeća KOMATINA d.o.o. u Podgorici i čl. 84 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17 od 06.10.2017, 44/18 od 06.07.2018), donosim

RJEŠENJE

o imenovanju glavnog i odgovornog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije

OBJEKAT:

TURISTIČKI OBJEKAT

VILA U FUNKCIJI TURIZMA

VRSTA PROJEKTA:

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

LOKACIJA:

UP 9 kat. parc. 1456/27, 1455/18 i
dio 1456/21 KO “Sveti Stefan”

Opština Budva

INVESTITOR:

Savićević Dejan

GLAVNI I

ODGOVORNI INŽENJER:

Ivana Bulatović d.i.a

Imenovani je u stalnom radnom odnosu u našem preduzeću i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17 od 06.10.2017, 44/18 od 06.07.2018).

Podgorica, jul 2019.

KOMATINA d.o.o.

Filip Komatina

KOMATINA d.o.o.
Njegoševa 18
81000 Podgorica
Montenegro

tel: +382 20 66 57 92
e-mail: info@komatina.me

PIB 03253899
PDV 30/31-20520-3



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1450/2

Podgorica, 26.03.2018. godine

IVANA BULATOVIĆ

Božidara Vukovića 23
PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja Vam se rješenje, broj i datum gornji.

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-1450/2

Podgorica, 26.03.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu IVANE BULATOVIĆ, dipl.inž. arhitekture, iz Podgorice, za izdavanje licence za ovlašćenog 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 IVANI BULATOVIĆ, dipl.inž. arhitekture – smjer projetantski, iz Podgorice, LICENCA ovlašćenog 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. UPI 107/7-1450/1 od 26.03.2018.godine, IVANA BULATOVIĆ, dipl.inž. arhitekture, iz Podgorice, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma Univerziteta Crne Gore Arhitektonskog fakulteta u Podgorici, br. 23 od 10.09.2009.godine (ovjerena fotokopija);
- Reference izdate od strane »Studija K« doo Podgorica br.37/18-02 od 20.02.2018.godine;
- Reference izdate od strane »Aqua B« doo Podgorica, od 30.06.2013.godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerenje Ministarstva pravde od 23.03.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu.

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

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

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

Članom 4 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



Broj polise: 6-34273

Zamjena polise:
Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 505112
Mjesto: Podgorica
Datum: 18.06.2019

POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: KOMATINA DOO, 81000 Podgorica, Njegoševa 16
PIB:03253899-

Osiguranik: KOMATINA DOO, 81000 Podgorica, Njegoševa 16
PIB:03253899-

Početak osiguranja: 18.6.2019 Prestanak osiguranja: 18.6.2020 Dospijeće: 18.06
Tarifa i tarifna grupa: XI Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 561,76

Osiguranje je zaključeno prema priloženim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje od odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od opšte odgovornosti. Posebni uslovi za osiguranje od profesionalne odgovornosti i odgovornosti za proizvode sa manom.

Osiguranik potvrđuje da je kod zaključenja ovog ugovora primio naznačene uslove.

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku ,nesavjestan ili nestručan postupak ,odnosno propust davaoca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu ili trećim licima ,ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta .(Osiguranika).	100.000,00	100.000,00	1.223,88
	Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR			
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	734,33	0,00	110,15
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	624,18	0,00	62,42
Ukupno:				561,76
PREMIJA OSIGURANJA				561,76
Porez:				42,98
Komercijalni popust:				84,26
UKUPNO ZA UPLATU:				520,48

NAPOMENA:

-Franšiza (ucešće u šteti) je 10%,min.1.000,00 Eur.

-Ovo osiguranje pokriva rizik Odgovornosti za štetu prouzrokovanu licima ,za štetu na objektima i za finansijski gubitak u skladu sa Uslovima osiguranja.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora
Broj zap. 2, licencirani 1.

Premija osiguranja 520,48 € obračunata za period od 18.06.2019 do 18.06.2020 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Broj polise: 6-34273

Zamjena polise:

Vrsta osiguranja:

Šifra osiguranja:

Poslovna jedinica:

Saradnički broj:

Mjesto:

Datum:

Opšta odgovornost

1301

Direkcija

505112

Podgorica

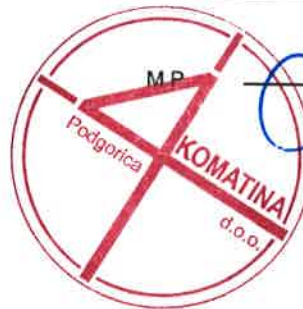
18.06.2019

Ugovarač osiguranja: KOMATINA DOO, 81000 Podgorica, Njegoševa 16
PIB:03253899-

Osiguranik: KOMATINA DOO, 81000 Podgorica, Njegoševa 16
PIB:03253899-

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e-mail: milan.djukanovic@studiot.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i
Ustavima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovornih strana.
Početak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og dana datuma naznačenog na polisi kao datum početka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og dana dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim
planom koji čini sastavni dio predmetne police. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og dana dana naznačenog kao dospijeće premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja,
smatraće se da osiguranje nije ni bilo zaključeno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze stavljanja opomene Društva.
U slučaju iz prethodnog stava Osiguravač nema pravo da zahtjeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pruženo osiguravajuće pokrivenje. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može
vršiti obradu ličnih podataka koje prihvati po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju
obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna i sklerirana pečatom i potpisom lica ovlaštenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog
pečata.

Milan Djukanovic
Za Osiguravača



[Signature]
Za Ugovarača

TURISTIČKI OBJEKAT VILA U FUNKCIJI TURIZMA

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI



KOMATINA

DESIGNING
PROJECT MANAGEMENT
ENGINEERING

Njegoševa 18 tel: +382 20 66 57 92
81000 Podgorica e-mail: info@komatina.me
Montenegro

DEJAN SAVIĆEVIĆ

Jul 2019.

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061-854/3

Budva, 08.10.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu SAVIČEVIĆ DEJANA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i UP turističko naselje Crvena Glavica (Službeni list CG-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona broj: 7, Urbanistička parcela broj: 9 koju čine kat.parc. 1456/27, 1455/18, dio 1456/21 KO Sv. Stefan

U tabelamom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1035 za KO Sveti Stefan, od 01.08.2018.godine, na katastarskoj parceli 1456/27 upisana je šuma površine 430m². Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 08.10.2018.godine, konstatovano je da je:

- u listu 1069 za KO Sveti Stefan na kat.parceli 1456/21 upisana je šuma površine 549m² u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva. Na parceli je upisano pravo službenosti prolaza do izgradnje pristupnog puta u skladu sa UP-om u korist parcele 1456/73 KO Sveti Stefan (vlasnik Krivokapić Zoran).
- u listu 1061 za KO Sveti Stefan na kat.parceli 1455/18 upisana je šuma površine 10m² u svojini Crne Gore sa pravom raspolaganja upisanim na Opštinu Budva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turistički kapaciteti (vile u funkciji turizma)

Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač." U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Položaj, gabarit i spratnost objekata utvrđuje se na osnovu grasičkog priloga Plana nivelacije i regulacije. Nivelaciono rješenje definisano je niveletama okolnih saobraćajnica, odnosno kotama terena.

Regulaciona linija je definisana spoljnom linijom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja.

Građevinska linija predstavlja liniju na kojoj se gradi objekat i definisana je u grafičkom prilogu u odnosu na regulacionu liniju.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 9	380	95	0,75	0,25	P+2

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima (Službeni list RCG broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i Službeni list CG broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživao.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent uz mogućnost korišćenja tradicionalnih materijala i elemenata na savremen način tako da predstavlja atrakciju.

Likovno i oblikovno rješenje objekata mora da sledi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta. Za spoljnu obradu fasada preporučuju se savremeni materijali koji daju mogućnost za originalna arhitektonska rješenja a istovremeno poseduju dobre osobine zaštite objekata. Koristiti postojeće materijale otporne na agresivno djelovanje morske vode koju u vidu sitnih kapljica južni vjetar nosi na kopno.

Zavisno od arhitektonskog rješenja kao prirodan materijal dolaze u obzir sve vrste kamena ili kao obloga ili kao puni zidovi. Isključuje se upotreba opeke na fasadama, izbegavati elemente od lima i obične bravarije. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

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.

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi Studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo i grupaciju.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda.. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine),

oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Sve primjerke hrasta (*Quercus pubescens*), čiji prsni prečnik je veći od 25 cm obavezno sačuvati, a arhitektonska i urbanistička rješenja prilagoditi prema zelenilu koje se čuva.

11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

12. USLOVI I MJERE 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).

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 najdragocijeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

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

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

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

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

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

14. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata) za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih trgovinskih i ugostiteljskih objekata (član 115 stav 1 tačka 27 i 28 i član 116 stav 2 tačka 3)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 30 stav 1 člana 115 Zakona o vodama),

od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru, Službeni list CG broj 9/08) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata objavljen je u Službenom listu CG broj 07/08.

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

U okviru UP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove

objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

18. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

Planom je predviđeno da se parkiranje rješava u okvirima urbanističke parcele – otvoreni parking ili podzemna garaža, po normativu: 1 vozilo na 1 stan oko 25m². (strana 4 i 8)

19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sistema grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i 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.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta i prigušnica i svjetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne

Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Cme Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žamom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najsličnija dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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 ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih

parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

23. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

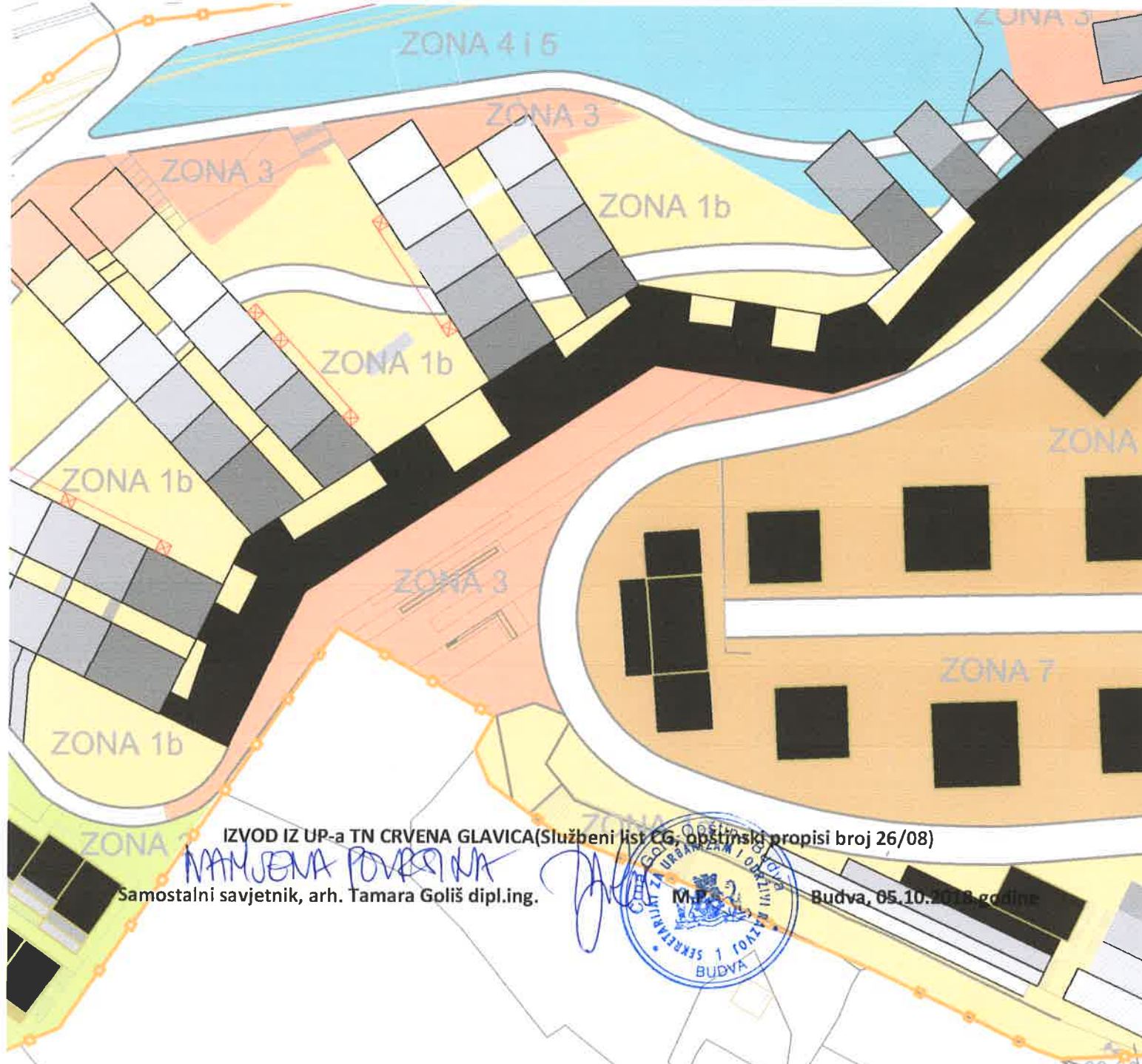
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela UP-a, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik, **Arch. Tamara Goliš dipl.ing.**





IZVOD IZ UP-a TN CRVENA GLAVICA (Službeni list CG, opštinski propisi broj 26/08)

TAMARA GOLIS
Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 05.10.2018.godine

- GRANICA OBUHVATA
- ZONA 1a - Apartmani TIPA-A
- ZONA 1b - Apartmani TIPA-B,C,D,E
- ZONA 2 - turistički kapaciteti-depandansi (TIP B)
- ZONA 3 - Uslužno-komerc.sadržaji i servisi
- ZONE 4 i 5 - Rekreativni sadržaji (bazeni, igrališta)
- ZONA 6 - Prostor za parkiranje
- ZONA 7 - turistički kapaciteti-depandansi (TIP A)
- ZONA 8 - Morsko dobro - šetališna zona

05/10/2018

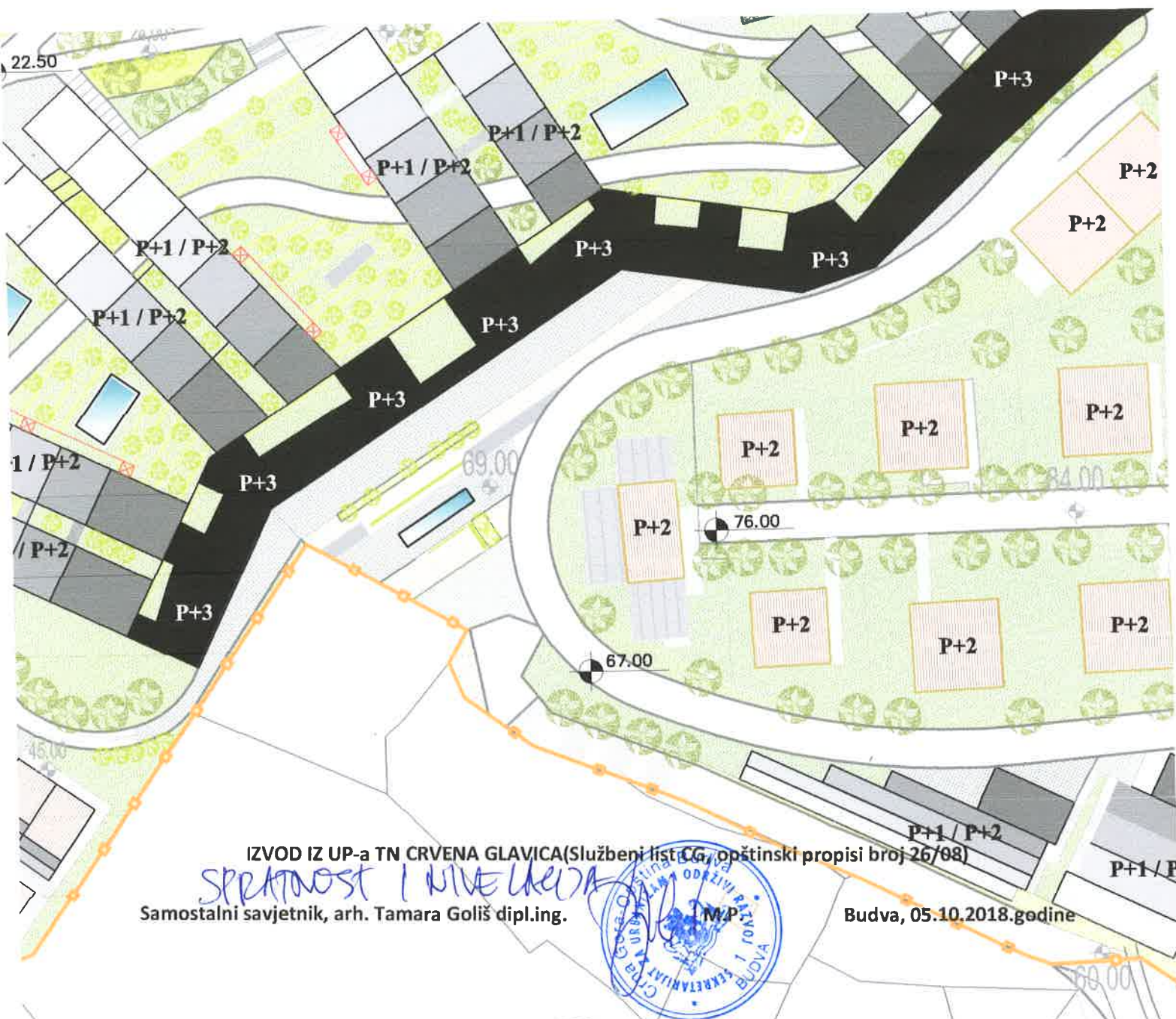


KOORDINATE GRANICE PARCELE

P1 6573622.31 4676975.72
P2 6573592.28 4676972.98
P3 6573579.25 4676971.79
P4 6573568.52 4676970.81
P5 6573561.01 4676969.79
P6 6573553.17 4676969.27
P7 6573545.33 4676969.30
P8 6573522.33 4676972.62
P9 6573515.03 4676974.74
P10 6573507.62 4676977.46
P11 6573503.58 4676979.33
P12 6573499.99 4676981.81
P13 6573497.07 4676984.61
P14 6573494.65 4676987.80
P15 6573491.57 4676982.40
P16 6573487.19 4676977.49
P17 6573492.84 4676990.92
P18 6573491.46 4676994.43
P19 6573490.68 4676997.85
P20 6573490.40 4677001.45
P21 6573490.67 4677005.12
P22 6573491.46 4677008.59
P23 6573492.58 4677011.87
P24 6573494.12 4677014.94
P25 6573496.05 4677017.78
P26 6573498.34 4677020.33
P27 6573500.96 4677022.56
P28 6573503.84 4677024.41
P29 6573506.97 4677025.88
P30 6573510.25 4677026.91
P31 6573527.15 4677030.18
P32 6573532.10 4677031.41
P33 6573536.81 4677033.14
P34 6573541.46 4677035.44
P35 6573545.53 4677038.01
P36 6573549.52 4677041.16
P37 6573553.14 4677044.70
P38 6573557.50 4677049.46
P39 6573571.45 4677061.60
P40 6573573.61 4677063.13
P41 6573574.33 4677064.19
P42 6573574.53 4677065.49
P43 6573574.17 4677066.73
P44 6573603.38 4676979.40
P45 6573601.45 4676978.84
P46 6573581.64 4676977.03
P47 6573559.36 4676975.00
P48 6573552.25 4676974.45
P49 6573544.46 4676974.41
P50 6573537.09 4676974.94

IZVOD IZ UP-a TN CRVENA GLAVICA, PARCELACIJA I KOORDONATNE TACKE (Službeni list CG, opštinski propisi broj 26/08)

P51 6573530.87 4676975.84
P52 6573518.72 4676978.79
P53 6573509.57 4676982.07
P54 6573503.72 4676985.22
P55 6573499.19 4676990.01
P56 6573496.37 4676996.00
P57 6573495.56 4677002.56
P58 6573496.87 4677009.10
P59 6573500.13 4677014.84
P60 6573504.93 4677019.21
P61 6573511.05 4677021.95
P62 6573514.24 4677022.59
P63 6573534.60 4677023.20
P64 6573556.25 4677025.70
P65 6573566.29 4677029.80
P66 6573578.64 4677031.74
P67 6573589.12 4677031.40
P68 6573600.47 4677026.73
P69 6573602.95 4677026.50
P70 6573602.36 4677000.24
P71 6573600.59 4677000.76
P72 6573580.35 4677000.47
P73 6573558.09 4676999.99
P74 6573535.70 4676999.51
P75 6573515.10 4676999.07
P76 6573515.15 4676997.16
P77 6573518.50 4676997.08
P78 6573514.99 4677004.06
P79 6573535.47 4677004.51
P80 6573557.61 4677004.98
P81 6573580.15 4677005.47
P82 6573599.33 4677005.88
P83 6573601.65 4677005.67
P84 6573521.71 4677024.03
P85 6573528.10 4677025.27
P86 6573538.74 4677028.53
P87 6573548.51 4677033.99
P88 6573558.10 4677042.70
P89 6573562.61 4677047.59
P90 6573567.42 4677052.15
P91 6573576.44 4677058.97
P92 6573583.68 4677063.96
P93 6573592.97 4677070.37
P94 6573598.53 4677075.23
P95 6573600.01 4677076.97
P96 6573612.60 4677079.26
P97 6573557.80 4677069.30
P98 6573550.42 4677107.14
P99 6573586.54 4677074.52
P100 6573571.82 4677065.25 30

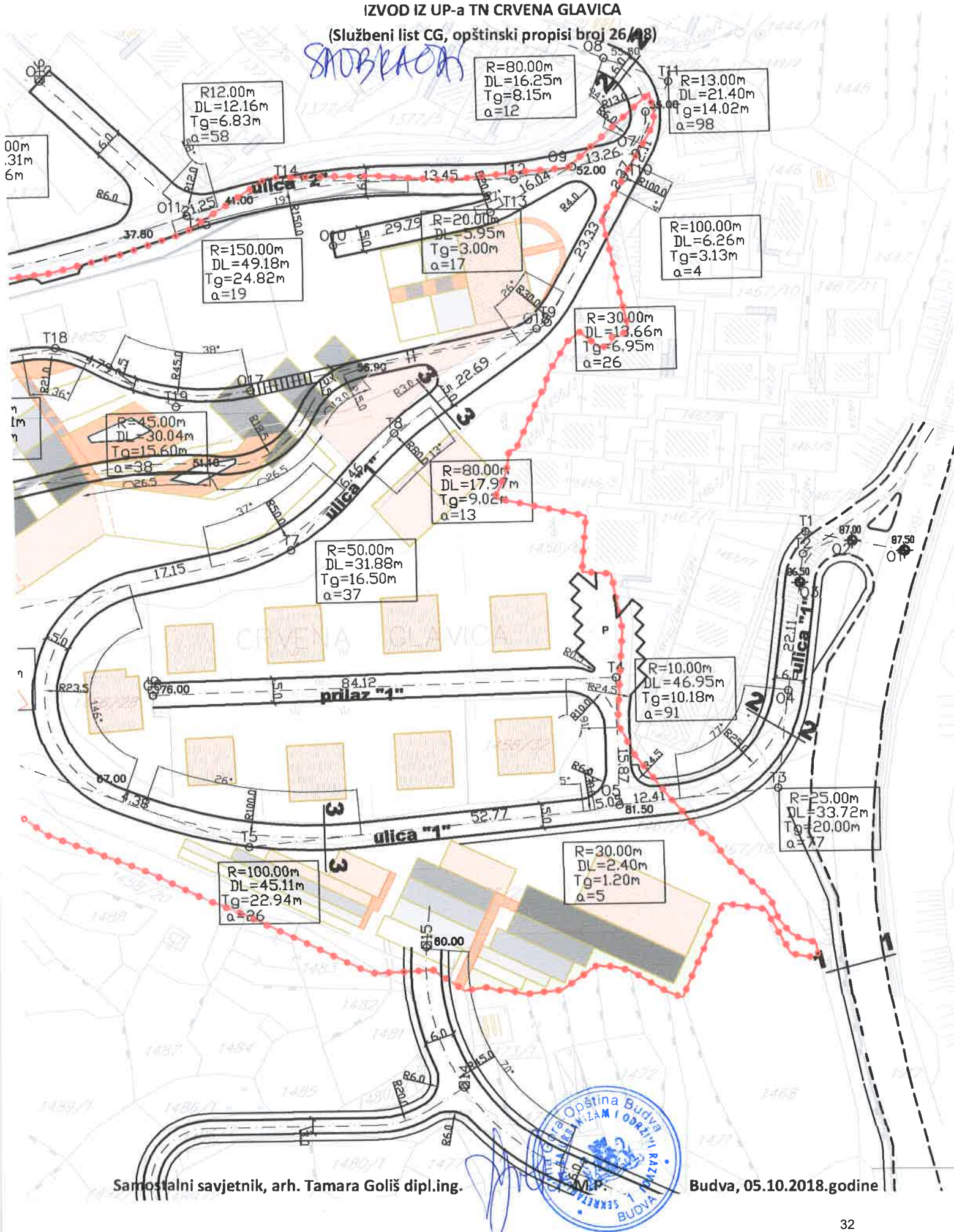


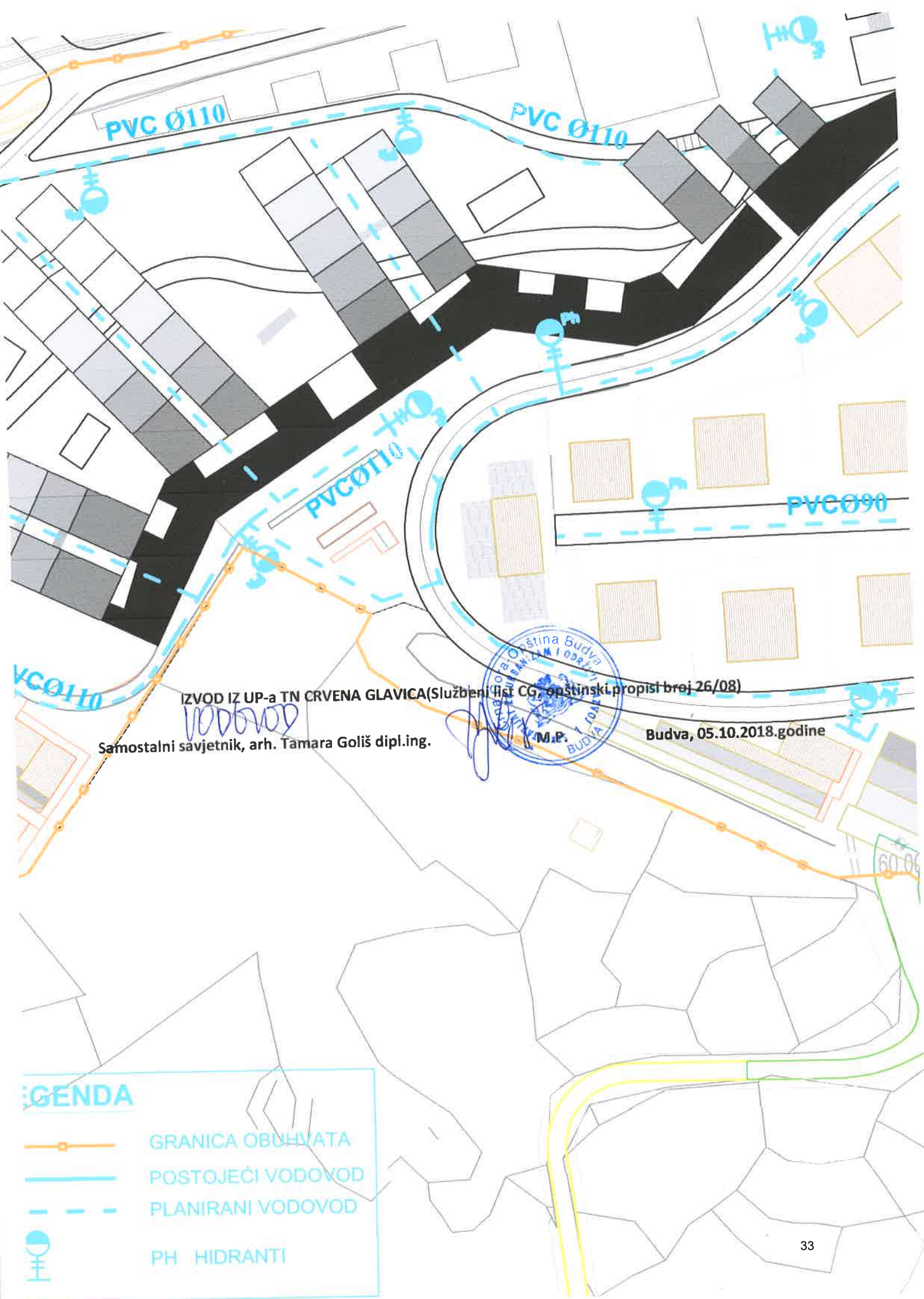
-  GRANICA OBUHVATA
-  ZELENE POVRŠINE
-  POVRŠINE ZA KOLSKI SAOBRAĆAJ
-  PJESAČKE POVRŠINE
-  TURISTICKI KAPACITETI
-  VODENE POVRŠINE

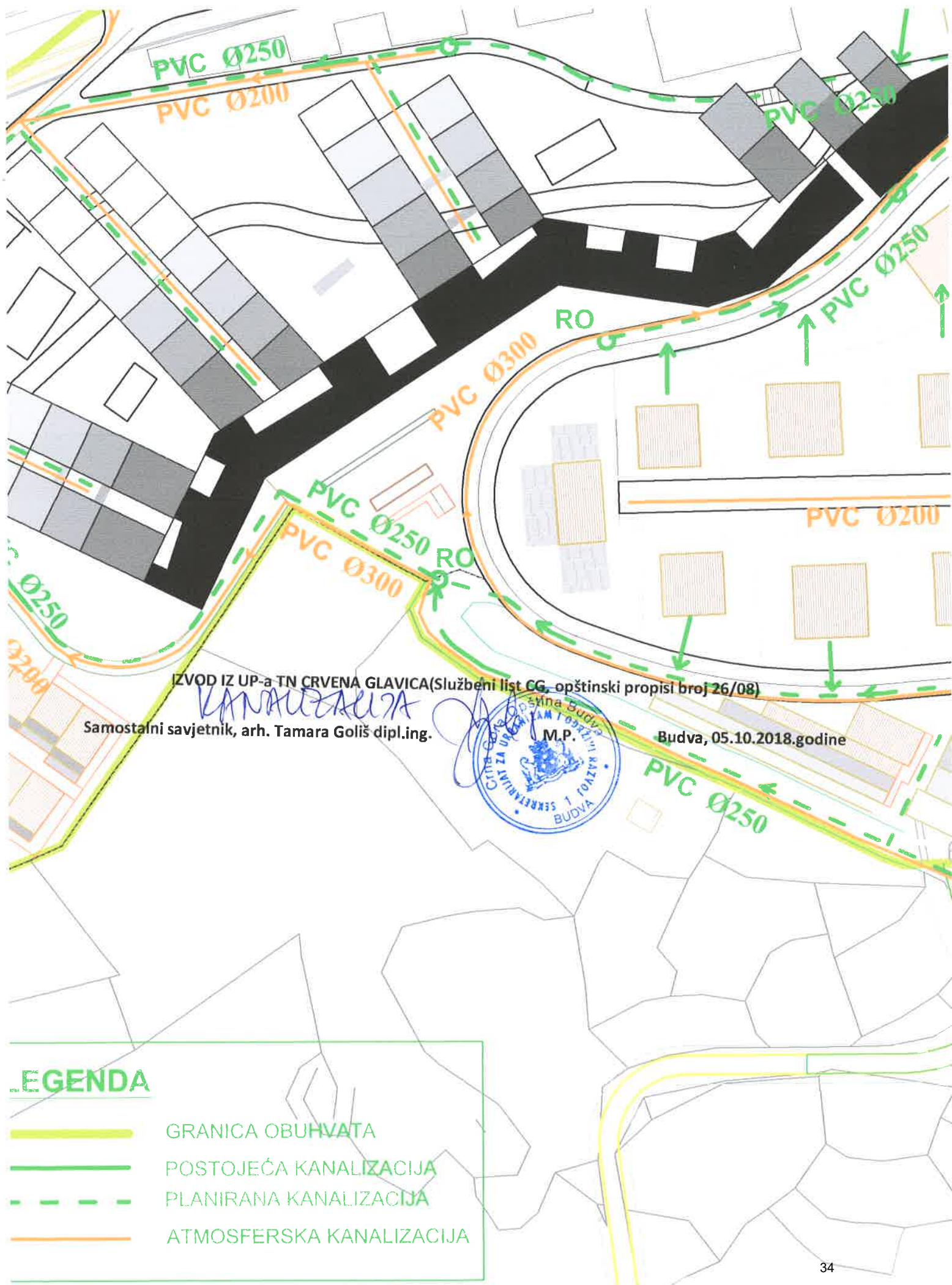


IZVOD IZ UP-a TN CRVENA GLAVICA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 26/18)

ŠNOBRACON



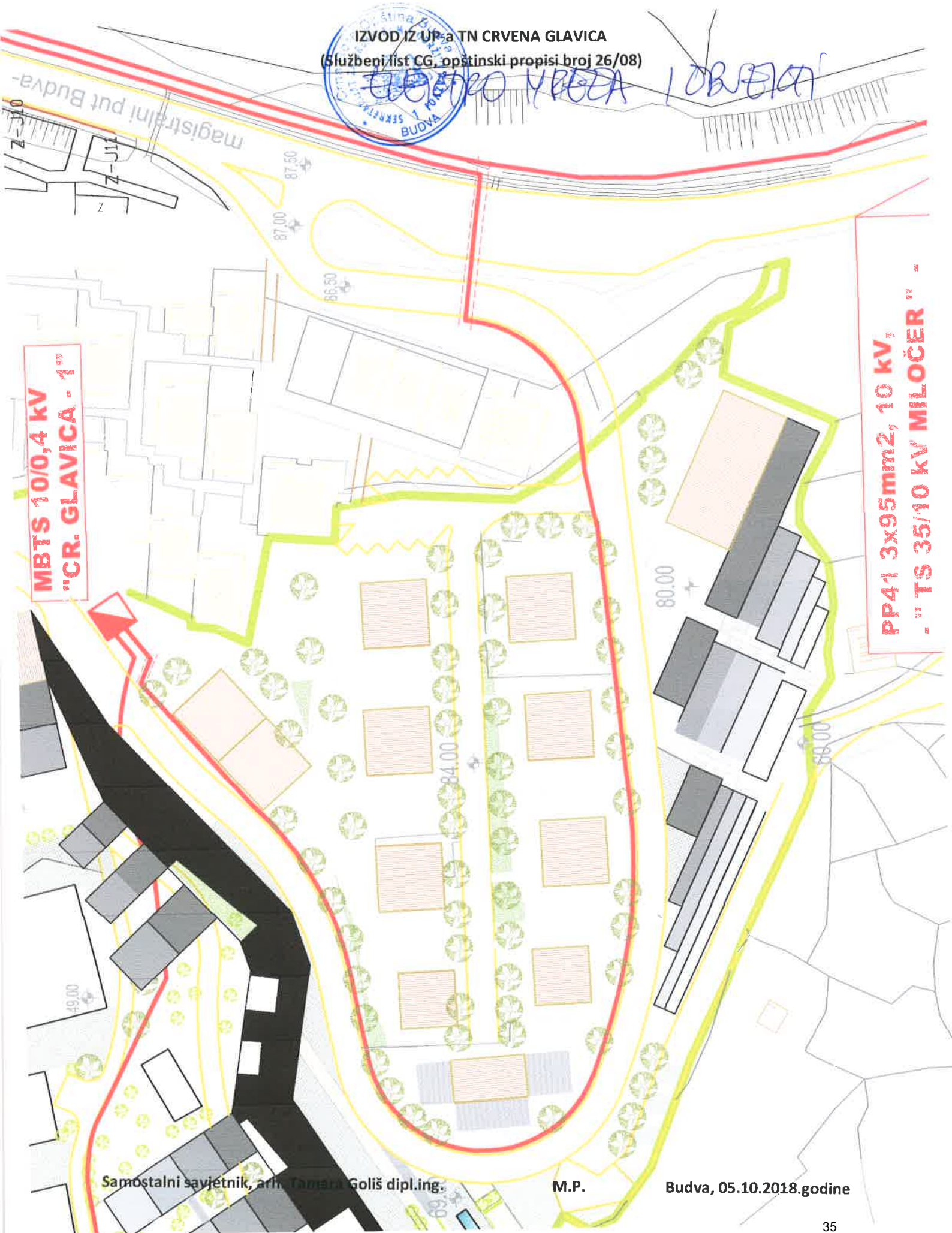




IZVOD IZ UP-a TN CRVENA GLAVICA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 26/08)



Handwritten signature: T. GOLIS



**MBTS 10/0,4 kV
"CR. GLAVICA - 1"**

**PP41 3x95mm², 10 kV
"TS 35/10 kV MILOČER"**

Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva, 05.10.2018.godine

IZVOD IZ UP-a TN CRVENA GLAVICA (Službeni list CG, opštinski propisi broj 26/08)

Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.

M.P.

Budva, 05.10.2018.godine

LEGENDA

GRANICA OBUHVATA



UTICAJI ZONE



ZAGAĐENJE DUŽ SAOBRAĆAJNICA
I VODENIH TOKOVA

Zona 2

Dругu zonu predstavlja kompleks objekata namijenjenih turizmu, u formi vila u planu obeležene kao tip "B"- vile u funkciji turizma. Građene strukture su raspoređene tako da formiraju zasebnu ambijentalnu cjelinu, sa odgovarajućim zelenim površinama. Objektima je predviđen pješački prilaz i prilaz pješačko – kolskom saobraćajnicom.

Zona 3

Treću zonu predstavljaju površine i objekti namijenjeni kolektivnom korišćenju, i to u funkciji apartmanskog naselja. Pod ovim se podrazumijevaju servisi apartmanskog naselja, uslužni i komercijalni sadržaji (trgovine, ugostiteljstvo, multifunkcionalne sale i slično). Zona je formirana iz nekoliko dijelova, od kojih svaki može opsluživati određeni dio naselja.

Zona 4

Četvrtu zonu predstavljaju kompleksi za rekreaciju, odnosno sistem povezanih bazena.

Zona 5

Petu zonu predstavljaju površine namijenjene sportu i djeci, odnosno sportski tereni i dječija igrališta. Ova zona je koncentrisana uz bazene.

Zona 6

Šesta zona je zona podzemnog parkiranja automobila u više nivoa, a smještena je ispod bazena i objekata u dijelu kompleksa koji gravitira prema Sv. Stefanu kao i ispod objekata koji se nalaze na istočnom djelu zahvata. Podzemnim pješačkim prolazima garaže su na određenim nivoima povezane sa stambenim jedinicama ili otvorenim platooma sa kojih litovima može da se stigne do određene etaže. Ovakav način definisanja horizontalnih i vertikalnih komunikacija proizašao je iz koncepta samog naselja i nagiba terena.

Zona 7

Sedma zona je zona turističkih objekata koji su funkcionalno i saobraćajno izdvojeni od ostalog dijela kompleksa i svaki za sebe prestavlja autonomnu jedinicu, a predstavljaju vile tipa „A“ – vile u funkciji turizma.

Zona 8

Ovo je zona Morskog dobra gdje je predviđeno šetalište „Lungo mare“.

5.2. detaljna namjena površina

Planirane strukture su postavljene upravno na izohipse i kaskadno se spuštaju prema moru i naselju Sv. Stefan. Pješačke površine odvojene su od kolskog saobraćaja i razvijaju se u više pravaca između zrakasto postavljenih objekata, stazama i stepeništem po terenu u prostoru gdje su prirodno velike visinske razlike.

Detaljna namjena površina ukazuje na dosta povoljan odnos zelenih površina i površina ostalih namjena. Svi objekti, osim objekata vila, u suteranima djelimično ukopanim u teren, imaju sadržaje turističke i servisne namjene.

Kako nagibi terena uslovljavaju pozicioniranje saobraćajnica i objekata, kao i u najvećem broju slučajeva, jednostranu orijentaciju objekata, cilj je bio obezbijediti povoljne vizure objekata. Zona sa apartmanskim turističkim objektima orijentisana je prema moru i bazenima, odnosno naselju Sveti Stefan. Vile tipa „B“ su orijentisane prema jugo – istoku odnosno pučini. Vile tipa „A“ imaju dobru orijentaciju i vizure, pošto se nalaze na najvišim kotama ove lokacije.

Naglašava se da je spratnost objekata takva da obezbeđuje odlične vizure na svim etažama objekata, odnosno da objekti jedni druge ne zaklanjaju.

Detaljna namjena površina ilustruje i poželjne urbanističko-arhitektonske obrasce i formu objekata. Spratovi objekata se smiču, obezbjeđujući formiranje ambijentalne cjeline, ali i efikasnog iskorišćavanja objekata.

Prirodni nagib terena i njegove morfološke karakteristike iskorišćene su za formiranje sistema bazena, vezanih manjim vodenim površinama. Sve slobodne površine zadržavaju svoje prirodne karakteristike i prate postojeći nagib terena.

Urbanističkim projektom velika pažnja posvećena je rekreativnim površinama, kao jednom od najvažnijih faktora odmora i opuštanja.

Bazeni su povezani u jedinstven sistem, koji na određenim tačkama ima dijelove za masažu i turbojet-ove.

Oko bazena nalaze se platoi, koji prate nagib i morfologiju terena, te predstavljaju cjelinu sa prirodnim okruženjem.

U okviru rekreativnih zona planirana su igrališta za djecu, koja mogu imati službu čuvanja djece. Igrališta za djecu su povezana sa bazenima i ugostiteljskim sadržajima.

Sve površine povezane su pješačkim stazama i stepeništima. Planirane su i pasarele, koje omogućavaju neometanu komunikaciju pješaka preko ili ispod kolskih saobraćajnica.

Turistički objekti sa apartmanima svojom zadatom formom i strukturnom dispozicijom treba da isklanu sve pojedinačne pozitivne činioce mediteranskog podneblja i ambijenta. Njihova spratnost varira od P+2 do P+4.

Objekti formiraju nizove koji se kaskadno spuštaju prema moru i naselju Sv. Stefan. Nizovi su isprekidani zelenim i pješačkim površinama i kordonima. U vertikalnom smislu objekti se smiču i svojom formom prate teren, bez obzira na njegove velike nagibe. Vertikalnim komunikacijama i liftovima preko podzemnih hodnika garaže su povezane sa platooma između objekata sa kojih se stigne do apartmanskih jedinica.

Objekti su pozicionirani tako da daju veliki stepen slobode i kreativnosti projektantima.

Urbanističkim projektom predloženo je maksimalno akcentovanje pješačkih komunikacija, djelimično spojenih sa objektima, sve do krajnje čvorne tačke, trga koji se nalazi na najvišoj tački kompleksa. Veoma značajna je i pozicija objekata takođe na vrhu lokacije, koji nadvisuju i završavaju cjelinu apartmanskog naselja.

Vile su formirane u vidu ambijentalne cjeline. Planirani su pješački pristup sa gornje strane, zbog izrazitog nagiba terena. Sa zapadne strane prema morskoj obali može se do ovog segmenta stići i kolско- pješačkom stazom.

Vile su formirane u više nivoa, zavisno od nagiba terena i orijentisane su prema moru. U okviru ove cjeline planirana su dva manja bazena.

Komercijalni objekti nalaze se na najatraktivnijim tačkama lokacije uz šetalište, uz bazene, trgovine. Imaju izvanredne vizure i nude širok spektar mogućnosti za sve vidove ugostiteljskih i ostalih usluga. Planiranim gabaritima i formama, ovi objekti pretlauju da postanu repertorne tačke.

Uz morskou obalu planiran je nastavak "Lungo mare" koji sa Sv. Stefanom treba da poveže Crvenu glavicu i ostale destinacije. Uz "Lungo mare" Ovaj deo obale bice tretiran posebnim planom u zoni Morskog dobra.



Pogled sa lokacije Crvena glavica

5.3. planirani kapaciteti

Na predmetnom području predviđa se izgradnja sledećih objekata:

- turistički objekti apartmanskog tipa, spratnosti od P+1 do P+3
- objekti sa servisima i komercijalnim sadržajima, u suteranima i prizemljima objekata i kao samostojeci objekti, spratnosti P,
- turistički objekti - vile tip "B" spratnosti od P+2, tamo gdje nalaze teren predvidjeti i suterensku etažu.
- turistički objekti - vile tipa "A", jedanest objekata, spratnosti P+2
- podzemne spratne garaže koje imaju od dvije do šest podzemnih nivoa.

Planirani objekti imaju ukupnu bruto građevinsku površinu od 35.900m².

Objekti apartmanskog tipa 22.905m²
Vile tipa "B" 3.948m²
Vile tipa "A" 4.431m²
Objekti usluga i servisa 4.616m² u suterenskim etažama apartmanskih objekata

Ukupno: 35.900 m² bruto građevinska površina

S ozirom na nagib terena najveći dio stambenog i poslovnog prostora biće u suterenskim etažama, što se može sagledati iz poprečnih presjeka kroz planirane objekte.

Podzemne garaže imaju površinu od 14.660m² ili 474 parking mjesta.

Broj garažnih mjesta se može povećati ukoliko je to potrebno, povećavanjem broja podzemnih etaža.

U skladu sa visokim standardima turističkog stanovanja, osnovna stambena jedinica bila bi površine $\approx 80m^2$ - 100m², planirana za dvije, tri ili više osoba.

U tom slučaju apartmanskog naselja imalo bi oko 370 stambenih jedinica, što odgovara broju od oko 1.100 stanovnika/korisnika naselja.

Ukoliko se računa servisno osoblje i korisnici pratećih sadržaja, ukupan broj bi mogao biti oko 1.192 osobe.

Pored smještajnih kapaciteta, na lokaciji su planirani sledeći sadržaji (u okviru i van objekata):

- 4 bazena u okviru akva praksa

- 2 bazena u okviru vila

- bazeni i rekreativni sadržaji

- 2 dječja igrališta

- sportski teren – trim staze

- 3-5 specijalizovanih restorana

- 6 kafea i plažnih barova

- centralni vešeraj

- ambulanta i apoteka

- trgovine

- wellness centar

Različiti sadržaji se mogu naći i u okviru smještajnih objekata.

Broj zaposlenih – servisno osoblje uz pretpostavku da ih bude 2%, od čega za

- turistička agencija 4 zaposlenih x 15m² = 60m²

- ugostiteljstvo 38 zaposlenih x 25m² = 950m²

- trgovina 6 zaposlenih x 25m² = 150m²

- ambulanta i apoteka 4 zaposlenih x 30m² = 120m²

- sport i rekreacija 16 zaposlenih x 10m² = 160m²

- servisi 24 zaposlenih x 10m² = 240m²

Ukupno zaposlenih: 92 osobe na 1.680m²

Na ovakvom terenu koji je izuzetno strm i odabranom načinu gradnje (kaskadni objekti koji su postavljeni upravno na izohipse) ne mogu se precizno izračunati koeficijenti, odnosno indeksi zauzetosti parcele i indeksi izgrađenosti s obzirom da objekti velikom površinom leže na terenu i istovremeno su ukopani pa zapravo negdje i nema čisto nadzemnih etaža.

Preporuke iz Prostornog plana opštine Budve nisu precizirane za određene prostorne zone što se liže indeksa već je ostavljeno da se projektnim zadatkom preciziraju iste.

Preporuka za primjenu planskih parametara za mješovite zone, turističko – rezidencijalne kroz planove nižeg reda:

DUP-ve, Urbanističke projekte i Lokalne studije lokacija je sledeća, što se vidi iz priloga plana višeg reda:

Osnovni parametri se odnose na:
Zauzetost parcele objektom i izražavaju se procentom koji se odnosi na dio parcele koji je pokriven objektom.

(Plot ratio). Mogući iznosi su od 0,1 (10%) do max 0,7 (70%).

Indeksi izgrađenosti predstavlja odnos ukupno izgrađenih bruto građevinskih površina objekta i površine parcele. (BRGP/P(parcele)). Kreće se od 0,1 (za prizemne zgrade sa 10% Plot-ratio), i ide sve do preko 10,0 i više (za visoke objekte). (Na primer, 50% zauzetost parcele, sa 20 etaža objekta. Tada je indeks izgrađenosti 10,0). U slučaju Budve, svakako je najveći mogući (očekivani) indeks izgrađenosti oko 4,0 do 5,0, i to samo u izuzetnim slučajevima.

Ostale, neipične slučajeve, potrebna je određena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije prostora, zaklanjanje pogleda i sl.

(DUP, UP i sl.) koja će se oslanjati na Projektni zadatak i na gore navedene pokazatelje.

Za specifične objekte i komplekse posebnih namjena, kao što su: škole, dječje i zdravstvene ustanove, zatim hoteli i turistička naselja, treba koristiti i odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.

Opreišući samo sa ova dva parametra, kroz izradu planova nižeg reda moguće je simulirati i ostale, pomoćne (dodatne), parametre za svaku parcelu, kao što su: slobodne površine na parceli koje sadrže zajedničke zelene površine.

plešačke staze i površine, kao i saobraćajne površine za stacioniranje vozila.

Ove poslednje (površine za vozila) ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata moraju javiti u podzemnim etažama.

Pri utvrđivanju dodatnih parametara, redoslijed je sljedeći:

Prvo se moraju izdvojiti zelene površine (3-5 m po 1 stanovniku minimalno; optimalno 8,0 m po 1 stanovniku);
Zatim se izdvajaju površine za plešake (1-2 m po 1 stanovniku);
Eventualno preostale površine se mogu namijeniti za stacioniranje vozila (1 vozilo na 1 stan i oko 25,0 m površine za jedno vozilo). Ukoliko ovih površina nema dovoljno na tlu, one se moraju naći u podzemnim etažama objekata na parceli. Treba znati da se već kod objekata visine P+2 javlja potreba za garažama.

Prema iznijetim načelima, osnovni urbanistički parametri koji će se primjenjivati kroz izradu planske i projektno dokumentacije (DUP-ovi, UP-ovi i sl.) bili bi sljedeći:

BR	NAMJENA PROSTORA U PLANU	INDEKS ZAUZETOSTI PARCELE (PLOT RATIO) Ip	INDEKS IZGRAĐENOSTI (Ig)=BRGP/Ip	TIP NASELJA (NAPOMENE)
1.	KUĆE ZA ODIMOR	do 0,2	0,3 – 0,4	SIRA SEOSKA ZONA I SL.
2.	SEOSKE ZGRADE U GRUPACIJU	do 0,3	0,6 – 0,9	SELA U ZALEBU
3.	AMBIJENTALNA IZGRADNJA - STANOVANJE (VILE) - TURIZAM	do 0,2 do 0,25	do 0,4 do 0,75	ZONE AMBIJENTALNE IZGRADNJE
4.	STANOVANJE MALIH GUSTINA SM	do 0,4	1,0 - 1,2	GRADSKA NASELJA
5.	STANOVANJE SREDNJIH GUSTINA SS	do 0,5	1,6 – 1,8	GRADSKA NASELJA
6.	STANOVANJE VEĆIH GUSTINA SV	do 0,6	3,0 – 3,5	GRADSKA NASELJA
7.	MJEŠOVITE ZONE - STANOVANJE - KOMERCIALNI SADRŽAJI SMN	do 0,6	4,0 – 4,5	GRADSKA NASELJA
8.	MJEŠOVITE ZONE TURISTIČKO-REZIDENCIALNE	TUR. do 0,4 REZ (ST) do 0,5	1,2 – 1,4 1,6 – 1,8	GRADSKA NASELJA I URBANIZOVANE ZONE
9.	CENTRALNE GRADSKO ZONE: POSLOVANJE I HOTELI	do 0,6	4,0 – 4,5	GRADSKA NASELJA (Za hotele konsultovati Pravilnik)
10.	ZONE REKONSTRUKCIJE I OBNOVE	do 0,6	3,0 – 3,5	GRADSKA NASELJA

Važne napomene:

Navedeni parametri obuhvataju tipične slučajeve namjene prostora u gradskim i seoskim naseljima kao i izgradnju u novoformiranim ambijentalnim cjelinama. Parametri se odnose na pojedinačne parcelne i ne obuhvataju kolse saobraćajnice i zajedničko blokovsko zelenilo. U svim slučajevima treba poštovati i ostale uslove

koji važe za postavljanje objekata na parceli, kao što su: odnos prema susjednoj insolaciji stambenih objekata i prostora, zaklanjanje pogleda i sl.

Za ostale, neipične slučajeve, potrebna je određena analiza od strane obrađivača planske dokumentacije prostora, zaklanjanje pogleda i sl.

(DUP, UP i sl.) koja će se oslanjati na Projektni zadatak i na gore navedene pokazatelje.

Za specifične objekte i komplekse posebnih namjena, kao što su: škole, dječje i zdravstvene ustanove, zatim hoteli i turistička naselja, treba koristiti i odgovarajuće propise kojima se reguliše izgradnja navedenih sadržaja.

Prema iznijetim načelima, osnovni urbanistički parametri kroz izradu ovog urbanističkog projekta su sledeći:

- zona zahvata 3,64ha ili 36.000m²
- ukupna brutograđevinska površina planiranih objekata 35.900m²
- saobraćajnice koliske i plesčačke 4.275m²
- zelene površine 7.060m²
- ukupna površina urbanističkih parcela 23.661m²

Iz sledećih tabela mogu se sagledati svi potrebni parametri koji će pratiti buduću gradnju u okviru ovog Urbanističkog projekta

TABELE URBANISTIČKIH PARCELA

ZONA 1a - APARTMANI TIPIA „A“
Ukupna površina zone 4338 m2

urb.parcela	površ.parcle m2	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 1	1505,31 m2	735m2	0,49	1,44	P+1 – P+3
UP 2	643 m2	397m2	0,62	1,85	P+1 – P+2
UP 3	1080m2	345m2	0,32	0,95	P+1 – P+2
Ukupno:	3228,31m2	1477m2	0,45	1,37	

ZONA 1b - APARTMANI TIPIA „B“
Ukupna površina zone 13.446,83 m2

urb.parcela	površ.parcle m2	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 14	1571,91 m2	487,25m2	0,31	1,08	P+2 – P+3
UP 15	2311,90m2	1034,32m2	0,45	1,34	P+2 – P+3
UP 16	2090,83m2	-----	-----	-----	-----
UP 17	1959,87 m2	894,24m2	0,46	1,37	P+2 – P+3
UP 18	3061,38 m2	1128,05m2	0,37	1,10	P+2 – P+3
UP 19	2207,59m2	1074,78m2	0,49	0,46	P+2 – P+2
Ukupno:	11.112,65m2	4618,08m2	0,49	1,66	

ZONA 2 – VILE TIPIA „B“
Ukupna površina zone 3516,21 m2

urb.parcela	površ.parcle m2	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 20	1684m2	513m2	0,31	0,91	P+1 – P+2
UP 21	722m2	343m2	0,48	1,42	P+1 – P+2
UP 22	362m2	140m2	0,42	1,16	P+1 – P+2
UP 23	596m2	320m2	0,55	1,60	P+1 – P+2
Ukupno:	3364m2	1316m2	0,39	1,17	

ZONA 7 – VILE TIPIA „A“
Ukupna površina zone 8386,12m2

urb.parcela	površ.parcle m2	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 4	493,44m2	130m2	0,26	0,78	P+2
UP 5	544m2	130m2	0,24	0,71	P+2
UP 6	563m2	130m2	0,23	0,69	P+2
UP 7	410,62m2	94,64m2	0,23	0,69	P+2
UP 8	683m2	243m2	0,35	1,06	P+2
UP 9	380m2	95m2	0,25	0,75	P+2
UP 10	434m2	130m2	0,30	0,89	P+2
UP 11	549m2	130m2	0,23	0,71	P+2
UP 12	529m2	130m2	0,25	0,73	P+2
UP 13	1370m2	262m2	0,18	0,28	P+2
Ukupno:	5956m2	1475m2	0,24	0,74	

PLANIRANI KAPACITETI

objekat	broj objekata	bruto razvijena povr. objekata	prosj.površ.stamben. jedinica 100m2	Stanovnika 3 korisnika
VILE TIPIA „A“ zona 7	11	4425 m2	44 st.jed.	132
VILE TIPIA „B“ zona 8	4	3948 m2	39 st.jed.	117

objekat	broj objekata	bruto razvijena povr. objekata	prosj.površ.apartm. jedinica 80 m2	Stanovnika 3 korisnika
APARTMANI zona 1a	3	4431m2	55	165
APARTMANI zona 1b	6	18474 m2	230	690

Ukupno:		31278m2	368	1100
---------	--	---------	-----	------

Stanovnika: 1100
Zaposleni : 92
Ukupno: 1192

Po hektaru 331 stanovnika / ha.

Što bi predstavljalo visokou gustinu stanovanja po GUP-u probalnog pojasa Opštine Budva za sektor:Kamenovo-Buljarica s obzirom da su ovo turistički kapaciteti smatramo da je gustina prihvatljiva.

Prosječna spratnost objekata je 3 etaže do 3,5 etaže zaviso od zone..

5.4 uslovi za uređenje prostora

Uslovi u pogledu planiranih namjena

Ovim Urbanističkim projektom utvrđena je detaljna namjena građevinskog zemljišta za predmetni prostor. Teritorija obuhvaćena ovim Dokumentom namijenjena je za realizaciju turističkog kompleksa. Osnovne namjene površina na prostoru obuhvaćenom ovim Projektom su:

- turizam- apartmani i renta vile u funkciji turizma
- ugostiteljski objekti
- garažni prostor
- saobraćajne površine (kolske i pješačke komunikacije)
- rekreativni sadržaji
- slobodne površine

U prethodnom tekstu detaljno su nevedeni i obrađeni svi sadržaji kompleksa.

5.5 uslovi za regulaciju i nivelaciju

Položaj, gabarit i spratnost objekata utvrđuju se na osnovu Plana nivelacije i regulacije. Plan nivelacije i regulacije dat je u grafičkom prilogu. Nivelaciono rješenje definisano je nivoletama okolnih saobraćajnica, odnosno kotama terena.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1.Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom planu je definisana spojnim linijom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja.

2. Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim projektom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja linija na kojoj se gradi objekat.

3. Visinska regulacija

Visinska regulacija definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4m; za prizemnu etažu (ako je poslovni prostor), odnosno približno 3m za etaže iznad prizemlja.

5.6 uslovi za parcelaciju

Ovim projektom definisane su urbanističke parcele kompleksa koje su formirane od katastarskih parcela.

Novoformirane parcele određene su koordinatama tačaka datih u planu parcelacije.

Ukoliko u sprovođenju ovog planskog dokumenta dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i Projekta, mjerodavan je postojeći katastar.

5.7. urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata

-Lokacija za izgradnju novih objekata obuhvata prostor od 3,64hapredviđeni su objekti apartmanskog tipa, vile i stambeno turistički objekti.

-Intervencija je planirana na izgradnji novih objekata i kompletne infrastrukture.

-Prostornu distribuciju sadržaja izvršiti u sklad sa detaljnom namjenom

površina građevinskog zemljišta.

-Prostorni uslovi za realizaciju definisani su u grafičkim prilogima. Detaljna namjena površina.

-Planirane namjene definisane su položajem, veličinom i obimom moguće izgradnje

-S obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama, osnovna usmjerenja organizacije prostora data su kroz predmetni projekat. Idejna rješenja arhitekture planiranih objekata data su u sklopu ovog Projekta i mora biti osnova za dalju razradu, izmjene su dozvoljene u mjeri u kojoj osnovni koncepti rješenja neće biti degradirani ili bitno izmijenjeni.

5.8. Opšti uslovi za izgradnju objekata

-Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Projektom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima.

-Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnost terena i adekvatnog odvođenja površinskih voda, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba.

-Izgradnji i objekata mora da predhodi veoma detaljno geomehaničko ispitivanje terena, odnosno tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla.

-Za dalju razradu tehničke dokumentacije koristiti podatke o tlu „Elaborata o geomehaničkim odlikama terena“ koji je uradila JU Republički zavod za geološka istraživanja. Podgorice.

-Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nanošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.

-Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posljednje se odnosi na zaštitu podzemnih etaža u uslovima stalnog prisustva podzemne vode. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antiokorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.

-Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, u skladu sa idejnim rješenjem arhitekture koje je sastavni dio ovog Projekta.

Sastaj Dio ovog teksta su i preliminarne geotehnički izvještaj na bazi dosadašnjih geoloških istraživanja lokaliteta „Cvrena glavica“, sa predlozima i smjernicama kompleksnih istraživanja i radova.

5.9. Opšti urbanističko-tehnički uslovi za materijale, krovni pokrivač i ljkovnu obradu fizičkih struktura

-Likovno i oblikovno rješenje ovih struktura mora da slijedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta.

-Za spojnu obradu objekata-fasada, projektantima se preporučuju savremeni materijali koji daju mogućnost za kreativna odnosno originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno posjeduju osobine dobre zaštite objekata. Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) praćene često i jakim vjetrovom, a isto tako i velika žega za vrijeme ljeta treba koristiti postojeće materijale koji su istovremeno otporni i na agresivno djelovanje morske vode koju u vidu sitnih kapija južni vjetar na kopno.

-Zavisno od arhitektonskog rješenja kao prirodan materijal dolaze u obzir sve vrste kamena ili kao obloga ili kao puni zidovi. Isključuje se upotreba fasadne opeke, koja pored toga što nije tipična za ovaj kraj, ima i veliku pozornost što u ovdašnjim klimatskim uslovima nije dobro.

-Što je moguće više izbjegavati fasadne elemente od lima i obične bravarije kaja je na ovom području kratkog vijeka. Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.

-Obratiti posebnu pažnju na dizajnsvjetlećih reklama, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu i to kako u svom informativnom tako i u likovno – estetskom izgledu.

5.10. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekta turističkog kompleksa

-Spratnost objekta se kreće od P do P+ 4. Dispozicija i vertikalni plan masa u svernu treba da prati idejno arhitektonsko rješenje koje je sastavni dio ovog projekta.

-U horizontalnom smislu novi objekti treba da budu postavljeni u granicama građevinskih linija prema grafičkom prilogu „Plan nivelacije i regulacije“

-Krovovi objekata su uglavnom ravni.

5.11. uslovi za nesmetano kretanje lica sa posebnim potrebama

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou bez stepenika. Sve denivelisane površine u parteru koje se normalno savlađavaju stepenicama moraju imati i rampe poželjnog nagiba do 5%, a maksimalno do 8,5%. Minimalna širina rampe iznosi 1,3m.

5.12. uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni

Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja namjeni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

5.13. uslovi za racionalnu potrošnju energije

Na planu racionalizacije potrošnje energije predlažu se dvije osnovne mjere; štednja i korišćenje alternativnih, odnosno obnovljivih izvora energije.

Osnovna mjera štednje koju ovaj projekat predlaže je poboljšanje toplotne izolacije prostorija, koja u ljetnjem periodu ne dozvoljava pregrijavanje dok u zimskom zadržava toplotu. Osim odgovarajuće termoizolacije potrebno je voditi računa o adekvatnoj veličini otvora vodeći računa o mikroklimatskim uslovima ovog područja.

Klimatski uslovi Budve omogućuju korišćenje sunčeve energije. Predlaže se ugrađivanje solarnih kolektora koji mogu da uštede značajnu količinu energije za zagrijavanje vode. Veoma je ispravna orijentacija ka korišćenju solarne

energije i svakako je treba dalje razvijati.

5.14. preporuke za arhitektonsko-gradevinsko planiranje i projektovanje

Principi zemljotresnog inženjerstva u seizmičkoj gradnji stvoreni su dugogodišnjim istraživanjima ponašanja tla i objekata u uslovima zemljotresa, posljedica izazivanja zemljotresa, osobina objekata odnosno njihovih konstrukcija i sl.

Isti su zasnovani i na istraživanjima socioloških ekonomskih, tehnoloških i stičnih aspekata djelovanja zemljotresa i posljedica od njih. Primjenom osnovnih principa zemljotresnog inženjerstva za gradnju seizmičkih objekata i drugih urbanih elemenata postiže se redukcija štetnih posljedica od zemljotresa i smanjenje seizmičkog rizika odnosno njegovo dovođenje u toleratne i prihvatljive okvire.

Polazeći od osobina seizmičnosti područja, predloženih preporuka Urbanističkog planiranja i projektovanja, određena postojećih propisa, u prilogu su date preporuke za arhitektonsko i građevinsko planiranje i projektovanje. Isto treba primijeniti kao dio neopodnih mjera zaštite od posljedica zemljotresa koji u sklopu ukupnih mjera treba da doprinesu što cjelovitiji zaštiti i smanjenju posljedica.

5.15. opšti principi projektovanja seizmičkih konstrukcija

Proces planiranja i projektovanja aseizmičkih objekata nadovezuje se na urbanističko planiranje i projektovanje. U tom smislu preporuke za planiranje i projektovanje aseizmičkih objekata predstavljaju dalju razradu preporuke za urbanističko planiranje i projektovanje i njihovu konkretizaciju, povezujući se sa njima u procesu projektovanja:

- zaštita ljudskih života kao minimalni stepen sigurnosti kod aseizmičkog projektovanja,
- zaštita od djelimičnog ili potpunog rušenja konstrukcija za vrlo jaka seizmička dejstva i minimalna oštećenja za slabija i umjereno jaka seizmička dejstva,
- iskustvo sa zemljotresima u svijetu pokazuje da objekti koji posjeduju dovoljnu čvrstoću, žilavost i krutost imaju dobro ponašanje i veliku otpornost na zemljotrese. Pored toga, objekti sa jednostavnim i prostim gabaritom i simetričnim rasporedom krutosti i masa u osnovi, pokazuju isto tako, dobro ponašanje kod seizmičkog dejstva.
- Od posebnog značaja je i ravnomjerna distribucija krutosti i mase konstrukcije objekta po visini. Nagla promjena osnove objekta po visini dovodi do nejednake promjene krutosti i težine što, obično, prouzrokuje teška oštećenja i rušenja elemenata konstrukcije.
- Izbor materijala, kvalitet materijala kao i način izvođenja objekta od bitnog su značaja za sigurnost i ponašanje objekta. Izloženih seizmičkom dejstvu.
- Armirano-betonske i čelične konstrukcije dobro projektovane, raspolazu dovoljnom čvrstoćom, žilavošću i krutošću, tako da i za jača zemljotrese ove konstrukcije posjeduju visoku seizmičku otpornost. Naprotiv, zidane konstrukcije izvedene od obične zidanje, kamena ili tečnih blokova, ne posjeduju žilavost i obzirom na njihovu težinu prilično je teško da se konstruišu kao aseizmičke konstrukcije.

Od posebnog značaja kao rezultat nekvallitnog izvođenja građevinskih radova.

Kod projektovanja konstrukcija temelja pretnost imaju one konstrukcije koje sprečavaju klizanje u kontaktu sa tлом i pojavu neravnomjernih slijeganja.

Proračun aseizmičkih konstrukcija vrši se u saglasnosti sa propisima za građenje u seizmičkim područjima. Određuju se ekvivalentne horizontalne proračunske seizmičke sile, sa kojima se proračunavaju i dimenzioniraju elementi konstrukcije. U slučajevima kada je potrebna bolje definisana sigurnost konstrukcije objekta, vrši se direktna dinamička analiza konstrukcije za stvarna seizmička dejstva. Kod ovog proračuna optimizira se krutost, čvrstoća i žilavost konstrukcije čime se može definisati kriterijum sigurnosti u zavisnosti od uslova fundiranja, seizmičnosti terena i karakteristika upotrijebljenog materijala i tipa konstrukcije.

Izbor konstruktivnih sistema

Na osnovu naprijed iznijetih rezultata istraživanja i na osnovu opštih principa projektovanja aseizmičkih konstrukcija preporučuje se sledeće:

- na istraživačkom području moguća je gradnja objekata različite spratnosti uz primjenu svih standardnih građevinskih materijala za konstrukcije i oblikovanje objekata. Treba dati prednost upotrebi duktilnih materijala, naročito kod objekata veće visine i većeg značaja
- mogu biti zastupljeni najrazličitiji konstruktivni sistemi.

Kod zidnih konstrukcija preporučuje se primjena zidanje, ojačane sa horizontalnim serklažima i armirane zidanje različitog tipa.

Pored ramovskih armirano-betonskih konstrukcija može biti primijenjena izgradnja objekta ramovskih konstruktivnih sistema ojačanih sa armirano-betonskim dijafragmama (jezgima), kao i konstrukcija sa armirano-betonskim platnima.

Kod primjene prefabrikovanih armirano-betonskih konstrukcija preporučuje se primjena monolitnih veza između elemenata konstrukcije. Obično se ponašanje veza elemenata konstrukcije utvrđuje eksperimentalnim putem.

- Preporučuje se primjena dovoljno krutih međuspratnih konstrukcija u oba orogonana pravca, koje treba da obezbijede distribuciju seizmičkih sila u elementima konstrukcije prema njihovim deformacionim karakteristikama.

Ovo je naročito potrebno kod kombinovanih konstruktivnih sistema od armirano-betonskih ramova i dijafragmi.

- Moguća je primjena najrazličitijih materijala i elemenata za ispunu. Prednost imaju lake prefabrikovane ispunne, koje bitno ne utiču na ponašanje osnovnog konstruktivnog sistema. Ukoliko se primjenjuje kruta i masivna ispunna (opeka ili blokovi najrazličitijeg tipa) treba uzeti u obzir uticaj ispunne na osnovni konstruktivni sistem.

Način fundiranja objekata

Projektovanje temelja konstrukcije objekta za dejstvo osnovnih opterećenja treba zasnovati na sledećim načelima:

- temelje konstrukcije treba projektovati tako da se za dejstvo osnovnog opterećenja izbjegn diferencijalna slijeganja;
- temelje objekta treba izvesti na dobrom tlu;
- temeljenja dijelova konstrukcije ne izvode se na tlu, koje se po karakteristikama razlikuje značajno od tla na kome je izvršeno temeljenje ostalog dijela konstrukcije.

Ako to nije moguće, objekat treba razdvojiti na konstruktivne jedinice prema uslovima tla.

- Primjenu dva ili više načina temeljenja na istom objektu izbjegavati, osim ako se svaki način temeljenja primjenjuje pojedinačno po konstruktivnim jedinicama.
- Opterećenje koje se prenosi preko temeljne konstrukcije na tlo mora da bude homogeno raspoređeno po cijeloj konstruktivnoj površini.
- Treba obezbijediti dovoljnu krutost temeljne konstrukcije, a posebno na spojevima temeljnih greda sa stubovima konstrukcije.
- Prije početka projektovanja neophodno je uraditi geomehaničko ispitivanje tla.

5.16. preporuke za etapnost realizacije

Tehničke konstante u UP kao rezultat Programskog zadatka, stavova, ciljeva i programa definišu prostor kroz sve komponente razvoja za određeni planski period.

Planirane objekte moguće je realizovati fazno, na način da objekti pojedinačno predstavljaju jednu fazu.

Ovaj projekat, uvažavajući savremeni ekonomski trenutak, ne predviđa striktno etapnosti realizacije, već se oslanja na koncept permanentnog upravljanja prostorom.

5.17. uslovi za dalje sprovođenje UP-a

izdavanje urbanističko – tehničkih uslova vršice se na osnovu uslova datih ovim planom u dvije faze:

- izdavanje načelnih uslova za izradu idejnog rješenja (generalnog projekta)
- izdavanje konačnih uslova uz obavezu investitora da uz zahtjev preda idejno rješenje ili idejni projekat u razmjeri 1:2000 ili 1:250.

U sprovođenju UP-a za svaku lokaciju se izdaje RJEŠENJE O LOKACIJU.

Idejna rješenja za planirane objekte koja orijentaciono definišu prostor, i sastavni su dio ovog urbanističkog projekta, predstavljaju urbanističku proveru mogućnosti lokacije. Pri izradi tehničke dokumentacije oni mogu poslužiti kao

ulazni podaci,

5.18. uputstvo za korišćenje i sprovođenje urbanističkog projekta

- Uslovi su urađeni posebno za pojedinačne planirane objekte, kao i za planiranu dogradnju, što daje mogućnost jednostavnijeg tumačenja i primjene UP-a.
- Da bi se dobila cjelovita slika o stanju lokacije iz UP-a, obavezno treba proučiti grafičke priloge koji daju osnovne informacije o lokaciji.

6. SAOBRAĆAJ

6.1. postojeće stanje

U prostoru Urbanističkog projekta Crvena glavica izgrađenih ulica nema izuzev prilaznog puta koji djelimično tangira ovaj prostor a povezuje magistralni put i kamp sa jugo – istočne strane kompleksa. Poprečni profili ove ulice nije zadovoljavajući. Kvalitet ulice je u skladu sa vremenom izgradnje. Ulica je asfaltrana. Prostor nije naseljen te stoga nema ni saobraćaja.

Stacionarnog saobraćaja takođe nema. Nedostaju i pješačke staze.

6.2. planirani saobraćaj

Primarni saobraćaj je riješen shodno planskoj dokumentaciji višeg reda i prilagođen uslovima terena i zantjevima korisnika prostora.

S obzirom na ekskluzivitet naselja vodilo se računa da primarni saobraćaj ne narušava centralni dio prostora pa je saobraćaj usmeren, počev od priključka na magistralni put, (priključak je preuzet iz drugih planskih dokumenata), do podzemnog stacionarnog saobraćaja obodom naselja tako da može da opsluži naj višocije kote ovog prostora sve do podzemnih garaža. Garaže na nižim kotama povezane su sa saobraćajnicom iz pravca Sv. Stefana.

Koliko pješačke saobraćajnice, drugog reda koja se protežu u nižem dijelu kompleksa koristeće se samo u interventnim slučajevima i pri opsluživanju komercijalnih objekata, u za to predviđenim terminima. Ona će služiti više kao šetališna promenada i veza sa sadržajima uz obalu i plažu kao i sa ostalim sadržajima unutar objekata.

Ukupna površina saobraćajnica iznosi cca 3525m². Dio ove jednosmjernje koške pješačke saobraćajnice prolazi ispod objekata turističkih apartmana, djelimično je predviđena kao tunel, dok prolazi kroz objekte a djelimično ide površinom terena kao dvorena saobraćajnica. Kolovoz je jednosmjernjan širine 3,5m sa jednostranim trotoarom od 1,2m. Nagib ovih jednosmjernih ulica ide do max. 15%.

6.3. parkiranje

Parkiranje u granicama Urbanističkog projekta rešavano je u funkciji planiranih namjena.

Namjena površina na prostoru kompleksa je turistička sa odgovarajućim sadržajima koji prate kompleks.

U konceptu se predviđa da svaki objekat koji se gradi treba da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na parceli na kojoj se objekat gradi (ispod ili pored objekta).

Na konkretnom lokalitetu zbog dosta velikog nagiba terena planirano je više garaža sa 474 PM koje će se koristiti za cijeli kompleks.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- širina prave rampe po voznoj traci min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- dimenzije parking mjesta min. 2,3 x 4,8 m;
- podužni nagib pravih rampi, maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Planiran je parking za autobuse sa 10 PM unutar garaža. Parking mjesta predviđeni sa dimenzijama 3,5 x 10,0 m.

43 Ukupna površina pod garažama je 14.664m². Nadzemni parkinzi i garaže nisu predviđene izuzev dijela parkinga na ulazu u kompleks koji je javni i dva manja parkinga na nižim kotama, čija je ukupna površina

6.4. biciklistički saobraćaj

U širem okruženju važećom planskom dokumentacijom nisu predviđene posebne staze za bicikliste. Biciklistički saobraćaj je dozvoljen na saobraćajnicama sekundarne i lokalne mreže, trotoarima i pješačkim stazama.

6.5. pješački saobraćaj

Po pravilu, najveći broj kretanja u nekom prostoru obavlja se pješice i zbog toga su pješaci najbrojnija kategorija učesnika u saobraćajnom sistemu i njima je dat poseban prioritet.

Predložena su dva tipa pješačkih staza:

- 1) pješačke staze duž ulica–trotoari, planirani su zavisno od potrebe i mogućnosti;
- 2) samostalne pješačke staze –bez konflikta sa motornim saobraćajem, planirane su oko apartmanskih objekata, vila, plaže i na pravcima glavnih pješačkih lokova (stepeništa). Planirana je šetališna staza prema kampu Crvena glavica, nastavak Lungo mare, i prema naselju Skočedevojka koje ima javni karakter i na kome treba planirati određene uslužne djelatnosti za opsluživanje turista.

Širina pješačkih staza predviđena je u funkciji inteziteta pješaka i ivičnog sadržaja.

Predlog konstrukcije trotoara i popločanih površina od strane obrađivača:

- d= 10 cm - betonske ploče MB30 ili kamene ploče
- d= 3 cm - međusloj od peska
- d= 12 cm - granulirani šljunak
- d= 25 cm - ukupna debljina.

Ukupna površina šetališta iznosi 750m², bez pješačkih staza unutar kompleksa, koje su obuhvaćene u okviru zelenih i rekreativnih površina.

6.6. javni masovni prevoz putnika

Javni gradski prevoz je planiran Jadranskom magistralom na relaciji Budva-Petrovac-Buljarica sa stajalištima u ovoj zoni.

Stajališta javnog prevoza treba postavljati po mogućnosti u zasebnoj niši min. širine 3,0 m, a blizu jakih zona interesovanja korisnika javnog prevoza, poštujući određeni ritam ponavljanja stajališta. Kolovoz stajališta obilježiti horizontalnom signalizacijom po JUS-u. Na staničnim frontovima postaviti prateću opremu u vidu uniformnih oznaka stajališta i nadsteršnice.

6.7. uslovi za kretanje invalidnih lica

Pri projektovanju i realizaciji objekata, kao i pješačkih prelaza, za potrebe savlađivanja vinskih razlike invalidskim kolicima, primeniti rešenja koja će omogućiti invalidnim licima nesmetano kretanje i pristup u sve sadržaje objekta izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, čija najmanja dozvoljena širina iznosi 1,30 m.

Osnovni elementi poprečnih profila saobraćajnica dati su u odgovarajućem grafičkom prilogu

7. ENERGETIKA

7.1 UVODNI DIO

7.2 ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

7.3 POSTOJEĆE STANJE

7.4 PLANIRANO STANJE

7.4.1 Prognoza snage

7.4.2 Planske mjere

7.4.3 Prognoza potrošnje

7.4.4 Niskonaponska mreža i javno osvijetljenje

I Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

-Linearno zelenilo-dvoredi-

II Zelene i slobodne površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata(apartmani, vile, depandansi)

-Zelene i slobodne površine poslovnih objekata (uslužno-komercijalni sadržaji, servisi)–Zelenilo sportskih terena-bazeni-akva-park, igrališta i td

I Zelene i slobodne površine javnog korišćenja

-Linearno zelenilo- dvoredi- ozelenjavanje saobraćajnice, pločnika, razdjelnih traka, pješačkih i parking prostora sprovodi se tzv. linearnom sadnjom. U kompozicionom smislu, ovo zelenilo se rješava tako da predstavlja "kličmeni stub" zelenih površina.Ova kategorija zelenila pored estetske funkcije utiče na poboljšanje sanitarno-higijenskih i mikroklimatskih uslova. Zelenilo treba rešiti linearno, dvoredima sa akcentima na izgled droreda, kako bi se prekidali monotoni nizovi, uz mogućnost korišćenja biljnih vrsta - šiblja u prizemnom sliju.

Da bi se izbjegla monotonijska kod dvoredne sadnje u linearnom zelenilu ozelenjavanje se sprovodi na razne načine:

- promjenom biljnog materijala,
- kombinacijama masiva različitog habitusa,
- kombinacijom boja itd.

Dvoredi kao sastavni dio zelenih površina predviđeni su u svim naprijed navedenim kategorijama zelenila. Izbor vrsta u dvoredu zavisi prevažno od njegove namjene u okviru planiranih kategorija zelenila (zimzeleni i listopadni lišćari, četinari i visoke palme). Međutim, u toku izrade projektno dokumentacije za fazu pejzažna arhitektura neophodna je:

- izrada studije valorizacije i taksacija biljnih vrsta kako bi se sačuvalo i zadržalo svako zdravo i kvalitetno stablo koje bi moglo da egzistira u dvoredu,
- pored parking prostora, pješačkih i drugih saobraćajnica dvored mora da ispuni funkciju zasjene (visoke drveće , široke krošnje),
- rastojanje između dvorednih sadica od 5-9m,
- min. visina sadnice 3,5-4,0m
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, 2-2,2m,
- otvori na pločnicima za sadna mjesta min. 1,0x1,0m
- obezbijediti zaštitne ograde za sadnice u dvoredu
- izbjegavati vrste koje odbacuju cvijet i plod

Obezbijediti održavanje i njegovanje linearnog zelenila, kao samostalnu kategoriju zelenila ili u okviru drugih objekata pejzažne arhitekture..

II Zelene i slobodne površine ograničenog korišćenja

-Zelene i slobodne površine turističkih objekata(apartmani, vile, depandansi) - Način uređenja ovih površina predviđa sljedeće:

Uređenje zelenih površina, podrazumjeva korišćenje visokodekorativnih vrsta biljnog materijala izrazitih performansi, jer se radi o vrijednom turističkom kompleksu. Planirati grupacije, masive zelenila, po vertikali i horizontali u sva tri nivoa. Posebnu pažnju obratiti uređenju travnjaka. Kako se radi o malim površinama na njima je jedino moguće unošenje skulptura ili manjih fontana i rasvjete kako ne bi došlo do usitnjavanja površina.

Ostale površine, koje su prepoznate kao slobodne i nalaze se neposredno oko objekata, podrazumjevu uređenje prostora u smislu ozelenjavanja, izgradnje platoa, stepeništa, staza, podesta, podzide i td. U pravcu pružanja stepeništa i staza planirati dvorede, pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Biljni materijal, takođe, mora biti izrazito dekorativan. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju apartmanskih objekata, vila i depandansi. Na manjim površinama, podestima i platouima prostor oplemeniti žardinjerama. Predlaže se uređenje što prirodnijim stilom kako bi boravak u objektima bio intimniji. Vodi računa o interesantnim vizurama prema moru.Nedostatak zelenih površina u okviru zone nadomjestiti tzv. vertikalnim i krovnim ozelenjavanjem. Teren nivoilasti terasasto, podzidama-od kamena.

Krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža i na terasama. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 40-45cm, a drenažni sloj-šljunak od 5-10cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem.

Vertikalno ozelenjavanje-je dio estetskog podistema i namjena mu je isključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, terasa i podpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.

Opšte smjernice za izradu projektno dokumentacije za pejzažno uređenje zelenih i slobodnih površina oko vila, apartmana, depandansi

-Prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, odnosno, prilikom izrade projektno dokumentacije uraditi studiju borišta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo i grupacije.

-Svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

-Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadnički odnjegovan;

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m,
- obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

-Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sliju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.

-Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje svih zelenih površina.

-Pored sanacije i valorizacije prostora neophodno je predviđeti održavanje, navedenih površina i zaštitu od požara.

-Zelene i slobodne poslovnih objekata (uslužno-komercijalni sadržaji, servisi)- odaju sliku kompleksa, jer ove površine predstavljaju ogledalo kompleksa. Prostor treba urediti izrazito dekorativno, bez pretrpavanja, soliternom sadnjom drveća i parternim uređenjem, korišćenjem najdekorativnijeg šiblja, perena, cvjetnica ili sukulentii, a u zavisnosti od vrste djelatnosti. Slaze i podeste popločavati kvalitetnim materijalima.

Neophodno je izvršiti valorizaciju i taksaciju postojećeg biljnog fonda i obavezno sačuvati svako zdravo i dekorativni stablo ili grupelje.

Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadnički odnjegovan;

-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m
- obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,

-Zelenilo sportskih terena (bazeni-akva-park, igrališta i td)- Slobodne površine u okviru sportsko-rekreativnih objekata namijenjeni su sportskim aktivnostima i aktivnom odmoru stanovnika /igrališta, bazeni/.

Kompozicija zelenila treba da stvari prijatne mikroklimatske uslove za boravak na sportskim terenima- stvarajući efekte svjetlosti i sjenke i formirati biološke i fizičke barijere prema saobraćajnim koridorima i stambenim objektima- linearnom zelenilom i visokim živcima. Tokom izrade planske dokumentacije izvršiti valorizaciju zelenila i taksacijom biljnih vrsta zadržati i favorizovati kvalitetna stabla i masive autohtonog i alohtonog zelenila. Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadnički odnjegovan;

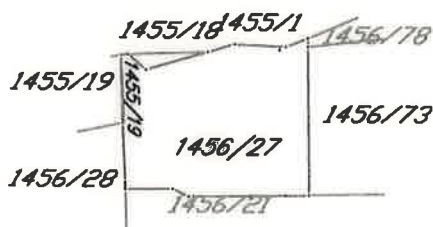
-Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:

- minimalna visina od 3,5-4m,
- obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm
- min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



**PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-956-15435/2018

Datum: 01.08.2018

KO: SVETI STEFAN

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 SL-SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, 467-104-3354/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1035 - 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
1456	27		15 11/12		SVETI STEFAN	Sume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		430	0.39
								430	0.39

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1509966210218	SAVIČEVIĆ VLADIMIR DEJAN DOSITEJEVA BR.43 BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	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).



Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.10.2018 13:46

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 08.10.2018 13:46

KO: SVETI STEFAN

LIST NEPOKRETNOSTI 1061 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prithod
1455/18	0	15 14/13		SVETI STEFAN	Šume 2. klase	10	0.01

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

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.10.2018 13:47

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 08.10.2018 13:47

KO: SVETI STEFAN

LIST NEPOKRETNOSTI 1069 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prilog
1456/21	0	15 25/14	19.11.2014	SVETI STEFAN	Šume 3. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	549	0.49

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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1456/21	0		1	Šume 3. klase	01.12.2017	Pravo službenosti (POSLUŽNO DOBRO) ZABILJEŽBA PRIVREMENOG PRAVA SLUŽBENOSTI PROLAZA SVE U SKLADU SA SKICOM PARCELACIJE PO UP-U „SRVENA GLAVICA „UP BR.6,7,10,11 I 12 U KORIST PARCELE 1456/73 POV.372m2.SVOJINA „MG INOVATION„DOO KOTOR(POVLASNO DOBRO)SLUŽBENOST TRAJE DO IZGRADNJE PRISTUPNOG PUTA U SKLADU SA UP-OM „CRVENA GLAVICA„BR.UZZ 778/2017.OD 23.11.2017.NOTARA KNEŽEVIĆ VERICE IZ KOTORA ZAKLJUČEN IZMEĐU OPŠTINE BUDVA KAO VLASNIKA SLUŽBENOG DOBRA I KRIVOKAPIĆ ZORANA KAO VLASNIKA POVLASNOG DOBRA.

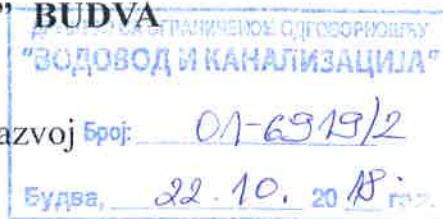


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj Broj: 01-6919/2

www.vodovodbudva.me



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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-854/4 od 08.10.2018. godine, naš broj 01-6919/1 od 11.10.2018. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **SAVIĆEVIĆ DEJAN**, izdaju se:

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

Primljeno: 24-10-2018			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
06061	854/5		

Za katastarske parcele broj: 1456/27, 1455/18, dio 1456/21 KO Sveti Stefan, urbanistička parcela broj 9, zona broj 7, UP turističko naselje Crvena Glavica, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja turističkog objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Da bi se planirani objekat priključio na vodovod i fekalnu kanalizaciju neophodno je prethodno izgraditi potrebnu infrastrukturu predviđenu planskom dokumentacijom i ovim tehničkim uslovima.
- Potrebne cjevovode je neophodno izgraditi prema važećim standardima i propisima (UT uslovi, glavni revidovani projekat, ovlašćeni izvođač i nadzorni organ...), a što će biti predmet zasebnih tehničkih uslova za projektovanje.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-854/3 od 08.10.2018. godine.

OBRADA,

J. Kozanić

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović
Momir Tomović, dipl.ing.grad.

V.D. IZVRŠNI DIREKTOR,

Jasna Dokić
Jasna Dokić, dipl.ecc.



Podnosioc zahtjeva: Savićević Dejan

Katastarske parcele: 1456/27, 1455/18, dio 1456/21, Katastarska opština: Sveti Stefan

Urbanistička parcela: 9, zona broj 7, UP: turističko naselje Crvena Glavica

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

1. Spojnu ivicu vodomjernog skloništa (šahte) postaviti na maksimum 1 m (jedan metar) unutar granice parcele. Vodomjeri se moraju predvidjeti na mjestima koja su u svakom momentu dostupna službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
2. Vodomjeri moraju imati važeće uvjerenje o odobrenju tipa mjerila u Crnoj Gori i moraju biti ovjereni (pregledani i žigosani) u skladu sa važećim metrološkim propisima u Crnoj Gori. Vodomjeri, takođe, moraju biti na daljinsko očitavanje sa zasebnim daljinski kontrolisanim RF ventilom koji su kompaktni sa našim sistemom (Pravilnik o uslovima za projektovanje, izgradnju i održavanje javnog vodovoda broj 01-3575/1 od 01.06.2018.godine). Svi vodomjeri se moraju projektovati sa prvim i drugim ventilom (prije i poslije vodomjera).
3. Unutrašnje vodomjere u stambenim zgradama predvidjeti ispred stanova (u hodniku ili u zajedničkim prostorijama dostupnim službenicima DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva) ili na ulazu u stambenu zgradu (u šahti). Vodomjere u stambenim kućama predvidjeti u vodomjernom skloništu (šahti).
4. Vodomjeri profila Ø 2" (DN 50 mm) i veći moraju da budu kombinovani tj. da se sastoje od glavnog (velikog) vodomjera tipa Woltman i od pomoćnog (malog) obračunskog vodomjera. Takvi vodomjeri moraju biti na daljinsko očitavanje, ali ne moraju imati daljinski kontrolisani RF ventil. Centralni i hidrantski vodomjeri ne moraju imati mogućnost daljinskog očitavanja i daljinsko kontrolisanje ventila.
5. Priključke izvesti sa šahtom propisanih dimenzija i ventilom. Ukoliko izvedena šahta ne bude zadovoljavala standarde u pogledu veličine, investitor je u obavezi da izvrši rekonstrukciju iste.
6. Montažu svih vodomjera izvodi isključivo DOO "Vodovod i kanalizacija", Budva
7. Od priključka na gradsku vodovodnu mrežu do vodomjerne šahte priključnu cijev projektovati u pravoj liniji.
8. Hidrostatički nadpritisak na mjestu priključka u cjevovodu iznosi 2,0 bara (varira u zavisnosti od režima rada). Ukoliko hidrostatički pritisak u mreži prema hidrauličkom proračunu ne može da podmiri potrebe viših dijelova objekata, obavezno projektovati postrojenje za povećanje pritiska. Dati takvo rešenje da se spriječi hidraulički udar u spoljnoj vodovodnoj mreži. Za isto, neophodno je pribaviti saglasnost nadležne službe DOO "Vodovod i kanalizacija" Budva.
9. Ispred uređaja za grijanje vode (bojlara, kotlova itd.) potrebno je ugraditi armaturu koja u potpunosti sprečava vraćanje vode iz ovih uređaja u mrežu.
10. Profil priključka na vodovodnu mrežu određuje projektant sa time da on ne može biti manji od Ø1/2" (DN 15 mm)
11. Hidrantsku mrežu voditi nezavisno od distributivne mreže. Za isto obezbijediti u vodomjernoj šahti vodomjer od minimum DN 50 mm sa ventilima.

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

1. U priloženoj skici prikazana je lokacija mjesta priključka na fekalnu kanalizacionu mrežu sa kotom terena i sa kotom dna cijevi. Projekat uraditi tako da se priključak uliva minimum 5 cm od dna kanala (kada su u pitanju kolektori i silazi), a kod cijevnih kanala u račvu.
2. Pri likom 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. Priključen je 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 strane 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 ucertanim vodomjernim šahtama i profilima vodomjera;
 - c. Osnove objekta sa položajem vodomjera i profilima vodomjera;
 - d. Izometrijsku šemu sa prikazanim vodomjerima i profilima vodomjera;
 - e. Za objekte koji ispuštaju vode sa sadržajem ulja, masti, benzina i sl. na situaciji; terena i osnovi prizemlja (suterena) prikazati položaj taložnika, separatora masti i revizionih okana;
 - f. Elaborat septičke jame sa bioprečišćivačem, ukoliko je ista predviđena Glavnim projektom.

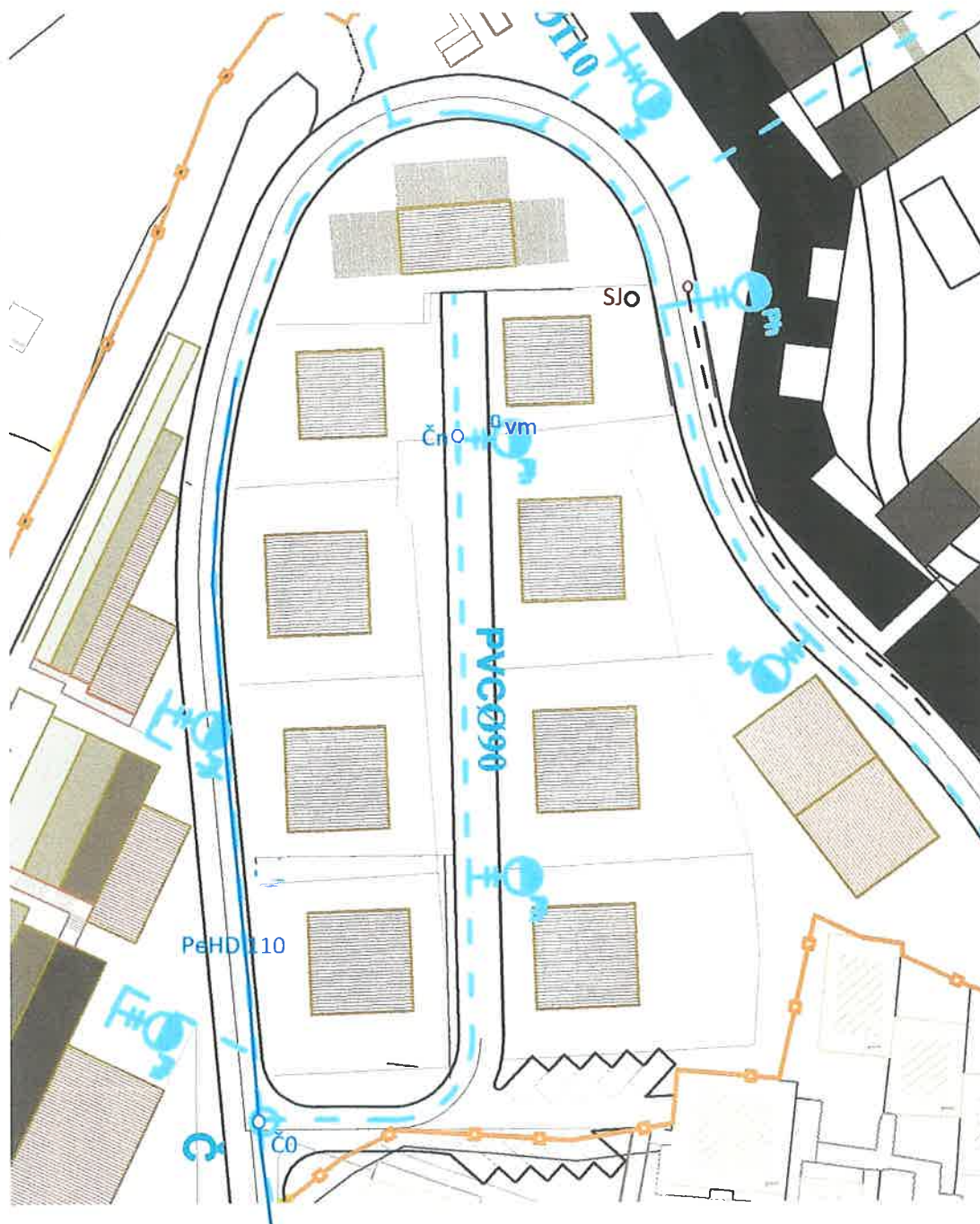
OBRADA,



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



Momir Tomović. dipl.ing.građ



- Postojeći vodovod PeHD 110
- - - Planirani vodovod
- Čn Mjesto priključka na planirani vodovod
- vm Planirana vodomjerna šahta
- SJ Do izgradnje DUP-om planirane fek. kanalizacije koristiti vodonepropusnu septičku jamu sa obezbeđenim prilazom radi redovnog crpljenja

Datum: 19.10.2018. Obradio:



Z. Korović

TURISTIČKI OBJEKAT VILA U FUNKCIJI TURIZMA

PROJEKTNI ZADATAK



KOMATINA

DESIGNING
PROJECT MANAGEMENT
ENGINEERING

Njegoševa 18 tel: +382 20 66 57 92
81000 Podgorica e-mail: info@komatina.me
Montenegro

DEJAN SAVIĆEVIĆ

Jul 2019.

PROJEKTNII ZADATAK

TURISTIČKI OBJEKAT

(VILA U FUNKCIJI TURIZMA)

LOKACIJA: UP 9 (koju čine KP 1456/27, 1455/18, dio 1456/21), KO Sv. Stefan, Opština Budva.

INVESTITOR: DEJAN SAVIĆEVIĆ

PROJEKTANT: KOMATINA d.o.o. – Podgorica

Za potrebe Investitora potrebno je izraditi:

IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE ZA TURISTIČKI OBJEKAT VILE U FUNKCIJI TURIZMA, u svemu prema:

- pribavljenim Urbanističko - tehničkim uslovima broj 06 – 061-854/3 od 08.10.2018. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam I održivi razvoj, Opština Budva, Crna Gora.
- važećim tehničkim propisima, standardima i normativima za projektovanje ove vrste objekata.

LOKACIJA

Na predmetnoj urbanističkoj parceli UP 9, KO Sv. Stefan, Opština Budva, čija je ukupna površina 380 m², predviđena je namena vile u funkciji turizma.

Objekat postaviti tako da bude orjentisan na planiranu saobraćajnicu, a potreban broj parking mjesta riješiti na otvorenom ili u garažnom prostoru.

Slobodni prostor koji okružuje objekat planirati po principu otvorenih zelenih površina sa popločanim stazama i platoima.

Spratnost objekta je P+2.

ARHITEKTURA

Funkcija

Planirani objekat, u funkcionalnom i organizacionom smislu, projektovati kao slobodnostojeći sa jednom stambenom jedinicom. Funkcijom objekta obezbijediti odgovarajući nivo komfora, koji zahtijeva stanovanje u četvorosobnoj stambenoj jedinici.

Forma

Programski i prostorni koncept zasnivati na formiranju odgovarajuće strukture arhitektonskog i ukupnog ambijentalnog modela. Pri projektovanju objekta primarno poštovati kontekst funkcije i savremeni iskaz modernog arhitektonskog pisma.

MATERIJALIZACIJA

Fasadni zidovi:

Predvidjeti fasadne zidove od giter bloka d=20 cm, sa termoizolacijom odgovarajuće debljine i kao završnom obradom fasade koristiti kombinaciju kamena i bavalita.

Sa unutrašnje strane fasadne zidove malterisati, gletovati i obojiti završnim disperzivnim bojama ili obložiti keramikom.

Unutrašnji zidovi:

Pregradne zidove u objektu projektovati u debljini 10 cm od duplih gips kartonskih ploča na metalnoj potkonstrukciji sa odgovarajućom ispunom od mineralne vune. Prema prostorijama sa povećanom vlažnošću zidove predvidjeti od vlagootpornih gipskartonskih ploča.

Završna obrada plafona:

U dnevnoj sobi, trpezariji, kuhinji i spavaćim sobama, kao i komunikacijama predvidjeti plafone od gipskartonskih ploča na potkonstrukciji, na svijetloj visini od minimum 270 cm, gletovane i obojene enterijerskim kvalitetnim premazima. Visine spuštenih plafona u mokrim čvorovima mogu biti niže u zavisnosti od ugrađene opreme.

Završna obrada podova:

U svim prostorijama u objektu predvidjeti podove obrađene parketom ili keramikom na ljepilu i odgovarajućem cementnom estrihu.

Krovovi:

Predvideti ravan krov.

KONSTRUKCIJA

Objekat u konstruktivnom smislu riješiti u skladu sa zahtjevima IX seizmičke zone. Sva opterećenja objekta prenijeti na tlo preko armirano - betonskih trakastih temelja. Horizontalno i vertikalno opterećenje prenijeti stubovima i gredama.

INSTALACIJE

Projektovati sve potrebne elektro, vodovodne i kanalizacione instalacije, kao i termotehničku opremu za hlađenje i grijanje svih prostorija. Osim prirodne ventilacije u svim mokrim prostorijama obezbijediti i prinudnu ventilaciju. Odvod vazduha iz kuhinjskog aspiratora riješiti po istom principu.

Podgorica, jul 2019.

INVESTITOR:



Dejan Savićević