OBRAZAC 1

štambilj projektanta

Mladen Krekić

Digitally signed by Mladen Krekić
DN: c=me, o=PostaCG, ou=Pravno lice, ou=DOO Businessart 02401908, serialNumber=27044, cn=Mladen Krekić
Date: 2019.07.31 14:07:07 +02'00'

štambilj revidenta

INVESTITOR

SPENCER&HILL d.o.o.
Piperska bb,
81000 Podgorica, MNE

OBJEKAT

TURISTIČKI OBJEKAT- HOTEL

fazna izgradnja

LOKACIJA

UP-5.2
Blok br: 5B
djelovi kat.parc.br. 996,998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1
DUP Bečići , Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

81 000 Podgorica,
The Capital Plaza
Bulevar Džordža Vašingtona 102,
I sprat stan A19, MNE
www.businessart.it

Autor:i Cav.Arch. Mladen Krekić;
arh. Vladimir Lojanica

ODGOVORNO LICE

Mladen Krekić, dipl.ing.arh.

VODEĆI PROJEKTANT

Mladen Krekić, dipl.ing.arh.
Licenca br. UPI 107/7-1938/2 od 18.04.2018. Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma

POTPIS:

štambilj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole

SADRŽAJ

I Opšta dokumentacija

Ugovor izmedju investitora i projektanta
Izvod iz CRPS privrednog društva
Licenca privrednog društva za projektanta
Polisa osiguranja od odgovornosti
Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta
Licenca vodećeg i odgovornog projektanta
Urbanističko-tehnički uslovi
Izjava odgovornog projektanta

II Projektni zadatak

III Tekstualna dokumentacija

Tehnički opis
Pregled zauzetosti

IV Grafička dokumentacija

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me
www.businessart.me

01_OSNOVE

Naziv priloga	Razmjera priloga
LOKACIJA	
POSTOJEĆE STANJE	
PACELACIJA PO DUP-U	
IZVOD IZ DUP-A REGULACIONO RJEŠENJE	
SITUACIJA- POSTOJEĆE STANJE	
SITUACIJA–PLANIRANO STANJE	
ŠEMATSKI PRIKAZ SAOBRAĆAJNIH TOKOVA	1:750
OSNOVA KROVNIH RAVNI	1:500
OSNOVA PRIZEMLJA	1:500
OSNOVA UMETNUTE ETAŽE	1:500
OSNOVA SUTERENA	1:500
OSNOVA NIVOA -1	1:500
OSNOVA MEZANINA	1:500
OSNOVA 1. SPRATA	1:500
OSNOVA 2. SPRATA	1:500
OSNOVA 3. SPRATA	1:500
OSNOVA 4. SPRATA	1:500
OSNOVA 5. SPRATA	1:500
OSNOVA 6. SPRATA	1:500
OSNOVA 7. SPRATA	1:500
OSNOVA 8. SPRATA	1:500
OSNOVA 9.SPRATA	1:500
PRESJEK 1-1	
PRESJEK 2-2	
KAPACITET POVRŠINA	
KAPACITET HOTELSKIH SOBA I APARTMANA	
ANALIZA SJENKI U LJETNJEM PERIODU	
ANALIZA SJENKI U ZIMSKOM PERIODU	

Naziv priloga	Razmjera priloga
3D PRIKAZI OBJEKTA	/

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me

I OPŠTA DOKUMENTACIJA

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me

UGOVOR
O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SARADNJI
potpisan dana: 25.06.2019. g.

između Investitora: **SPENCER&HILLd.o.o.**
Piperska bb,
- 81000 Podgorica, Crna Gora
kojeg zastupa izvršni direktor Ivica Šarić
(u daljem tekstu „Investitor")

i Projektanta: **BUSINESSART d.o.o.**
Bulevar Džordža Vašingtona 102/A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica, Crna Gora
kojeg zastupa izvršni direktor Mladen Krekić
(u daljem tekstu „Projektant")

za vršenje usluga: Izrada projektne dokumentacije za objekat na urbanističkoj parceli UP-5.2,Blok br: 5B, djelovi kat.parc.br. 996,998, 999, 1000, 1001 I 1002, I 1451/1,DUP Bečići, Opština Budva

I. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Projektant se obavezuje da za Investitora izvrši sledeće usluge koje su predmet ovog ugovora, a tiču se objekta na urbanističkoj parceli UP-5.2,Blok br: 5B, djelovi kat.parc.br. 996,998, 999, 1000, 1001, 1002, i 1451/1,DUP Bečići, Opština Budva.

Da za urbanističku parcelu UP-5.2, koja zahvata djelove kat. parc. br. 996,998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1 DUP Bečići, planira se izgradnja turističkog hotelskog kompleksa i na osnovu relevantnih informacija datih od strane klijenta, a u potpunosti u skladu sa crnogorskim "ZAKONOM O PROSTORNOM PLANIRANJU I IZGRADNJI OBJEKATA" (*Sl.list CG 64/2017*), BUSINESSART će pripremiti sljedeće faze projektne dokumentacije:

A. Faze projektovanja prije odobrenja Glavnog državnog arhitekte

A.1. Projektni zadatak po UT uslovima

A.2 Idejno rješenje Turističkog Hotelskog kompleksa

B. Faze projektovanja za glavni projekat

B.1.a Glavni projekat Turističkog Hotelskog kompleksa

Član 2.

Projektant garantuje da posao iz predmeta ovog ugovora izradi u svemu prema važećoj tehničkoj regulativi koja se primjenjuju prilikom izrade tehničke dokumentacije predmetne vrste, kao i sa Ponudom Projektanta koja je predhodila ovom Ugovoru.

Član 3.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i na vrijeme, poštujući savremena dostignuća tehnologije. Takođe se obavezuje da u okviru ugovorene cijene preda Investitoru predmetnu dokumentaciju iz člana 1. ovog Ugovora u analognoj i digitalnoj formi u broju primjeraka koji je naveden u Ponudi.

II. CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 4.

Cijena izrade tehničke dokumentacije je saglasna Potpisanoj ponudi Ref: BA-S&H-14052019-01 od 14 maja 2019.

Član 5.

Projekat će biti plaćen saglasno dinamici plaćanja iz usvojene ponude.

III. ROK IZRADE

Član 6.

Rok za izradu tehničke dokumentacije je u skladu sa dostavljenom i prihvaćenom ponudom.

Član 7.

U slučaju da Projektant neopravdano kasni sa predajom ugovorene dokumentacije više od 10 (deset) dana, Investitor stiče pravo da uz predhodno obavještavanje Projektanta jednostavno raskine Ugovor i angažuje drugog Projektanta.

IV. OSTALE ODREDBE

Član 8.

Investitor i Projektant su saglasni da će se na sve što nije predviđeno odredbama ovog Ugovora primjenjivati odredbe Zakona o obligacionim odnosima.

Član 9.

U slučaju spora po odredbama ovog ugovora nadležan je Privredni sud u Podgorici.

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

PROJEKTANT
"BUSINESSART ", d.o.o.,
Podgorica

Direktor:
Mladen Krekić, dipl. Inž. Arch.

BUSINESS ART D.O.O. ZA POSLOVE INŽENJERINGA I KONSALTINGA PODGORICA

INVESTITOR
SPENCER&HILLd.o.o.
Podgorica

Direktor:
Ivica Šarić

"SPENCER&HILL" PODGORICA Društvo sa ograničenom odgovornošću za promet roba i usluga, export-import

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0207393 / 015
PIB: 02401908

Datum registracije: 25.03.2004.
Datum promjene podataka: 14.02.2019.

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA POSLOVE INŽENJERINGA I KONSALTINGA "BUSINESSART", PODGORICA

Broj važeće registracije: /015

Skraćeni naziv: BUSINESSART
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 23.03.2004.
Datum donošenja Statuta: 23.03.2004. Datum promjene Statuta: 10.12.2018.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE CAPITAL PLAZA PODGORICA
Adresa sjedišta: BUL. DŽORDŽA VAŠINGTONA BR. 102, I SPRAT STAN A19 THE CAPITAL PLAZA PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehnicko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NIJE UNEŠENO
Oblik svojine:
Porijeklo kapitala:
Upisani kapital: 50,00Euro (Novčani 50,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA
Uloga: Osnivač
Udio: 100% Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA

LICA U DRUŠTVU:

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA

Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA
Uloga: Izvršni direktor
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ( )

MLADEN KREKIĆ 003786603 HRVATSKA

Adresa: UL. MOLOTSKA BR.8 ZADAR HRVATSKA
Uloga: Ovlašćeni zastupnik
Ovlašćenja u prometu: ( )
Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ( )

Izdato: 24.05.2019 godine u 11:22h

Crna Gora PORESKA UPRAVA 11/2 Podgorica

MP

NAČELNICA

Dušanka Vujisić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1939/2
Podgorica, 18.04.2018. godine

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

R J E Š E NJ E

1. IZDAJE SE »BUSINESSART« DOO iz Podgorice, LICENCA projektanta i izvođača radova.

2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e nj e

Aktom, br.UPI 107/7-1939/1 od 03.04.2017.godine, »BUSINESSART« DOO iz Podgorice, 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 107/7-1938/2 od 18.04.2018.godine, kojim je Mladenu Krekiću, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, Republika Hrvatska, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu na neodređeno vrijeme, zaključen dana 01.07.2004.godine, između »BUSINESSART« DOO iz Podgorice i Mladena Krekića, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zadra, Republika Hrvatska; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo – pretežna djelatnost, šifra 7112 - Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela

tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlašćenog inženjera po vrsti projekta, koji izrađuje i to: arhitektonski, građevinski, elektrotehnički i mašinski projekat, odnosno vrsti radova koje izvodi na osnovu tih projekata.Stavom 2 istog člana Zakona, propisano je da obavljanje pojedinih poslova iz stava 1 ovog člana, projektant, odnosno izvođač radova može da obezbijedi na osnovu zaključenog ugovora sa drugim privrednim društvom koje ima zaposlenog ovlašćenog inženjera za određenu vrstu projekta, odnosno radova.

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević

UNIQA osiguranje

Broj polise: **6-33664**

Zamjena polise:
Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 505112
Mjesto: Podgorica
Datum: 03.04.2019

POLISA
ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: **BUSINESSART DOO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguranik: **BUSINESSART DOO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Početak osiguranja:	3.4.2019	Prestanak osiguranja:	3.4.2020	Dospijeće:	03.04
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). Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	1.223,88
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 (ucešce 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 Osiguravaca.

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:
Teritorijalno porkice: Republika Crna Gora .
Broj zap. 9 ,licencirani 1.

Premija osiguranja 520,48 € obračunata za period od 03.04.2019 do 03.04.2020 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: **6-33664**

Zamjena polise:
Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost
Šifra osiguranja: 1301
Poslovna jedinica: Direkcija
Saradnički broj: 505112
Mjesto: Podgorica
Datum: 03.04.2019

Ugovarač osiguranja: **BUSINESSART DOO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguranik: **BUSINESSART DOO, 81000 Podgorica, Bul. Džordža Vašingtona 102**
PIB:02401908

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail bartinfo@businessart.me, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovorenih obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog otplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarac osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatrace se da osiguranje nije ni bilo zakljuceno, te se predmetna polisa istekom navedenog perioda automatski smatra nevažecom bez obaveze slanja opomene Drustva.
U slucaju iz prethodnog stava , Osiguravac nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuce pokrice. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi 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 sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Za Osiguravača

AKCIONARSKO DRUŠTVO ZA OSIGURANJE PODGORICA
UNIQA
NEŽIVOTNO OSIGURANJE
1

M.P.

Za Ugovarača

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

Shodno Zakonu o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017.) i statute preduzeća "BUSINESSART"d.o.o., donosi se

R J E Š E NJ E

O imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta za Izradu

Idejnog rješenja **TURISTIČKOG OBJEKTA-HOTEL (fazna izgradnja)**
na lokaciji:
UP-5.2
Blok br: 5B
djelovi kat.parc.br. 996,998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1
DUP Bečići , Opština Budva

Za vodećeg i odgovornog projektanta za Izradu

Idejnog rješenja rješenja **TURISTIČKOG OBJEKTA-HOTEL (fazna izgradnja)**
na lokaciji:
UP-5.2
Blok br: 5B
djelovi kat.parc.br. 996,998, 999, 1000, 1001, 1002, i 1451/1
DUP Bečići , Opština Budva

imenuje se:

Mladen Krekić, dipl. ing. arh.

O B R A Z L O Ž E NJ E

Imenovani ispunjava uslove u skladu sa važećim zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata za izradu predmetne tehničke dokumentacije.

U Podgorici, 09. 07. .2019.

(potpis odgovornog lica)
BusinessArt d.o.o.
Mladen Krekić, dipl.ing.arh.

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me
www.businessart.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1938/2
Podgorica, 18.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu MLADENA KREKIĆA, diplomiranog inženjera arhitekture iz Zadra, Republika Hrvatska, 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 NJ E

1. IZDAJE SE MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, Republika Hrvatska, 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 nj e

Aktom, br.UPI 107/7-1938/1 od 03.04.2018.godine, MLADEN KREKIĆ, diplomirani inženjer arhitekture iz Zadra, obratio se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjerena Diploma o visokoj školskoj spremi stečenoj na Arhitektonskom fakultetu u Beogradu, Republika Srbija, br.1797 od 03.07.1990.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena fotokopija lične karte;
- Dozvola za stalni boravak u Crnoj Gori;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj br.03-10237/5 od 19.01.2009.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za rukovođenje građenjem arhitektonskih objekata i rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko – zanatskih radova unutrašnje arhitekture i uređenja terena;
- Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj br.03-10237/6 od 19.01.2009.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, kojom se utvrđuje ispunjenost uslova za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata unutrašnje arhitekture i projekata uređenja terena;

- Rješenje Inženjerske komore Crne Gore, br.01-425/2 od 14.05.2013.godine, kojim se MLADENU KREKIĆU, diplomiranom inženjeru arhitekture iz Zadra, izdaje licenca, odgovornog projektanta, za izradu projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao djelova tehničke dokumentacije;
- Uvjerenje Ministarstva pravde, 16.04.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog;

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

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

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

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

Stavom 3 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se radno iskustvo u smislu stava 1 tačka 3 ovog člana, smatra radno iskustvo u svojstvu saradnika na izradi tehničke dokumentacije na građenju objekta, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekta. Stavom 4 istog člana Pravilnika, utvrđeno je da se izuzetno od stava 3 ovog člana, fizičkom licu koje posjeduje licencu za izradu tehničke dokumentacije i građenje objekata, izdatu po propisima koji su važili do donošenja ovog propisa, radno iskustvo može dokazati na osnovu uvida u dokumentaciju koja je bila osnov za njeno izdavanje.
Članom 137 stav 1 Zakona, propisano je da se licenca za fizičko lice izdaje na neodređeno vrijeme.

Rešavajući po predmetnom zahtjevu, a na osnovu uvida u dostavljene dokaze, ovo ministarstvo nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 123 stav 1 i 135 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, a u vezi čl 3 stav 1

tač. 1 i čl. 4 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci.

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavićević

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-312/6
Budva, 28.05.2018. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu "SPENCER & HILL" d.o.o. iz Podgorice na osnovu člana 237, 55 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
faznu izgradnju turističkog objekta
HOTEL

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 5B

Urbanistička parcela broj: 5.2 koju čine djelovi katastarskih parcela 996, 998, **999**, **1000**, **1001**, **1002** i 1451/1 KO Bečići

Djelovi katastarskih parcela 999, 1000, 1001 i 1002 KO Bečići ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-6751/2018 za KO Bečići, od 13.04.2018.godine, na katastarskoj parceli 999 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 999 KO Bečići ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-6751/2018 za KO Bečići, od 13.04.2018.godine, na katastarskoj parceli 1000 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1000 KO Bečići ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-6751/2018 za KO Bečići, od 13.04.2018.godine, na katastarskoj parceli 1001 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskoj parceli 1001 KO Bečići ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-6751/2018 za KO Bečići, od 13.04.2018.godine, na katastarskoj parceli 1002 KO Bečići upisan je objekat pod brojem 6 (garaža) za koju podnosilac zahtjeva "SPENCER & HILL" d.o.o. iz Podgorice ovom Sekretarijatu nije dostavio građevinsku i upotrebnu dozvolu. Na katastarskoj parceli 1002 KO Bečići ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turizam – Hotelski kompleksi

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u , kako bi se tačno utvrdla površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

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

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

Horizontalna i vertikalna regulacija

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju turističkih kapaciteta, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7. strana 401).

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

Građevinska linija

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.(tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana394)

Bočna građevinska linija
Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije:
Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3m.
Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 4m prema slobodnom delu parcele.
Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m.

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

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

Krovovi
Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne baste za okupljanje turista.

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m²	BGRP u m²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 5.2	8.931,43	40.191,43	4.287,08	4.50	0.48	P+10

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

7. POTREBA IZRADE GEOLOŠKIH PODLOGA, POTREBA VRŠENJA GELOŠKIH 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) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

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

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

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

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

8. USLOVI ZA 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

Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima razvoja grada u pravcu visokog turizma.
U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugeriše se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403).

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 399).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, bočanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za za turističke objekte površine veće od 1000m^2, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m^2 poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), **neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.**

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

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

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

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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. Zakoan 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 tehnićke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

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

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi .
Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397).

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

HOTELI
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 pokrtljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 43/13 i 44/15.

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za hotelske sobe i toalete elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20 (ili 26+19), 22, 36 i 40, a za kafe barove, restorane i kafane elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 19 i 24. Dio hotela poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m^2 ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:
Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna 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.

24. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD .

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekte na idejno rješenje
- 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 Službeni list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Idejno rješenje, idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodoprivredni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva
Tehnički uslovi direkcije za saobraćaj CG
Tehnički uslovi Agencije za civilno vazduhoplovstvo CG

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

Dostavljeno:

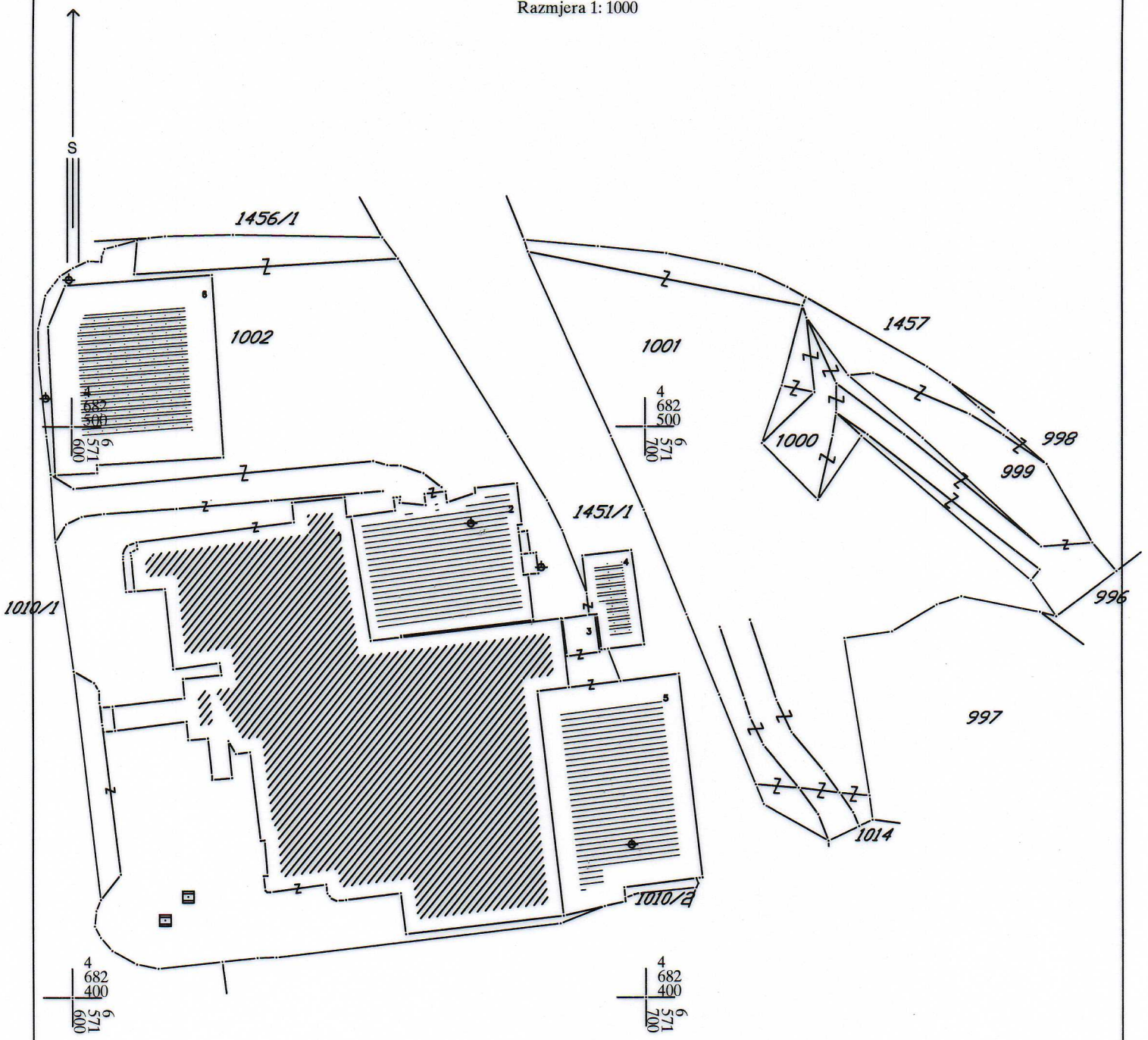
- **Podnosiocu zahtjeva**
- **Urbanističko-građevinskoj inspekciji**
- **a/a**

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-910/18
Datum: 28.03.2018.

Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5,7
Parcele: 999, 1000, 1001, 1002

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM ZAKONIMA I PROPISIMA

OBJEKAT: **TURISTIČKOG OBJEKTA-HOTEL (fazna izgradnja)**

LOKACIJA: UP-5.2
Blok br: 5B
djelovi kat.parc.br. 996,998, 999, 1000, 1001, 1002, i 1451/1
DUP Bečići , Opština Budva

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **IDEJNO ARHITEKTONSKO RJEŠENJE**

ODGOVORNI PROJEKTANT: **Mladen Krekić, dipl.ing.arh.**
Licenca br. UPI 107/7-1938/2 od 18.04.2018. Direktorat za inspekcijski nadzor i licenciranje Ministarstva održivog razvoja i turizma

I Z J A V LJ U J E M,

da je Idejno arhitektonsko rješenje urađeno u skladu sa:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata;
- posebnim zakonima koji uređuju ovu oblast;
- propisima donesenim na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata;
- propisima čija je obaveza donošenja propisana posebnim zakonima, a koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.

potpis odgovornog projektanta)
BusinessArt d.o.o.
Mladen Krekić, dipl.ing.arh.

Podgorica, Jul 2019.

MP

(potpis odgovornog lica)
BusinessArt d.o.o.
Mladen Krekić, dipl.ing.arh.

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me
www.businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

II PROJEKTNI ZADATAK

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me

Investitor: SPENCER & HILL d.o.o., Podgorica
Projektna organizacija: BUSINESSART d.o.o., Bulevar Džordža Vašingtona 102 / 19, Podgorica
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - HOTEL
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE I GLAVNI PROJEKAT
Lokacija: urbanistička parcela UP 5.2, blok 5B, DUP Bečići, Opština Budva

PROJEKTNI ZADATAK

za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta turističkog objekta - hotela

1. Predmet projekta

Ovim projektnim zadatkom se definišu uslovi investitora za izradu Idejnog rješenja i Glavnog projekta objekta hotela u okviru bloka br. 5B, na urbanističkoj parceli UP 5.2 koju čine djelovi katastarskih parcela br. 996, 998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1 KO Bečići, Opština Budva.

Sastavni dio ovog projektnog zadatka čine sledeće podloge za projektovanje:

- UTU uslovi br. 06-061-312/6 od 28.05.2018. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.

- Geodetska podloga od juna 2018. izrađena od strane "GEO-TIM "d.o.o.

- Elaborat parcelacije od 12.09.2018., izrađen od strane "GEO DUNJA" d.o.o., ovjeren od strane Ministarstva za finansije – uprava za nekretnine, područna jedinica Opštine Budva.

2. Svrha izrade projekta

Potrebno je izraditi tehničku dokumentaciju na nivou Idejnog arhitektonskog rješenja i Glavnog projekta na osnovu koje se mogu pribaviti propisane saglasnosti i odobrenja za građenje od strane nadležnih organa, i izgraditi predmetni objekat u celini.

Izradi Glavnog projekta se pristupa po dobijanju saglasnosti od strane glavnog državnog tj. gradskog arhitekte na idejno arhitektonsko rješenje.

3. Smernice za izradu projekta

Objekat hotela je visoke kategorije sa pet zvezdica (*****), uz uslove zadatih i umanjenih urbanističkih parametara prema donjem tabličnom prikazu:

UP 5.2	Površina parcele (m^2)	BGRP (m^2)	Površina pod objektima (m^2)	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	8.931,43	40.191, 43	4.287,08	4.50	0.48	P+10
UMANJENO	8.551,79	38.483,05	4.104,86	4.50	0.48	P+10

Napomena: urbanistički parametri su srazmerno umanjeni za nedostajući dio urbanističke parcele, tj. za površinu dijela katastarske parcele br. 996 od 379,64m^2, a koja nije predmet elaborata parcelacije.

Ukupnu BRGP objekta hotela projektovati na cca 32.300,00m².

Objekat hotela predvideti kao funkcionalnu građevinsku cjelinu koja zavisno od projektnog rješenja može da se sastoji i od više objekata (krila) povezanih toplom vezom.

Hotel predvideti u svemu prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list CG br. 36/18).

Minimum programskih sadržaja hotela čine:

a.) ulazna partija sa foajeom, recepcijom, barom, i komunikacijama
b.) administrativni blok hotela,
c.) poslovni blok sa konferens salama (potencijalna specijalizacija hotela)
d.) fleksibilni lokali za zakup (butici, kozmetički saloni, agencije, ordinacije, menjačnice, i sl.),
e.) prostori za odmor i rekreaciju (spa & wellness centar, otvoreni bazeni sa palubama, i sl.)
f.) ugostiteljske funkcije (glavni restoran sa kuhinjskim blokom i magacinom, spacijalizovani restorani, različiti tipovi kafe-barova sa pripadajućim terasama / baštama, i sl.)
g.) zajedničke sanitarne prostorije
h.) servisne, tehničke i magacinske prostorije, kao i prostor garaže u podzemnim garažama
i.) posebne funkcionalne celine smejštajnih jedinica tipa soba i tipa apartmana, sa kapacitetima:

- cca 160-170 hotelskih soba (min 90% dvokrevetne)
- cca 70-80 condo apartmana (dvokrevetni, min 10% višesobni)
- više luksuznih VIP apartmana na završnim etažama
- više penthouse apartmana na završnim etažama

Za dimenzionisanje smještajnih kapaciteta mogu se koristiti dvije metode:

- 2 ležaja po smještajnoj jedinici, pri čemu prosječna bruto građevinska površina po jednom ležaju u hotelima sa 5 zvjezdica iznosi 100m². (Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, član 80.)

- na osnovu kriterijuma i standarda utvrđenih Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list CG br. 36/18).

Posebne smjernice za izradu svakog pojedinog dela tehničke dokumentacije Glavnog projekta date su u daljem tekstu projektnog zadatka, u stavkama 4.1.- 4.17.

4.1. Arhitektura

Primeniti savremena oblikovna rješenja i materijale koji svojim izrazom odgovaraju specifikumu lokacije, uz poštovanje svih uslova komfora i energetske efikasnosti shodno vrsti i kategoriji objekta.

4.2. Pejzažna arhitektura

Ozeljenjavanje objekta i spoljnog uređenja vršiti autohtonim vrstama otpornim na uslove sredine, usklađene sa kompozicijom i funkcionalnim zahtjevima objekta, uz nesmetano sagledavanje vizura.

4.3. Konstrukcija

Konstrukciju objekta projektovati kao armirano-betonsku skeletnu u kombinaciji AB platnima, tako da se zadovolje sve navedene smjernice, funkcionalni zahtjevi, kao i sva relevantna opterećenja.

Fundiranje objekta projektovati u skladu sa geotehničkim elaboratom koji Investitor dostavlja Projektantu blagovremeno prije početka izrade Glavnih projekata.

4.4. Elektroenergetske instalacije

4.4.1 Elektroinstalacije jake struje

Mjerenje utroška električne energije predvideti nezavisno po jedinicama i/ili centralno po dogovoru sa Investitorom.

Za funkcionalnu cjelinu predvidjeti kontrolno mjerenje sa praćenjem u okviru BMS.

U slučaju nestanka mrežnog napajanja predvidjeti rezervni izvor napajanja koji treba da pokrije dio potreba za električnom snagom kako bi omogućio nesmetani rad hotela.

Projektovati osvjetljenje objekta sa led izvorom svjetlosti, koje u potpunosti zadovoljava traženu kategorizaciju hotela. Opštu, evakucionu, radnu, kao i dekorativnu rasvetu, projektovati tako da se zadovolje svi neophodni parametri.

Regulacija uključenja svjetiljki lokalno i daljinski BMS-om.

Za priključivanje potrošača opšte namjene predvidjeti monofazne i trofazne priključnice, kao i izvode odgovarajućeg presijeka.

Sve instalacione priključnice i prekidači treba da su modularnog tipa sa razvodnom kutijom, instalacionim elementom i nosačem maski.

Projektovati gromobransku instalaciju u skladu sa važećim tehničkim propisima.

Predvidjeti instalaciju elektromotornog pogona u skladu sa zahtjevima u dijelu termomašinskog i hidromašinskog projekta. BMS projektovati na nivou kontrole hotelskih soba, osvjetljenja zajedničkih prostorija i osvjetljenja spoljašnjeg dijela objekta. BMS-om je potrebno omogućiti upravljanje klimatizacijom, dok ne treba raditi kontrolu sistema termotehnike (toplotne pumpe, čileri, sistemi ventilacije itd), obzirom da se taj dio automatike isporučuje sa opremom termotehnike.

4.4.2. Elektroinstalacije slabe struje

Telefonsku i računarsku mrežu, priključak na TF i KDS mrežu projektovati u skladu sa uslovima za izgradnju pretplatničkih komunikacionih kablova, kablova za kablovsku distribuciju i zajedničkog antenskog sistema.

Koncentraciju razvoda instalacije slabe struje predvidjeti u RACK ormanu koji će se smjestiti u zasebnu tehničku prostoriju za ovu namjenu.

Predvidjeti instalaciju strukturnog razvoda telefonske i računarske mreže.

U okviru objekta i kompleksa predvidjeti WiFi mrežu.Komunikacionu mrežu optičkim kablom povezati na komunikacionu mrežu kompleksa.

Za tehničku zaštitu objekta od nedozvoljenog pristupa, za prostorije koje odredi korisnik predvidjeti kontrolu pristupa.

Predvidjeti instalaciju video nadzora. Video nadzorom predvidjeti praćenje svih događaja oko objekta, ulaze, itd. Snimanje događaja na snimaču koji će biti smješten u RACK ormanu. Instalacija video nadzora IP kamerama.

U recepciji predvidjeti instalaciju ambijentalnog ozvučenja i prenosa govornih poruka.

Projektom predvidjeti instalaciju automatske dojave požara koja je dio centralnog sistema dojave požara.

4.4.3. BMS i EMP

Glavni projekat BMS i EMP predvideti u svemu u skladu sa prethodnim smjernicama.

4.4.4. Trafo stanica

Izraditi glavni projekat trafo stanice u skladu sa potrebama objekta.

4.5. Instalacije vodovoda i kanalizacije

Snabdijevanje hotela vodom je predviđeno iz lokalnog tj. regionalnog vodovoda.

Glavnim projektom rešiti kompletan spoljašnji i unutrašnji razvod instalacije vodovoda.

Mjerenje utrošene količine vode vrši se interno pomoću vodomjera (sanitarni i hidrantski).
Mjerenje potrošnje vode predvideti kao nezavisno po jedinicama i/ili centralno po dogovoru sa Investitorom.

Instalacije hladne vode voditi u terenu, odnosno u podu, zidovima i po plafonima planiranih objekatau skladu sa rasporedom sanitarnih uređaja prema arhitektonskom projektu.

Punjenje bazena za kupanje predvideti iz posebne cjevovodne mreže.

Spoljna i unutrašnja hidrantska mreža kompleksa se snabdjeva vodom iz vodovodne mreže.

Isprojektovati kompletan sistem odvodnjavanja atmosferske kanalizacije sa objekta i neposredno sa terena oko objekta.

Priprema tople potrošne vode se vrši pomoću toplotne pumpe sa rezervnim el. grejačem.

Sanitarno-fekalne otpadne vode se sakupljaju separatnim sistemom sanitarno-fekalne kanalizacije. Dimenzije cijevi i pad predvidjeti u skladu sa količinom vode koju treba odvesti.

Specifičnu potrošnju korisnika, koeficijent časovne neravnomjernosti, te mjerodavno vreme za punjenje bazena predvidetu u skladu sa hotelskim kapacitetima i idejnim rješenjem.

U sklopu sistema za drenažu podzemnih parking prostora predvideti separator lakih naftnih derivata. Pranje vozila u ovom prostoru nije dozvoljeno.

4.6. Termotehničke instalacije

Glavnim projektom je potrebno je dati rješenje grijanja, hlađenja i ventilacije predmetnog objekta hotela. Za grijanje i hlađenje aktivnih prostora u sastavu objekta (osim sanitarnih čvorova koji se griju električnim podnim mrežicama), predvidjeti multi sistem u termo pumpnom režimu rada,koristeći freon R-410a, sa potplafonskim kanalskim unutrašnjim jedinicama i spoljašnjom, vazdušno hlađenom jedinicom. Distribuciju vazduha riješiti preko linijskih difuzora. Regulacija temperature je lokalna, po prostorijama, a prebacivanje na režim ljeto-zima je centralno. Spoljašnju jedinicu, vazdušno hlađeni kondenzator, postaviti po dogovoru sa arhitektom.

Istim sistemom rješiti i pripremu tople potrošne vode, uz rezervni elektro grijač, a za potrebe svih točećih mjesta u objektu.

Za sanitarne čvorove, kao i prostorije koje nemaju rješenu ventilaciju prirodnim putem, predvidjeti rješenje prinudne - sišuće ventilacije. Nadoknadu vazduha u prostorijama iz kojih se izvlači vazduh, rješiti prestrujavanjem vazduha iz susednih prostorija, a preko prestrujnih rešetki za izjednačavanje pritiska, ugrađenih u vrata, ili na drugim odgovarajući način po izboru projektanta.

U podzemnim garažama predvideti prinudno provetravanje.

4.7. Liftovi i eskalatori

Za predmetni hotel izraditi Glavni projekat putničkih i servisnih liftova, kao i eskalatora.

4.8. Tehnologija kuhinje i vješernice

Izraditi Glavni projekat tehnologije vješernice, i kuhinje u skladu sa kategorijom i kapacitetom hotela, i sa punim menijem.

4.9. Tehnika bazena

Isprojektovati bazene za plivanje i rekreaciju, oblika prema idejnom rešenju, sa svom potrebnom hidro-mašinskom opremom, kao i svim pratećim potrebnim sistemima kontrole kvaliteta, regulacije količine, zaštite, filtracije, prečišćavanja i pražnjenja bazenske vode.

Bazensku školjku predvideti u AB konstrukciji, tako da obezbijedi pouzdanu funkciju bazena u smislu opterećenja, vodonepropusnosti, izdržljivosti na pomjeranje tla, temperaturne promjene i hemijski agresivnu sredinu.

Kapacitet priključka za svježu vodu definisati po osnovu dva kriterijuma:

a. Ispiranje filtera u toku jednog dana (pasivni režim)
b. Dopuna vode po osnovu 30 l/dan po kupaču, (ljetnji režim).

4.10. Zaštita od požara

4.10.1. Projekat protiv-požarne zaštite

Za predmetni objekat apart hotelaizraditi Glavni projekat zaštite od požara.

Prilikom izrade projekta zaštite od projekta uzeti u obzir važeće zakonske propise, propise i standarde donesene na osnovu zakona, kao i mjere usvojene pravilima tehničke struke.

4.10.2. Projekat sprinkler instalacije

Potrebno je uraditi projekat instalacije za gašenje požara vodom - sprinkler instalacija.
Predvideti poseban rezervoar za vodu za sprinkler instalaciju i posebno pumpno postrojenje.

4.11. Saobraćaj

U skladu sa UTU uslovima i idejnim rješenjem hotela izraditi Glavni projekat saobraćaja, uključujući saobraćajnu signalizaciju. Sve potrebne pozicije / deonice obraditi poprečnim i podužnim profilima.

Rešiti sve potrebne pešačke i kolske trase, sa glavnim, sekundarnim, i servisnim pristupima objektu, kao i ulaznu / izlaznu partiju podzemnih garaža.

4.12. Zaštitna jama

Izraditi glavni projekat zaštitne jame u skladu sa Idejnim rješenjem i glavnim projektom konstrukcije.

4.13. Elaborat zaštite na radu

Elaborat zaštite na radu uraditi na osnovu važećih Zakona, propisa, standarda, UTU uslova, kao i ostale tehničke dokumentacije koja se odnosi na predmetniobjekat hotela.

4.14. Elaborat zvučne zaštite

Za predmetni hotel izraditi elaborat zvučne zaštite.

4.15. Elaborat energetske efikasnosti

Za predmetni objekat hotela izraditi elaborat energetske efikasnosti u skladu sa važećim tehničkim propisima i standardima Republike Crne Gore za ovu vrstu elaborata,kao i Glavnim arhitektonsko-građevinskim projektom.

4.16. Elaborat procjene uticaja na životnu sredinu

Za predmetni hotel izraditi elaborat procjene uticaja na životnu.

4.17. Sinhron plan

Za predmetni hotel izraditi sinhron plan infrastrukture objekta.

5. Struktura tehničke dokumentacije

Tehničku dokumentaciju izraditi na nivou Glavnog projekta, i to u obimu, sadržini, i stepenu obrade u skladu sa važećim pravilnicima, propisima, lokalnim standardima, i Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018).

Za Investitora,

SPENCER & HILL d.o.o.

Potpis:

Društvo sa ograničenom odgovornošću za promet robe i usluga, export-import "SPENCER&HILL" PODGORICA

Maj, 2019
Podgorica

III TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

TEHNIČKI OPIS

uz idejno arhitektonsko rješenje za turistički objekat - HOTEL, Bečići

SADRŽAJ:

1. Opšti podaci 2
1.1. Lokacija 2
1.2. Klima 2
1.3. Seizmičnost 2
1.4. Urbanistički parametri 2
1.5. Podloge za projektovanje 3
2. Koncept 3
3. Oblikovanje 3
4. Funkcija 3
4.1. Prostorna organizacija i sadržaj 3
4.2. Saobraćaj 6
5. Konstrukcija 6
6. Materijalizacija 7
7. Mogućnost fazne izgradnje 7

1. Opšti podaci

1.1. Lokacija

Predmetni turistički objekat hotela se nalazi u okviru bloka br. 5B, na urbanističkoj parceli UP 5.2 koju čine djelovi katastarskih parcela br. 996, 998, 999, 1000, 1001, 1002 i 1451/1 KO Bečići, Opština Budva.

Sa sjeverne strane urbanistička parcela se graniči sa Jadranskom magistralom, i obostrano naliježe preko potoka Vještica sa izlivom u Jadransko more na jugu.

Teren je u blagom padu u pravcu sjever-jug sa kotama od cca +12.00mnm do cca +6.00mnm.

1.2. Klima

Područje se odlikuje mediteranskom klimom gdje neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha - godišnja temperaturna amplituda iznosi oko 16°C. U prosjeku je 4 dana u godini sa temperaturom od 0°C, dok se visoka temperatura ljetnjih mjeseci javlja prosječno 25 dana sa 30°C i više.

Godišnja suma padavina je u prosjeku 1578 mm kiše. Mogu se izdvojiti vlažna i sušna sezona, gdje u periodu IV-IX padne oko 450mm, dok u periodu X-III padne oko 1100mm taloga.

Vlažnost vazduha je relativno mala i kreće se od 67 do 75%. Najvedriji mjeseci su juli sa 2.3 i avgust sa 2.0, dok je najveća oblačnost u novembru i decembru sa 6.9.

Najznačajniji vjetrovi na budvanskom primorju su bura, jugo i maestral. Najčešći su južni (150 ‰), jugoistočni (100 ‰) i jugozapadni (70 ‰) vjetrovi. Sa jakim vjetrom je oko 7 dana godišnje. Hladna bura sa sjevera duva uglavnom u zimskom periodu i dostiže brzinu od oko 20m/s.

1.3. Seizmičnost

U inženjerskogeološkom smislu teren je stabilan za gradnju, a nalazi se u seizmičkoj zoni IX osnovnog stepena MCS skale sa ubrzanjem na osnovnoj stijeni od $a_o(g)$=0,10 za povratni pertiod (t) od 50 god.

1.4. Urbanistički parametri

Zadati parametri UTU uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja objekta su prikazani u donjoj tabeli:

UP 5.2	Površina parcele (m^2)	BGRP (m^2)	Površina pod objektima (m^2)	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	8.931,43	40.191, 43	4.287,08	4.50	0.48	P+10
UMANJENO	8.551,79	38.483,05	4.104,86	4.50	0.48	P+10
OSTVARENO	**8.551,79**	**32.319,00**	**2.986,00**	**3.78**	**0.35**	**-3Po+P+10**

Napomena:

Urbanistički parametri su srazmerno umanjeni za nedostajući dio urbanističke parcele, tj. za površinu dijela katastarske parcele br. 996 od 379,64m^2, a koja nije predmet elaborata parcelacije.

Umanjenjem za javne površine prizemlja i mezanina za 1320m^2 ostvrarena BRGP jeste 30.999m^2.

Definitivna ostvrena BRGP 30.999m^2 jeste cca 20% manja od dozvoljene BRGP koja iznosi 38483m^2.

1.5. Podloge za projektovanje

Podloge korištene za izradu tehničke dokumentacije idejnog rješenja su:

- UTU uslovi br. 06-061-312/6 od 28.05.2018. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva.

- Geodetska podloga od juna 2018. izrađena od strane ‘’GEO-TIM ‘’d.o.o.

- Elaborat parcelacije od 12.09.2018., izrađen od strane ‘’GEO DUNJA‘’ d.o.o., ovjeren od strane Ministarstva za finansije – uprava za nekretnine, područna jedinica Opštine Budva.

- Projektni zadatak Investitora

2. Koncept

Rješenje prostornog koncepta je definisano pozicioniranjem objekta hotela podužno uz Jadransku magistralu uz obostrano naleganje preko potoka Vještica, sa orijentacijom sjever-jug.

Pored zadovoljenih funkcionalnih zahtjeva, ovim pristupom je ostvaren i niz prostornih kvaliteta; povoljna insolacija objekta uz redukciju površina zapadne i istočne fasade, dobra provetrenost, kao i dispozicija ugostiteljskih, poslovnih, rekreativnih i većine smještajnih sadržaja sa vizurama ka moru.

3. Oblikovanje

Hotel je tipologije slobodnostojećeg objekta i spada u visoke zgrade.
Krovovi su ravni. Visina kote venca objekta je +40.0m (51.50mnm).

Glavni motiv oblikovanja čine dva volumena (smještajna krila A i B) sa transparentnim vertikalnim komunikacijama i toplom vezom nad slobodnim dijelom razuđenih etaža prizemlja i mezanina.

Vizuelni identitet objekta je podržan naglašenim horizontalama u vidu ograda i senila duž balkona smještajnih jedinica na južnoj fasadi, tj. primenom kliznih perforiranih šalona na sjevernoj fasadi.

4. Funkcija

4.1. Prostorna organizacija i sadržaj

Planirana namjena objekta je turizam – hotelski kompleks.

Hotel je visoke kategorije sa 5*, predviđen u svemu prema Pravilniku o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl.list CG br. 36/18).

Smještajni kapaciteti hotela su grupisani prema tipu smještajnih jedinica.
U krilu 'A' su predviđene hotelske sobe i 'penthouse' apartmani na završnoj etaži, dok su u krilu 'B' predviđeni 'condo' apartmani i VIP apartmani na tri završne etaže.

Neto površina tipske sobe iznosi cca 26m^2 uz balkon od cca 7m^2.
Neto površina tipskog 'condo' apartmana iznosi cca 55m^2 uz balkon od cca 15m^2.

Oba krila imaju po jedno unutrašnje i jedno spoljno jezgro vertikalne komunikacije, sa optimalnom površinom horizontalnih komunikacija duž smještajnih dvotrakta po spratovima.
Krilo 'A' na nivou suterena i prizemlja obuhvata prostrani foaje sa pratećim sadržajima, administracijom i lokalima, dok je na nivou mezanina predviđen poslovni blok sa konferens salama, uz restoran sa pripadajućom terasom. Spa i wellness centar sa pripadajućim kafe-barom i palubom sa bazenom su pozicionirani na 8. spratu. U podrumskoj etaži su smještene tehničke i servisne prostorije.

Krilo 'B' na nivou prizemlja obuhvata kuhinju i glavni restoran sa izlazom na palubu sa bazenima, dok je na nivou mezanin pored apartmana, predviđen i kafe-bar sa pripadajućom terasom i baštom. Na nivou 6. sprata se nalazi panoramski kafe-bar sa pripadajućom terasom, palubom i bazenom. Tehničke i magacinske prostorije, kao i parking prostor, obezbijeđeni su na tri podrumske etaže.

Spratne visine su 4.5m na nivou prizemlja, 3.5m na spratovima, i 3.0m na podzemnim etažama.

Ukupan smještajni kapacitet hotela iznosi 238 jedinica sa do 500 ležaja, a pri ukupnom garažnom kapacitetu od 178 PM, od čega su 82 parking mesta namenjena za ukupno 74 apartmanske jedinice (1.1 PM / apartman). Obračun smještajnih i garažnih kapaciteta hotela je prikazan u donjoj tablici:

KRILO A (hotelske sobe)

	M	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ukupno:
1 MODUL*	/	7	/	/	/	/	/	/	/	/	7
1 MODUL	/	15	20	20	20	20	21	15	/	1	132
2 MODULA	/	/	2	2	2	2	3	1	/	2	14
VIP**	/	/	/	/	/	/	/	3	2	2	7
PENTHOUSE***	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4	4
ukupno po etaži	/	22	22	22	22	22	24	19	2	9	164

1 modul = 4.0 x 7.5m
1 modul* = 4.0 x 5.0m

* jednokrevetna (samo na prvoj etaži)
VIP** locirani u desnom krilu (7, 8 i 9 etaža)
Penthouse*** locirani na 9. etaži u levom krilu

ostvareni kapacitet:
ostvaren broj **164**

KRILO B (condo apartmani)

	M	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ukupno:
1 MODUL	4	1	1	1	1	2	/	/	/	/	10
2 MODULA	4	12	12	12	8	8	/	/	/	/	56
3 MODULA	2	1	1	1	1	2	/	/	/	/	8
ukupno po etaži	10	14	14	14	10	12	/	/	/	/	74

1 modul = 4.0 x 7.5m

ostvareni kapacitet:
ostvaren broj **74**

GARAŽA

	DENIVELACIJA	broj parking mesta po etaži:
NIVO 1	+8.50	59
NIVO 2	+5.50	57
NIVO 3	+2.50	62
UKUPAN BROJ PARKING MESTA:		178

Obračun BRGP objekta je prikazan u donjoj tablici:

NIVO	krilo A	krilo B	ukupno (m^2)
krov	59	127	186
9. sprat	762	402	1164
8. sprat	1140	402	1542
7. sprat	1224	402	1626
6. sprat	1248	1263	2511
5. sprat	1234	1078	2312
4. sprat	1234	1435	2669
3. sprat	1234	1435	2669
2. sprat	1234	1435	2669
1. sprat	1079	1389	2468
mezanin	/		3298
prizemlje	/		5057
NADZEMNO:			**28.171**
-1	114	**2642**	114
-2	1946	**3712**	1946
-3	2088	**3526**	2088
PODZEMNO:			**4.148**
BRGP UKUPNO:			**32.319**

Napomena: površine predstavljene plavom bojom se odnose na podzemne podrumske etaže krila B sa garažnim prostorom i tehničkim prostorijama koje ne ulaze u obračun BRGP.

4.2. Saobraćaj

Pristup glavnom ulazu u hotelu sa drop-off zonom je obezbjeđen na nivou prizemlja krila 'A' (+11 mnm), tj. na nivou prizemlja krila 'B' (+11.5 mnm), sa sjeverne strane preko Jadranske magistrale. Sekundarni ulaz krila 'A' je predviđen na nivou suterena (+7 mnm) sa južne strane preko Mediteranske ulice, gde je takođe projektovan i servisni pristup objektu.

Kružni pešački tok na dijelu javnog slobodnog prizemlja je formiran u pravcu postojeće trase duž potoka Vještica, sa eskalatorima koji vode do mezanina, tj. do podzemnih etaža.

Kolski pristup podzemnim garažama je obezbijeđen preko Jadranske magistrale, sa ulazom u krilo 'B', i spuštanjem preko kružne rampe do predviđenih parking mesta (ukupno 178 PM).

Svi pristupi i saobraćajne trase su projektovani uz poštovanje uslova pristupačnosti, tj. bez uticaja na postojeće susedne objekte.

5. Konstrukcija

Konstruktivni sklop objekta je armirano-betonski skelet u kombinaciji sa AB platnima, u okviru kojeg su smještena jezgra vertikalnih komunikacija sa stepeništem i liftovima. Konstruktivni raster varira kao prilagođen funkcionalnoj šemi objekta.

6. Materijalizacija

Materijalizacija partera, kao i fasadnih površina prizemlja i suterena je u prirodnom kamenu.
Fasada krila 'A' i 'B' je kontaktnog tipa u svijetlom tonu sa aluminijumskim senilima i kliznim šalonima.

Fasadna stolarija je aluminijumska sa niskoemisionim staklom. Spoljne vertikalne komunikacije sa toplom vezom su zastakljene aluminijumskom zid zavjesom.

Na pozicijama bazenskih paluba predviđen je deking.

Termoizolaciju objekta čine ploče mineralne vune, EPS-a i XPS-a, uz poštovanje svih uslova komfora, protivpožarnosti, i energetske efikasnosti.

Na nivou prizemlja i mezanina, te na pozicijama krovnih terasa i bašta, predviđeno je visoko, srednje i nisko zelenilo autohtonih vrsta.

7. Mogućnost fazne izgradnje

Idejnim rješenjem je predviđena mogućnost fazne realizacije objekta u dve faze (faza 1 i faza 2), pri čemu fazu 1 kao funkcionalnu i tehničko-tehnološku cjelinu čine sve podzemne etaže objekta sa celokupnim prizemljem, mezaninom i krilom 'A', dok krilo 'B' sa toplom vezom čini fazu 2.

Pripremio:

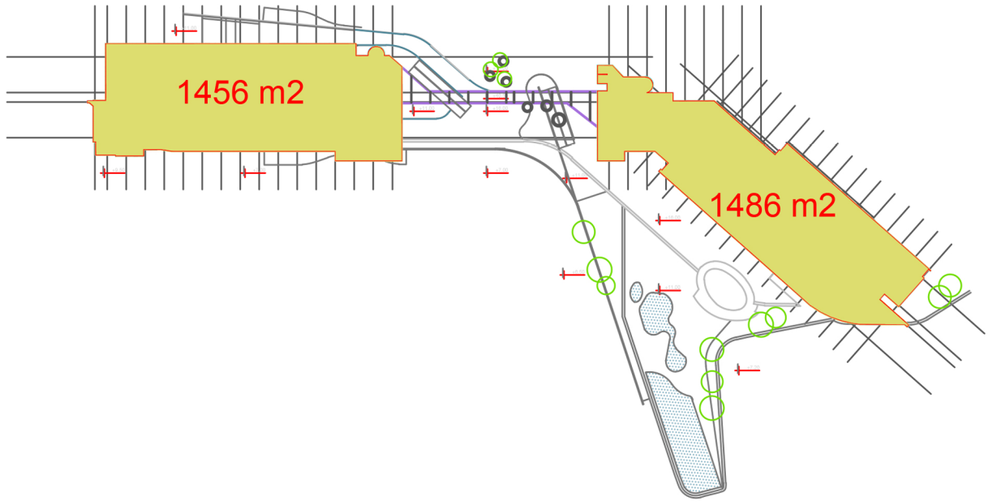
Mladen Krekić dipl. inž. arh.,



Jul 2019,
Podgorica

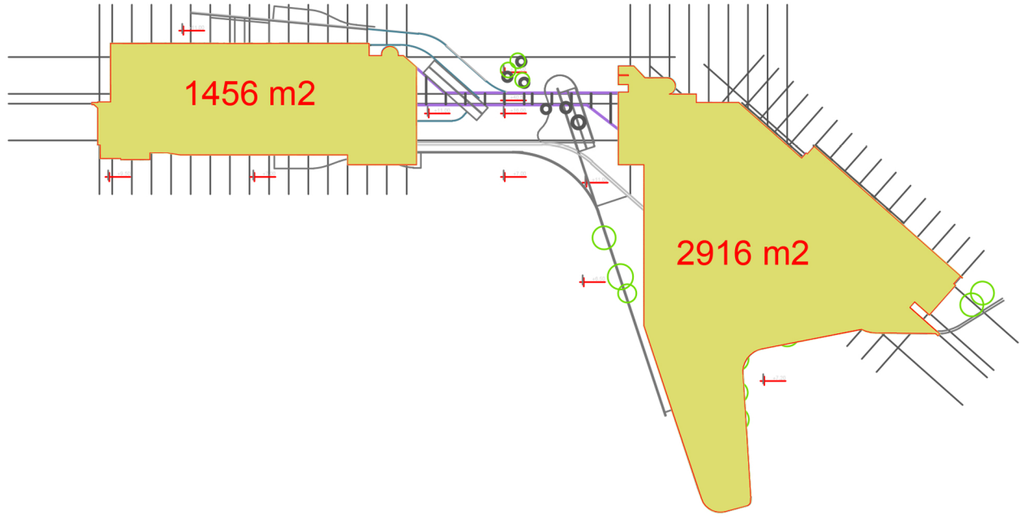
DOZVOLJENO 4104 m2

P pod objektom = 2986 m2



BEZ POVRŠINA PRIZEMLJA I MEZANINA
KOJE SU VAN VOLUMENA OBJEKTA

P pod objektom = 4372 m2



BEZ JAVNIH POVRŠINA (prekoraceno cca 270m2)

PREGLED ZAUZETOSTI

IV GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

MONTENEGRO | Businessart d.o.o.
Bulevar Džordža Vašingtona 102, I sprat stan A19
The Capital Plaza - 81000 Podgorica
T: +382 20 512 953 | PIB: 02401908 | PDV: 30/31-03515-4
bartinfo@businessart.me





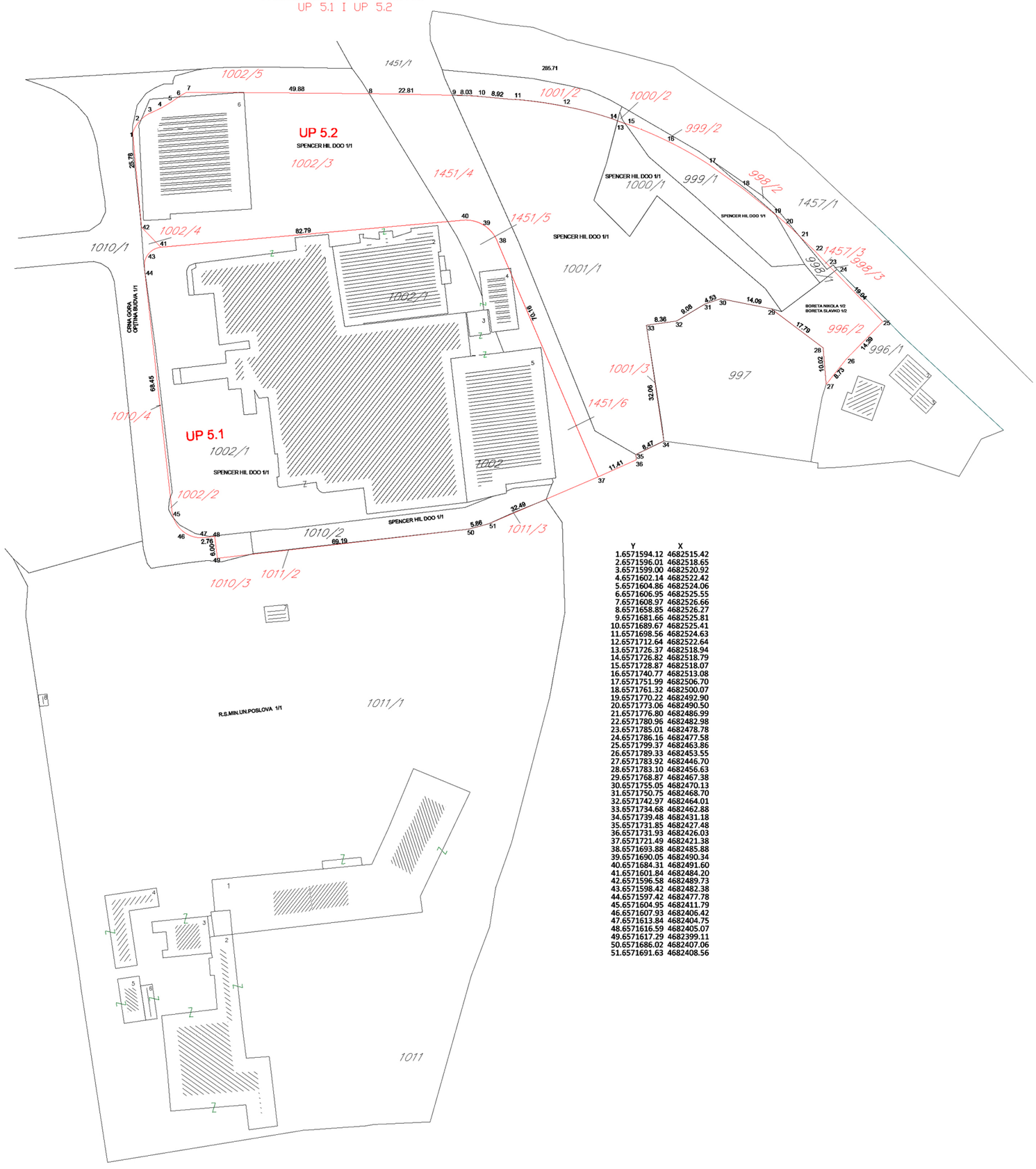




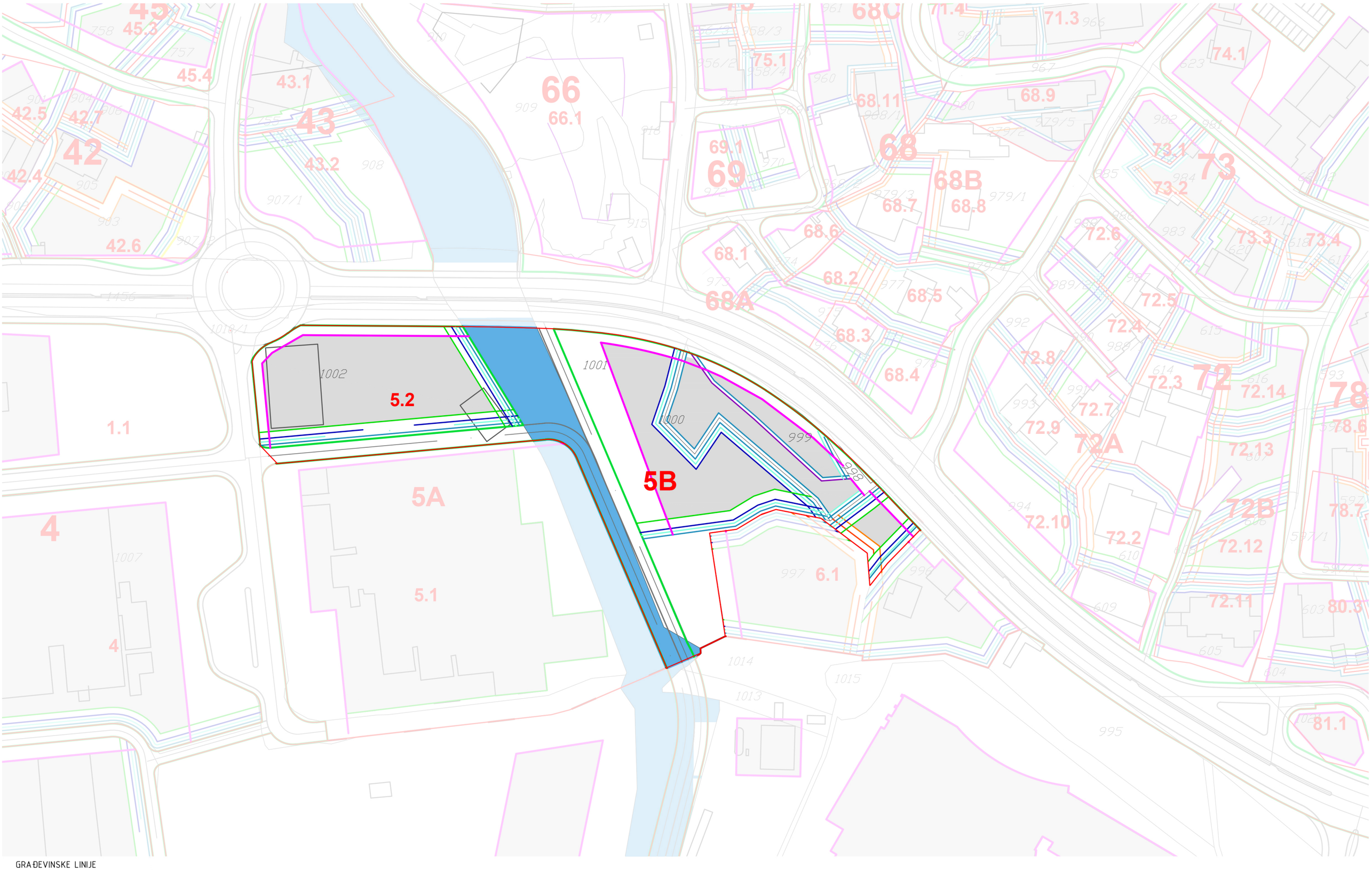




PARCELACIJA PO DUP-u BEČIĆI
UP 5.1 I UP 5.2

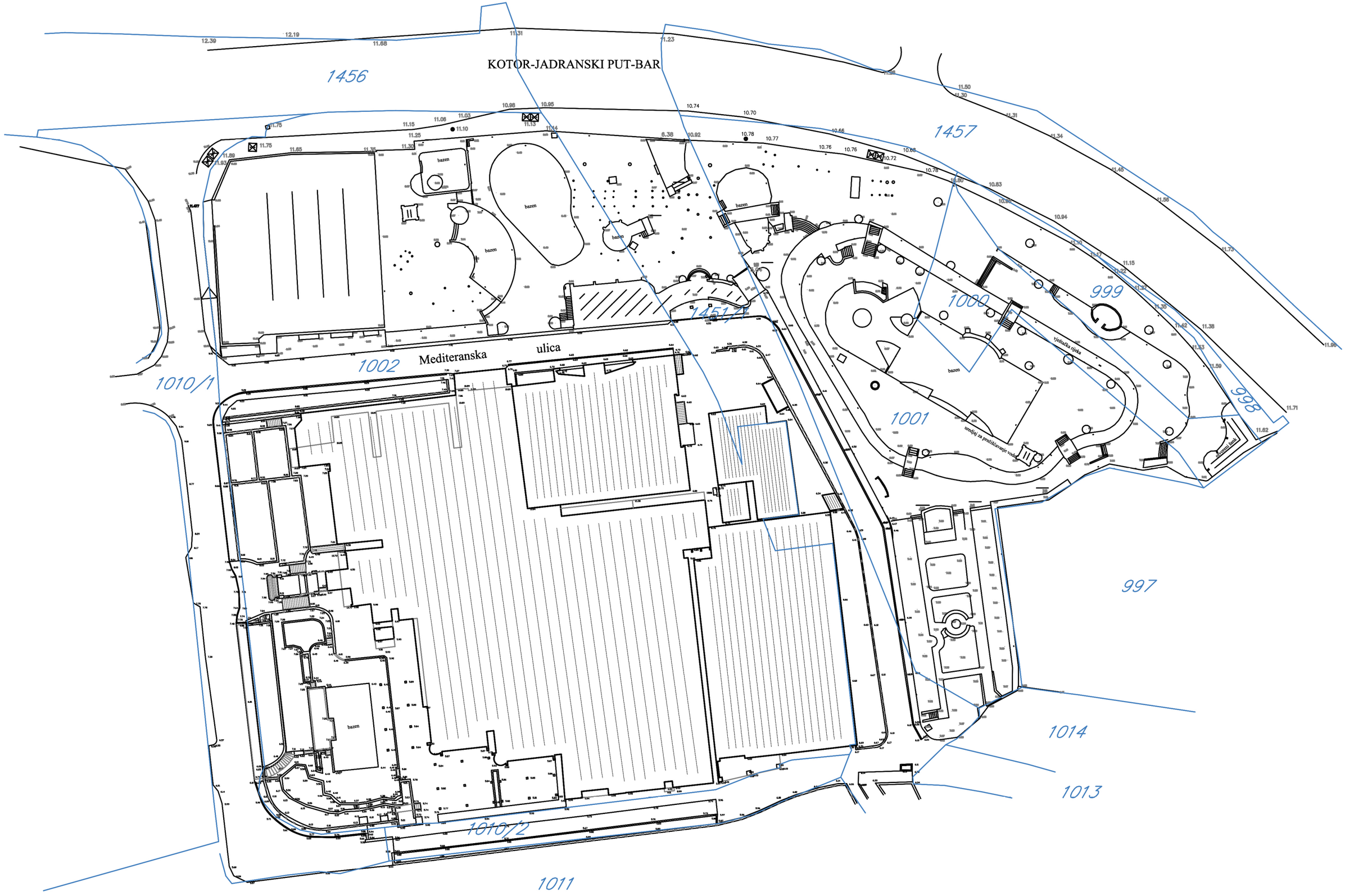


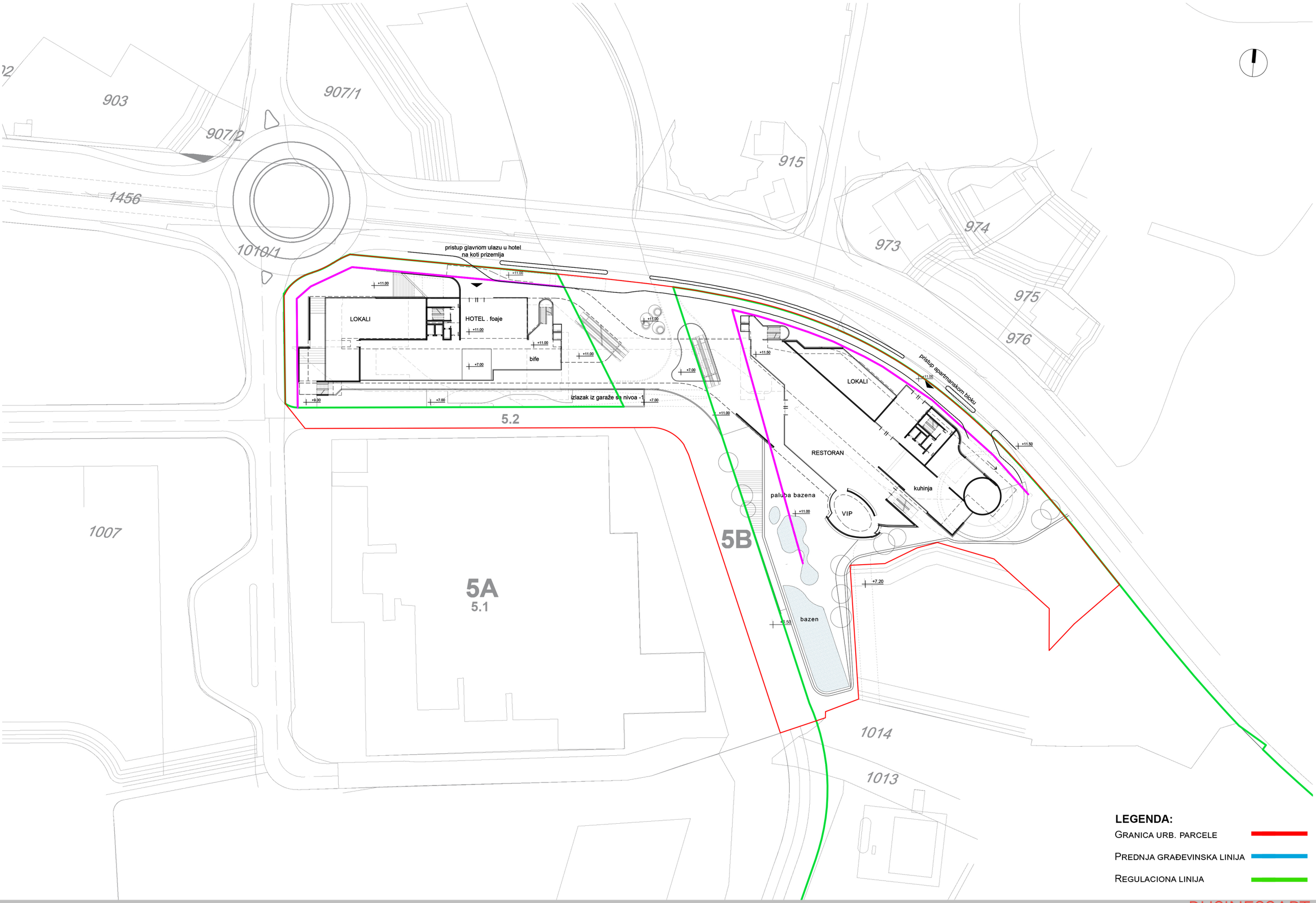
	Y	X
1.	6571594.12	4682515.42
2.	6571596.01	4682518.65
3.	6571599.00	4682520.92
4.	6571602.14	4682522.42
5.	6571604.86	4682524.06
6.	6571606.95	4682525.55
7.	6571608.97	4682526.66
8.	6571658.85	4682526.27
9.	6571681.66	4682525.81
10.	6571689.67	4682525.41
11.	6571698.56	4682524.63
12.	6571712.64	4682522.64
13.	6571726.37	4682518.94
14.	6571726.82	4682518.79
15.	6571728.87	4682518.07
16.	6571740.77	4682513.08
17.	6571751.99	4682506.70
18.	6571761.32	4682500.07
19.	6571770.22	4682492.90
20.	6571773.06	4682490.50
21.	6571776.80	4682486.99
22.	6571780.96	4682482.98
23.	6571785.01	4682478.78
24.	6571786.16	4682477.58
25.	6571799.37	4682463.86
26.	6571789.33	4682453.55
27.	6571783.92	4682446.70
28.	6571783.10	4682456.63
29.	6571768.87	4682467.38
30.	6571755.05	4682470.13
31.	6571750.75	4682468.70
32.	6571742.97	4682464.01
33.	6571734.68	4682462.88
34.	6571739.48	4682431.18
35.	6571731.85	4682427.48
36.	6571731.93	4682426.03
37.	6571721.49	4682421.38
38.	6571693.88	4682485.88
39.	6571690.05	4682490.34
40.	6571684.31	4682491.60
41.	6571601.84	4682484.20
42.	6571596.58	4682489.73
43.	6571598.42	4682482.38
44.	6571597.42	4682477.78
45.	6571604.95	4682411.79
46.	6571607.93	4682406.42
47.	6571613.84	4682404.75
48.	6571616.59	4682405.07
49.	6571617.29	4682399.11
50.	6571686.02	4682407.06
51.	6571691.63	4682408.56

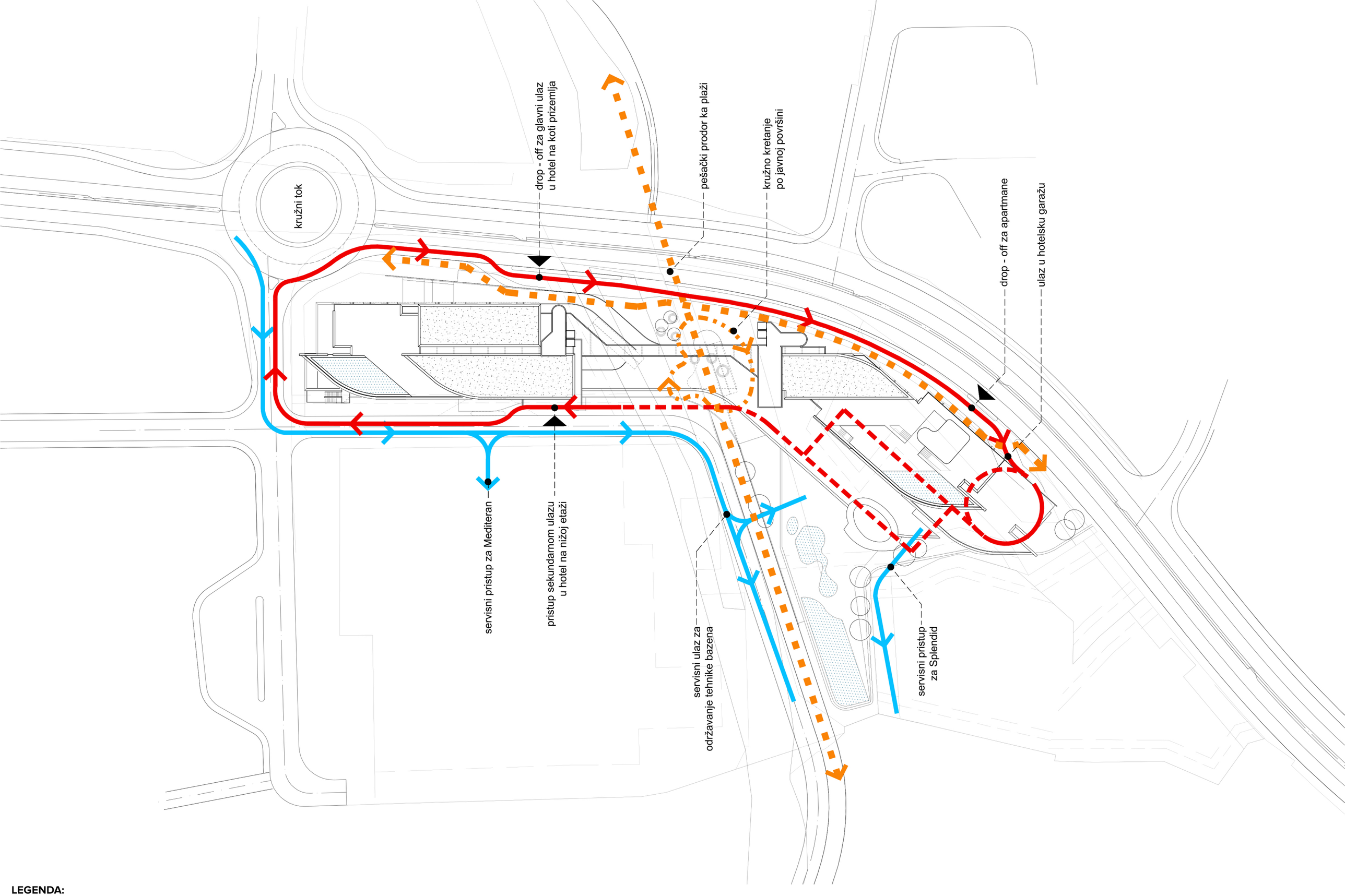


GRAĐEVINSKE LINIJE

- GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA
- BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)
- 1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (75-100cm od granice parcele)
- 2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- 3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)
- 4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)
- ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
- MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)
- OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)
- ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE
- POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA
- UNUTRASNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRADJENJA

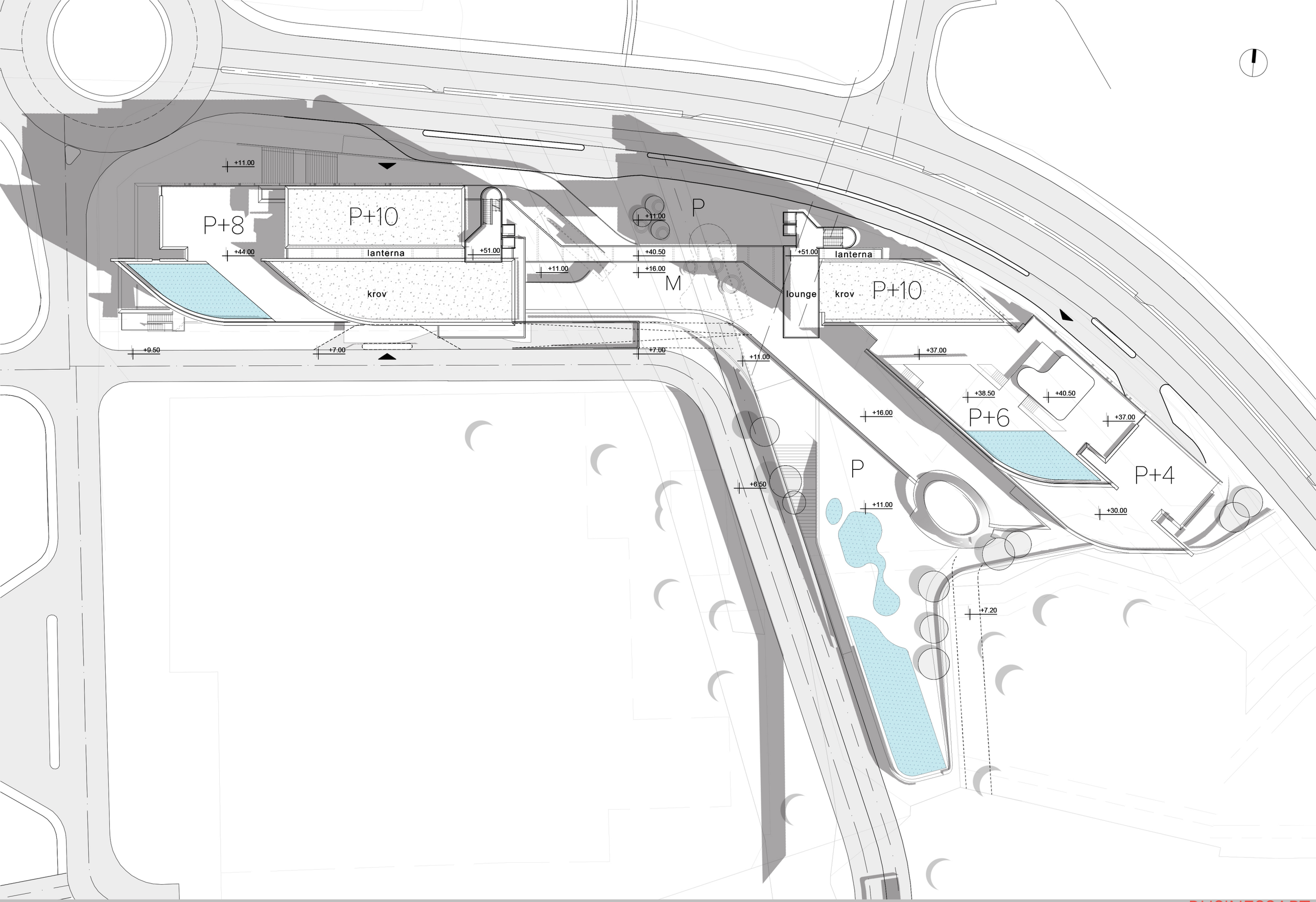

KOTOR-JADRANSKI PUT-BAR
1456
1457
1000
999
998
1001
1002
1010/1
1010/2
1011
1013
1014
997
Mediteranska ulica
bazen


903
907/1
907/2
915
1456
1010/1
974
973
975
976
pristup glavnom ulazu u hotel
na koti prizemlja
LOKALI
HOTEL . foaje
bife
izlazak iz garaže sa nivoa -1
5.2
pristup apartmanskom bloku
LOKALI
RESTORAN
kuhinja
paluba bazena
VIP
5B
bazen
1007
5A
5.1
1014
1013
LEGENDA:
GRANICA URB. PARCELE
PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA
REGULACIONA LINIJA



LEGENDA:

KOLSKI SAOBRĆAJ — SERVISNI SAOBRAĆAJ — PJEŠAČKI TOKOVI


+11.00
P+8
P+10
lanterna
krov
+44.00
+51.00
+9.50
+7.00
+7.00
+11.00
+11.00
P
+40.50
+16.00
M
+51.00
lanterna
lounge
krov
P+10
+37.00
+38.50
+40.50
P+6
+37.00
+16.00
P
P+4
+6.50
+11.00
+30.00
+7.20

pristup glavnom ulazu u hotel
na koti prizemlja

LOKALI

HOTEL . foaje

bife

izlazak iz garaže sa nivoa -1

pristup apartmanskom bloku

LOKALI

RESTORAN

kuhinja

VIP

paluba bazena

bazen

+11.00
+11.50
+7.00
+9.00
+7.20
+6.50

LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA

VAZDUŠNI PROSTOR

VAZDUŠNI PROSTOR

VAZDUŠNI PROSTOR

+7.00

izlazak iz garaže sa nivoa -1

+6.50

pristup sekundarnom ulazu u hotel
na nižoj etaži

VAZDUŠNI
PROSTOR

+5.50

+8.50

7 PM

7 PM

parking nivo -2: 59 p.m. (apartmani)

24 PM

4 PM

15 PM

+6.50

+8.50

rampa 15%

2 PM

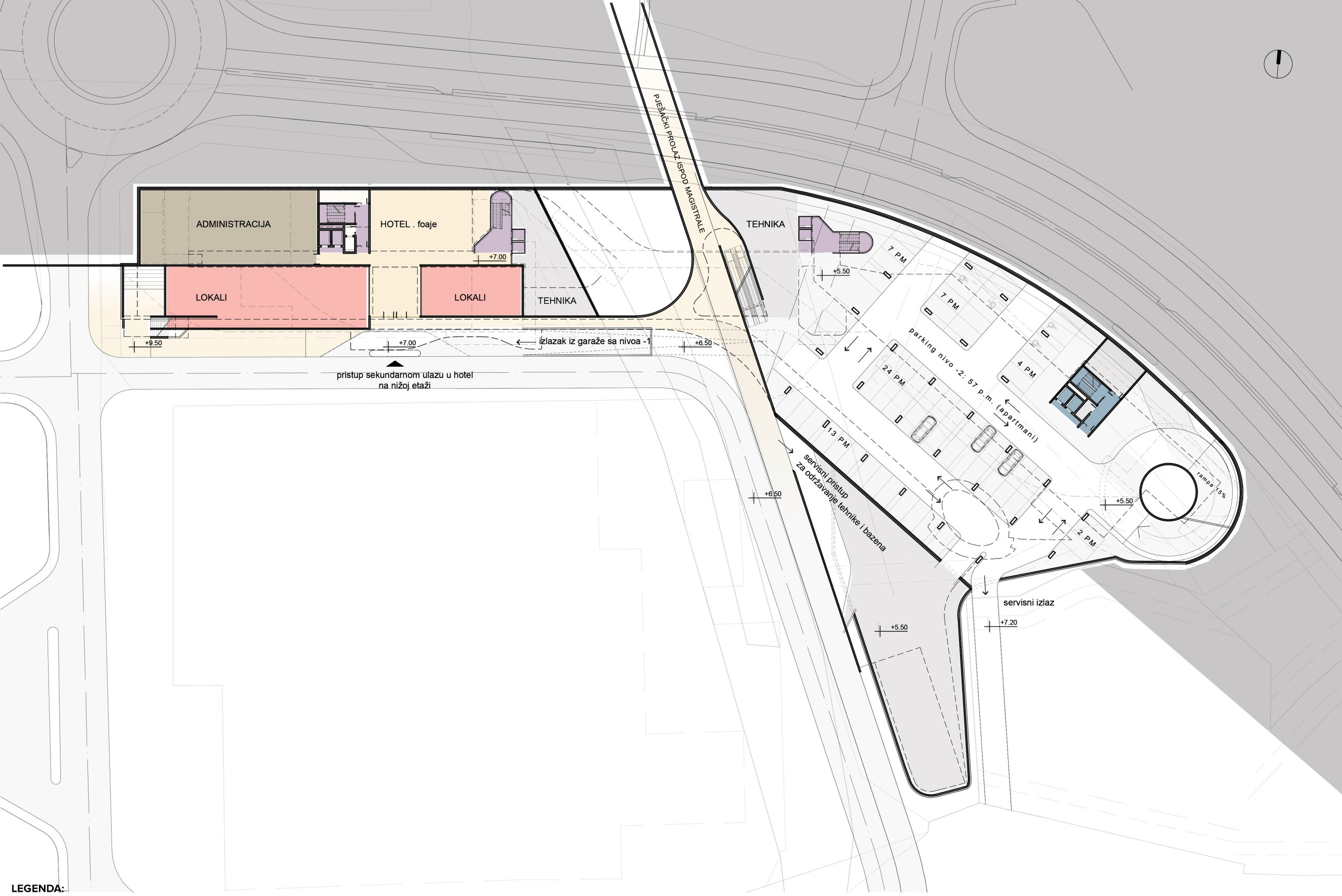
VAZDUŠNI
PROSTOR

+5.50

+7.20

LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA

BOH HOTELA
- kuhinja
- laundry
- tehnika

+3.00

TEHNIKA

+2.50

izlazak iz garaže sa nivoa -1

7 PM

7 PM

parking nivo -2: 62 p.m. (hotel)

24 PM

4 PM

15 PM

3 PM

rampa 15%

+2.50

2 PM

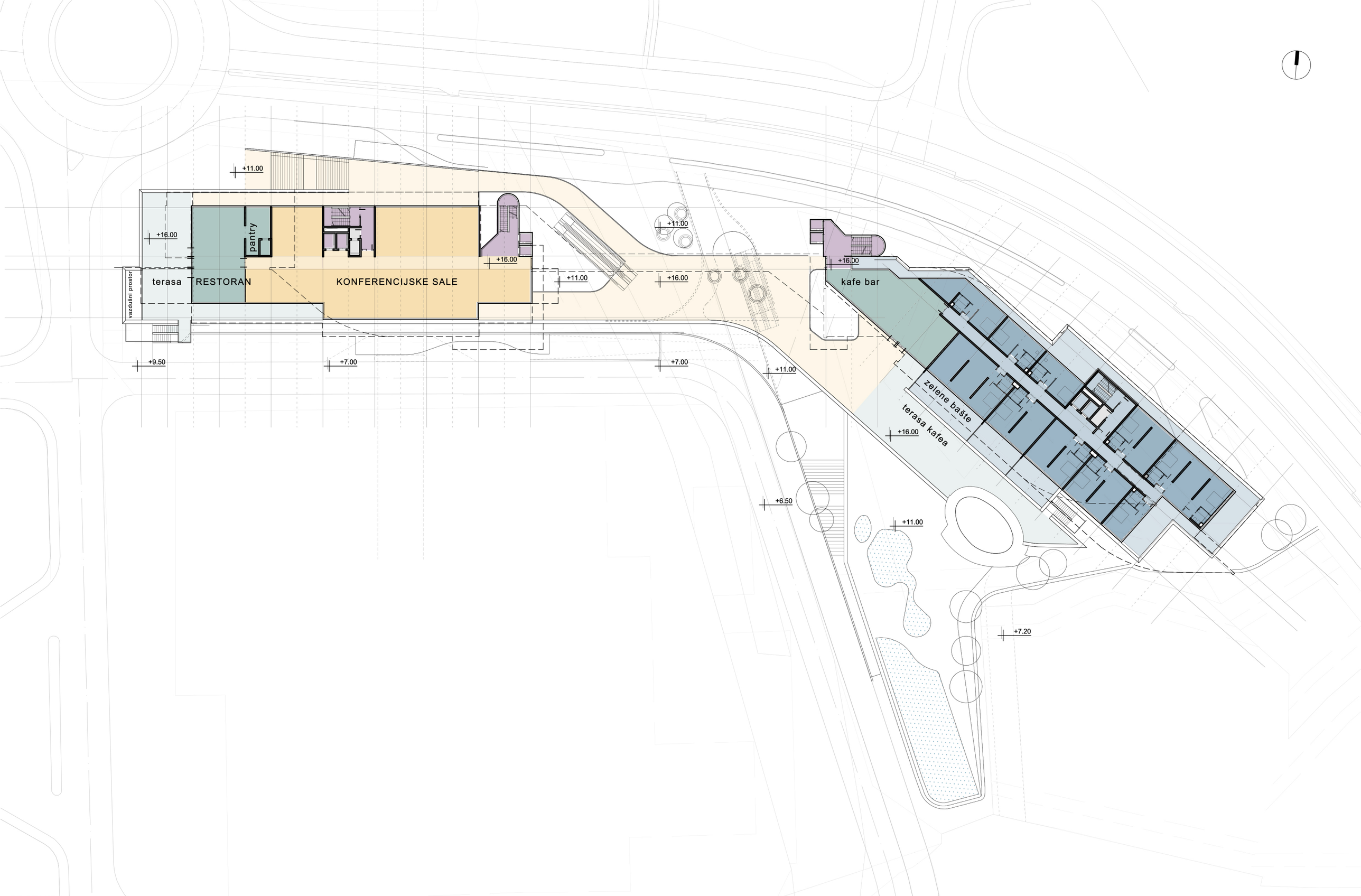
+6.50

tehnika, magacini

+2.50

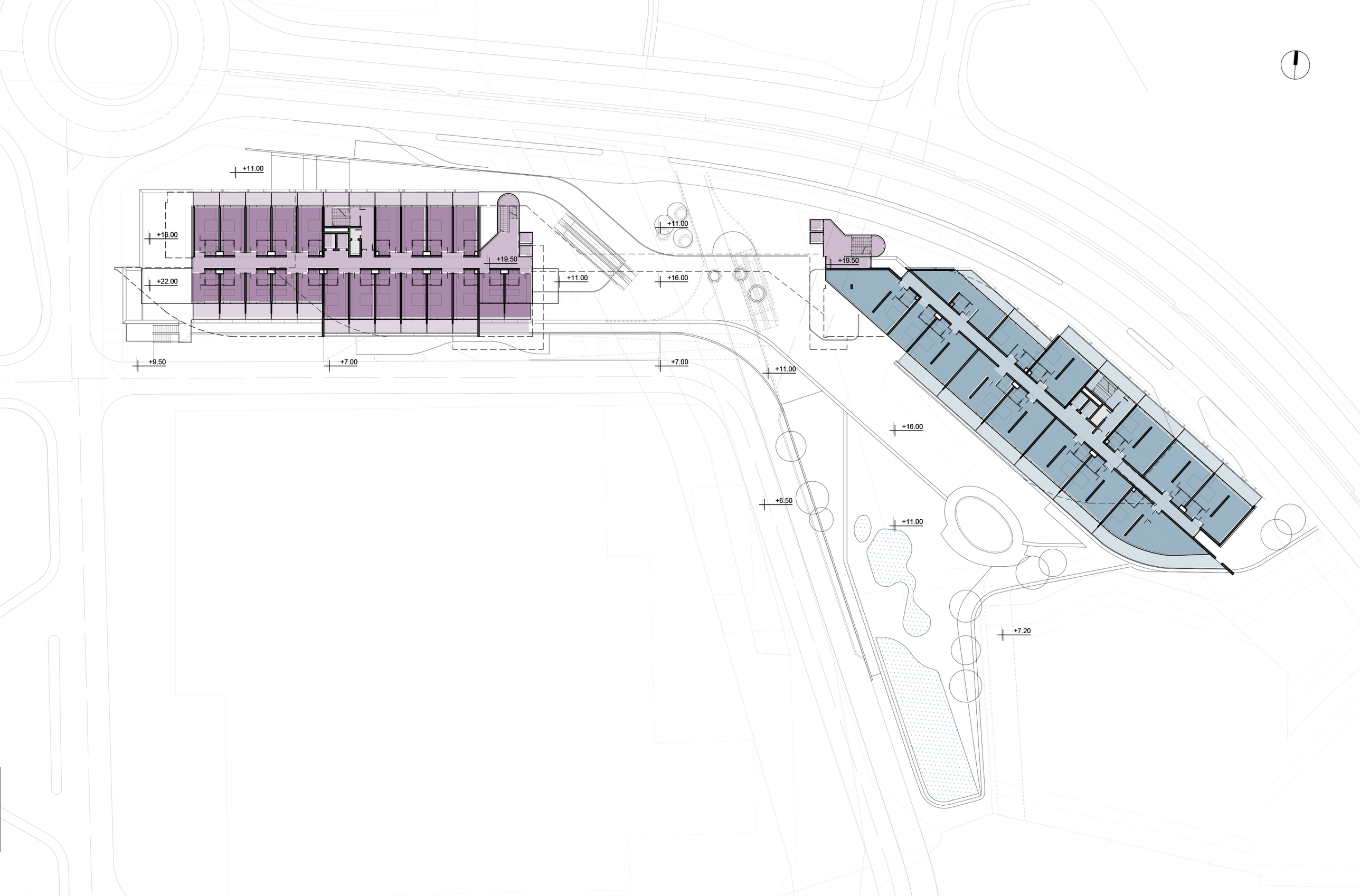
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



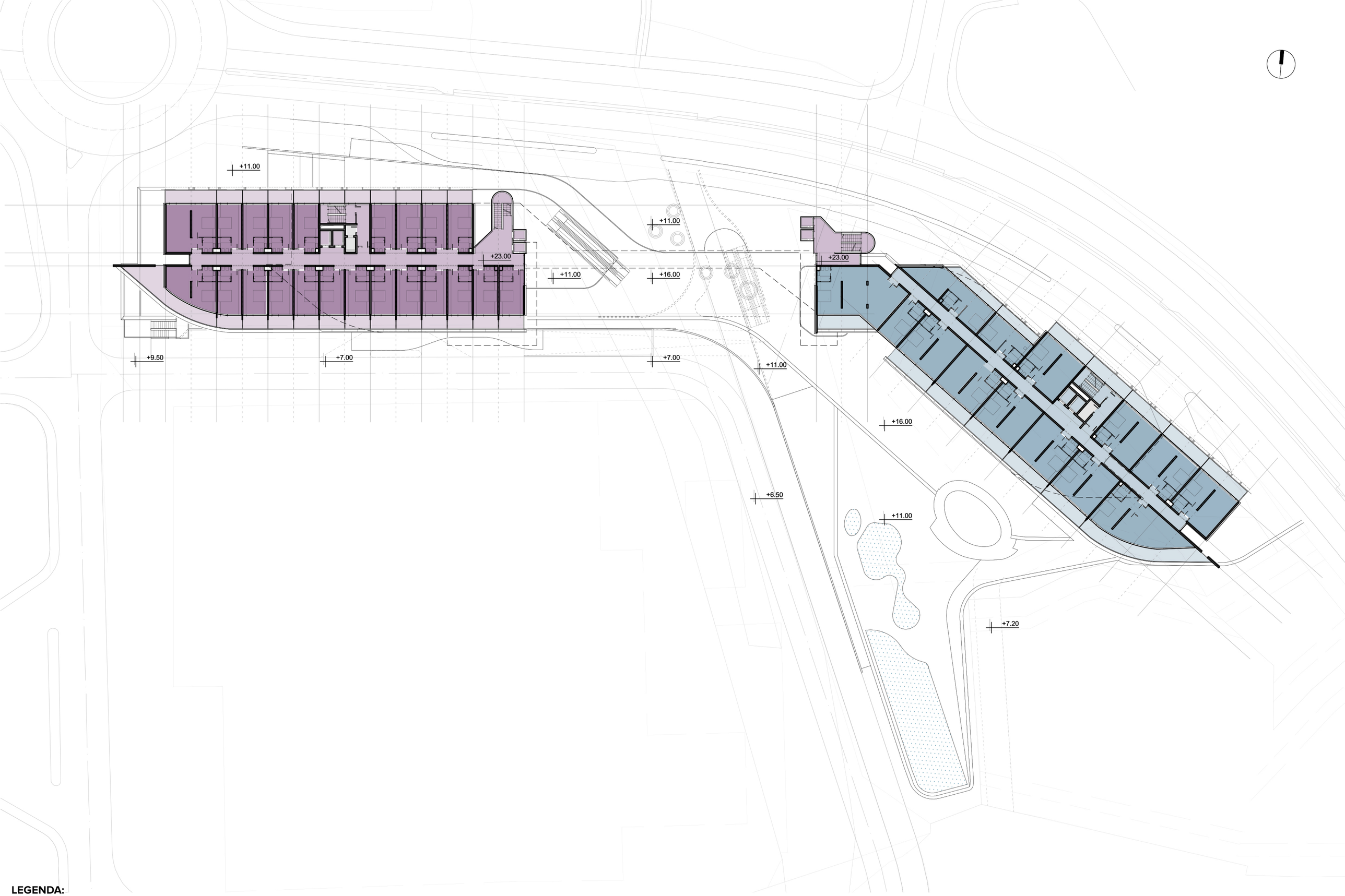
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



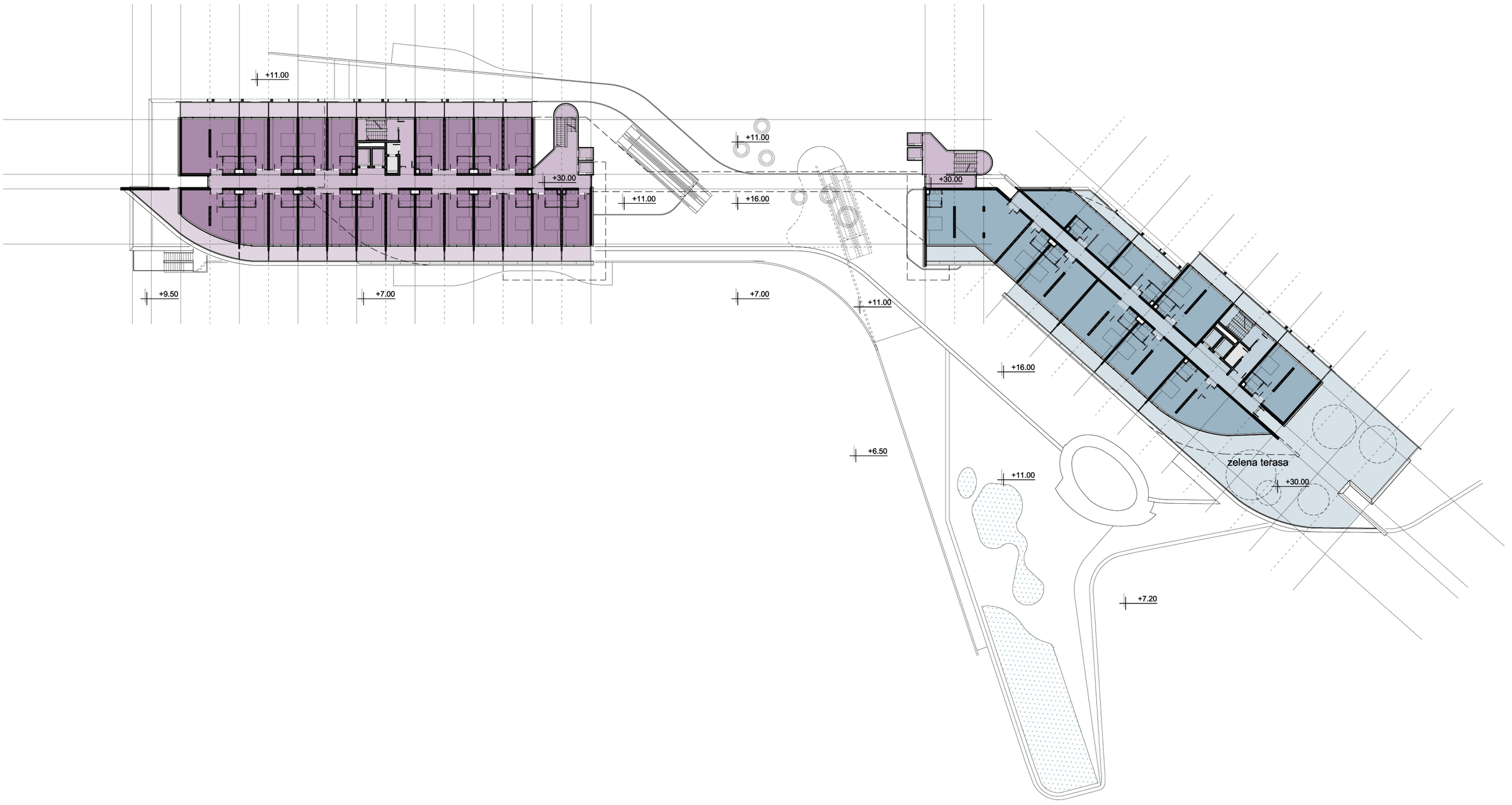
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



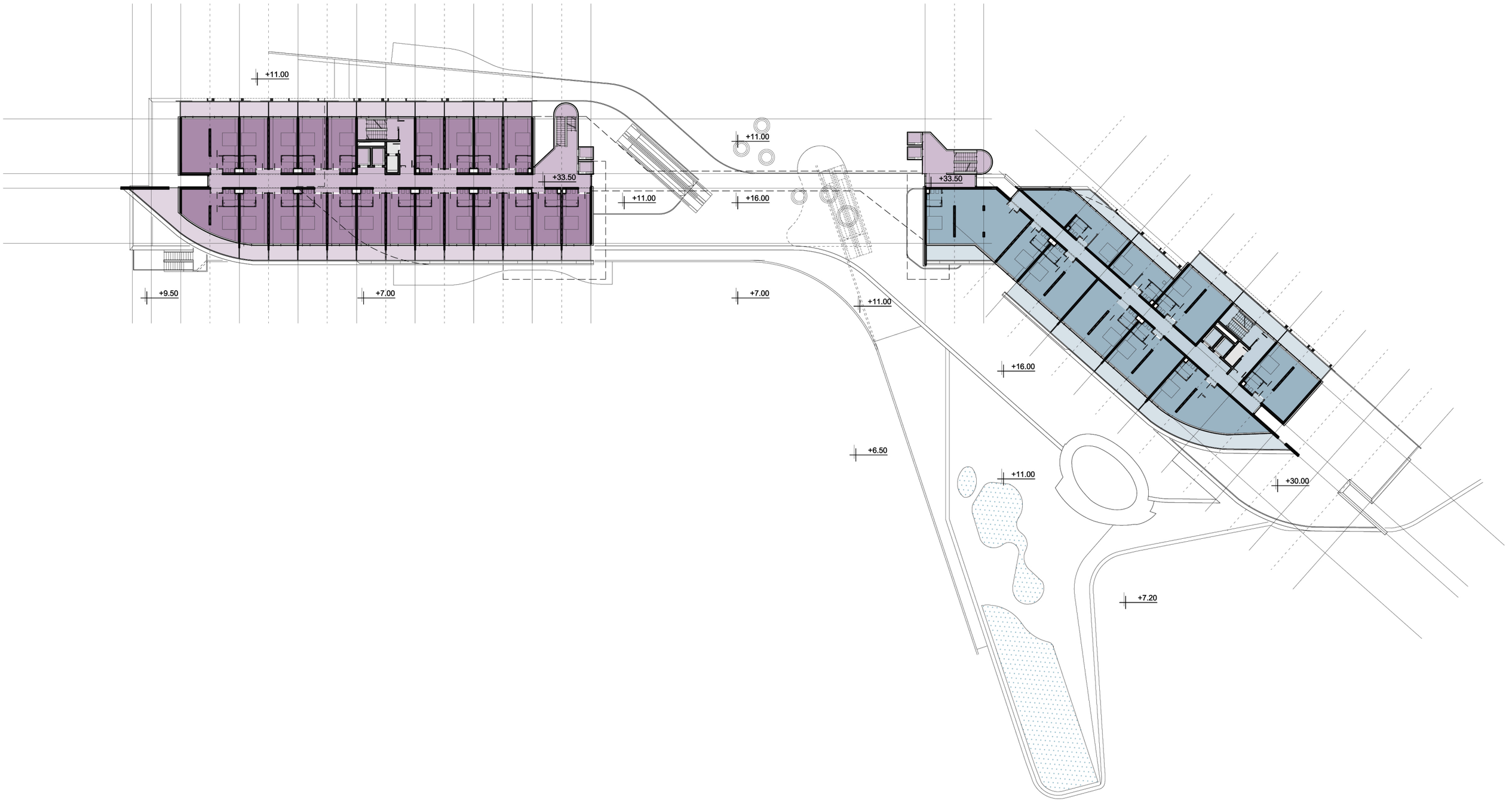
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



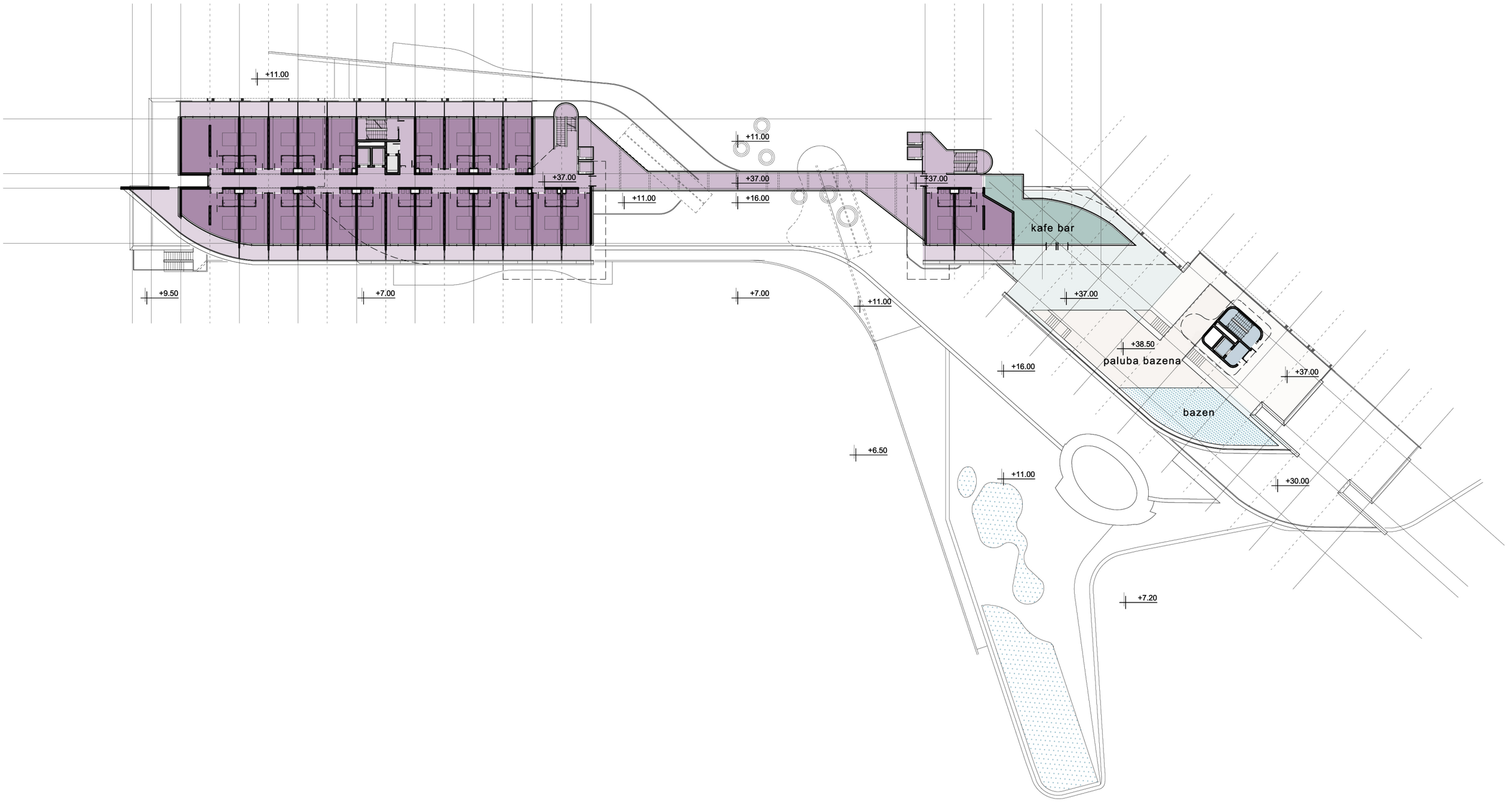
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



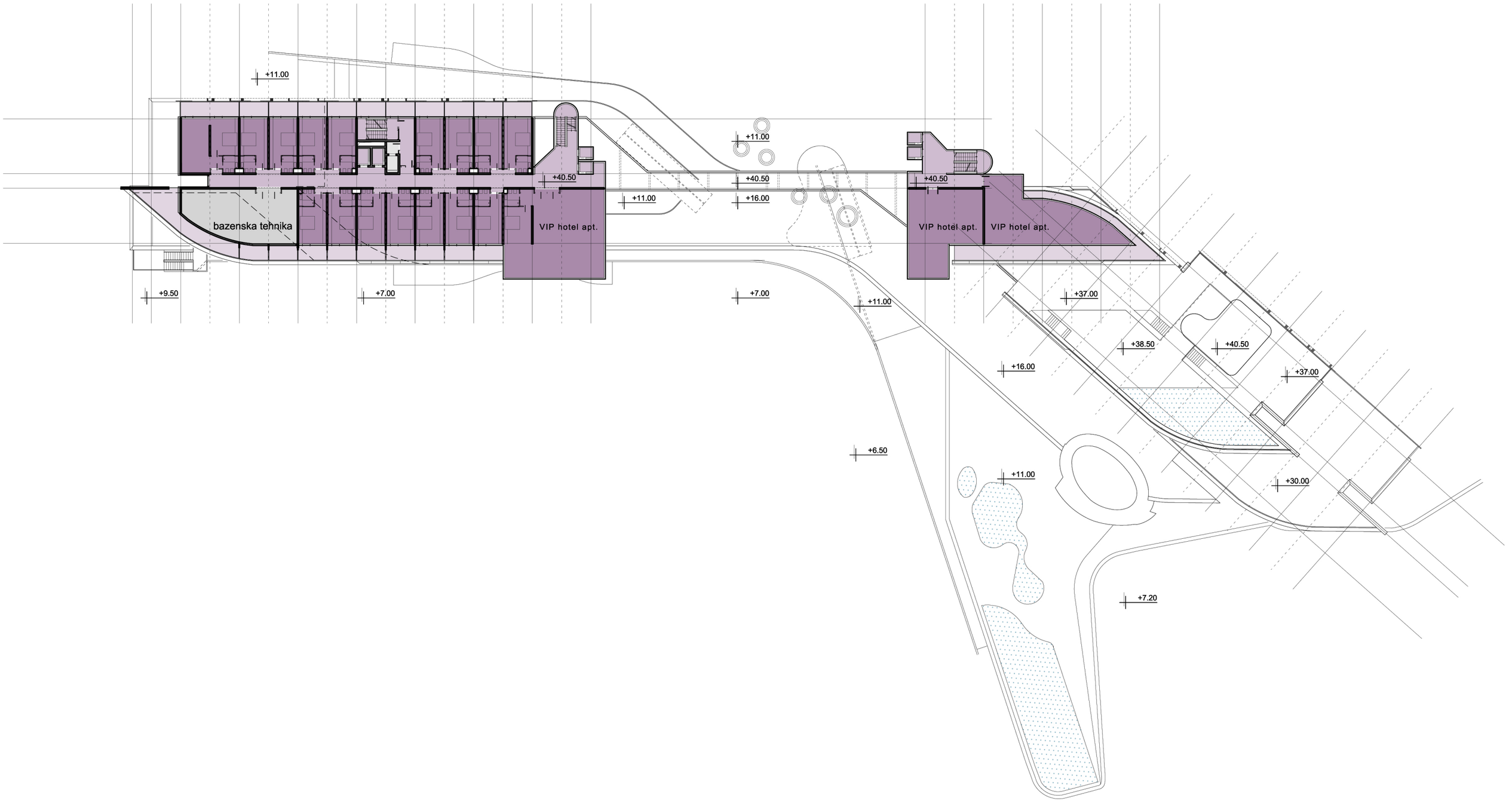
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



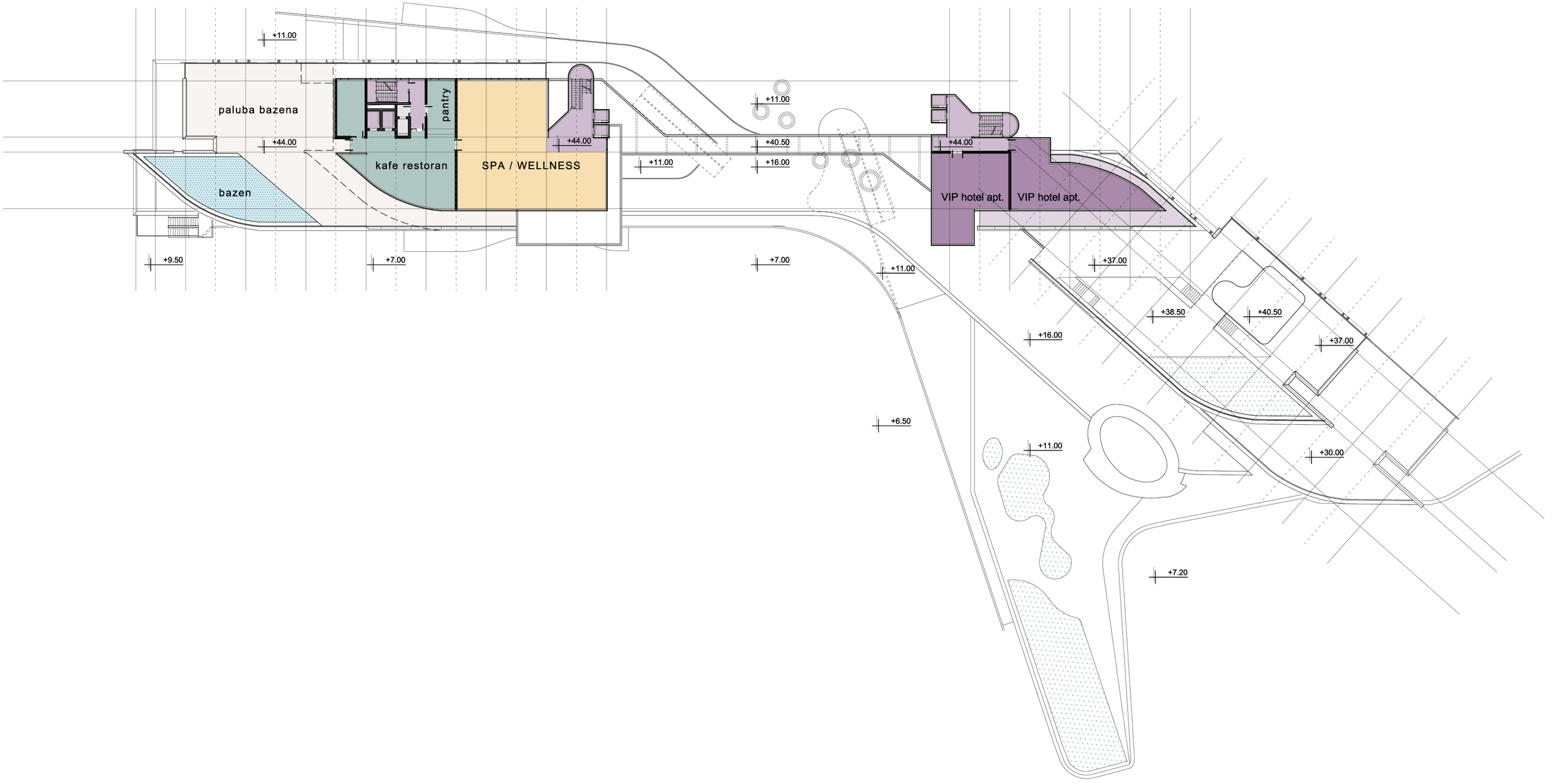
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



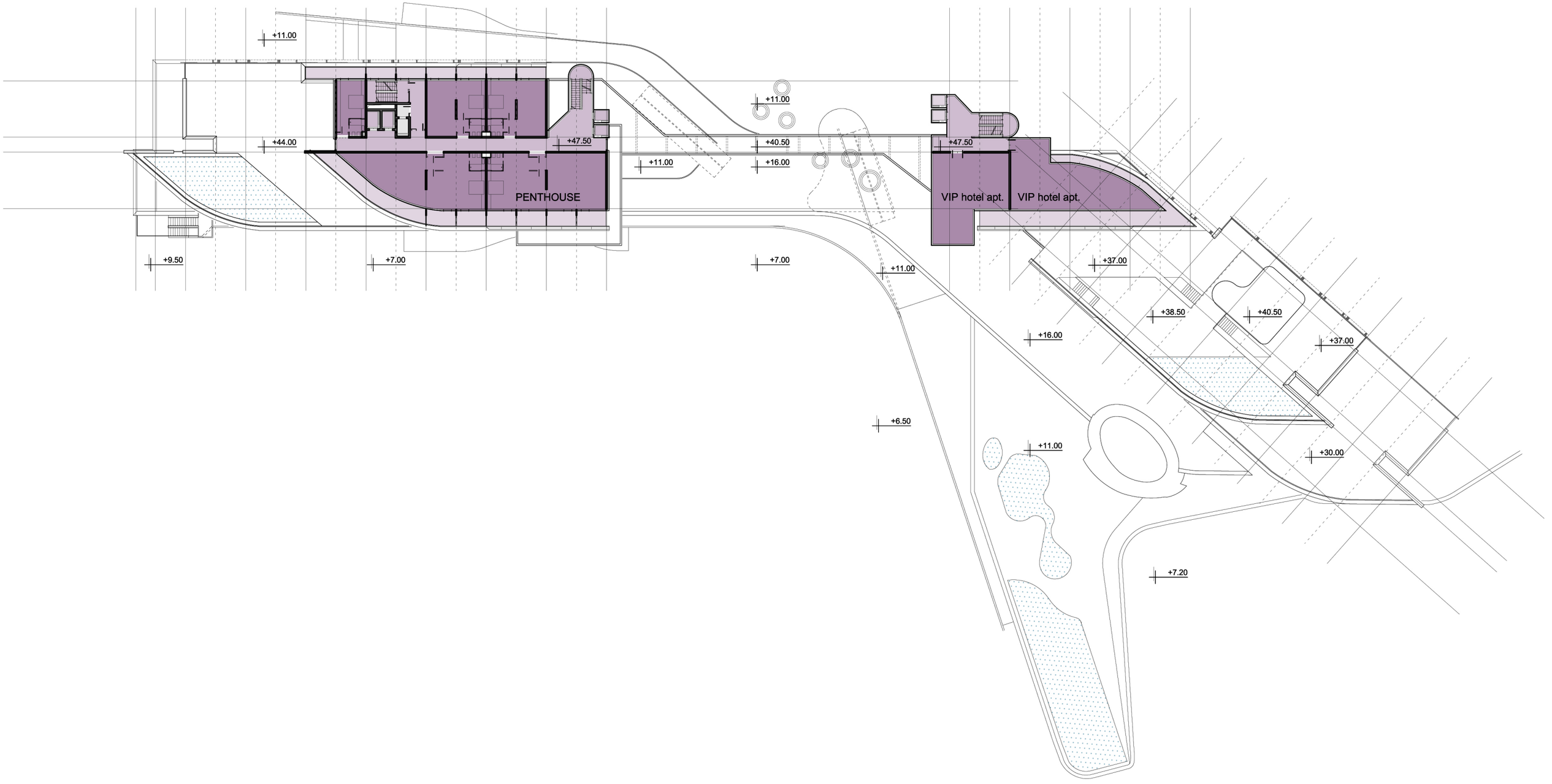
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



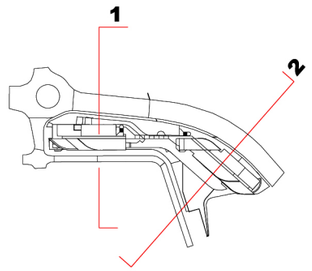
LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



+54.50

krov +51.00

9. sprat +47.50

8. sprat +44.00

7. sprat +40.50

6. sprat +37.00

5. sprat +33.50

4. sprat +30.00

3. sprat +26.50

2. sprat +23.00

1. sprat +19.50

M. mezanin +16.00

0. prizemlje +11.00

Su. suteren +7.00

1.podzemni nivo +3.00

spa / wellness

sobe

konferencijske sale

drop-off

glavni ulaz u hotel

foaje

ulaz u hotel na donjoj etaži

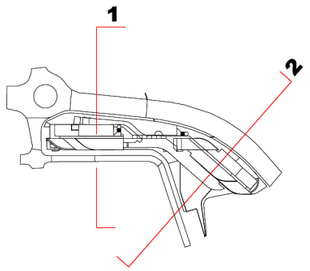
BOH hotela

HOTEL . KONGRESNI CENTAR. *SPA & WELLNESS*

HOTEL . KONDO APARTMANI

LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA



+54.50

krov +51.00

9. sprat +47.50

8. sprat +44.00

7. sprat +40.50

6. sprat +37.00

5. sprat +33.50

4. sprat +30.00

3. sprat +26.50

2. sprat +23.00

1. sprat +19.50

M. mezanin +16.00

0. prizemlje +11.50

umetnuta etaža +8.50

Su. suteren +5.50

1.podzemni nivo +2.50

paluba bazena

apartmani

restoran

ulaz u apartmane

drop-off

garaža nivo P2

garaža nivo P2

garaža nivo P3

servisni pristup
tehnika bazena

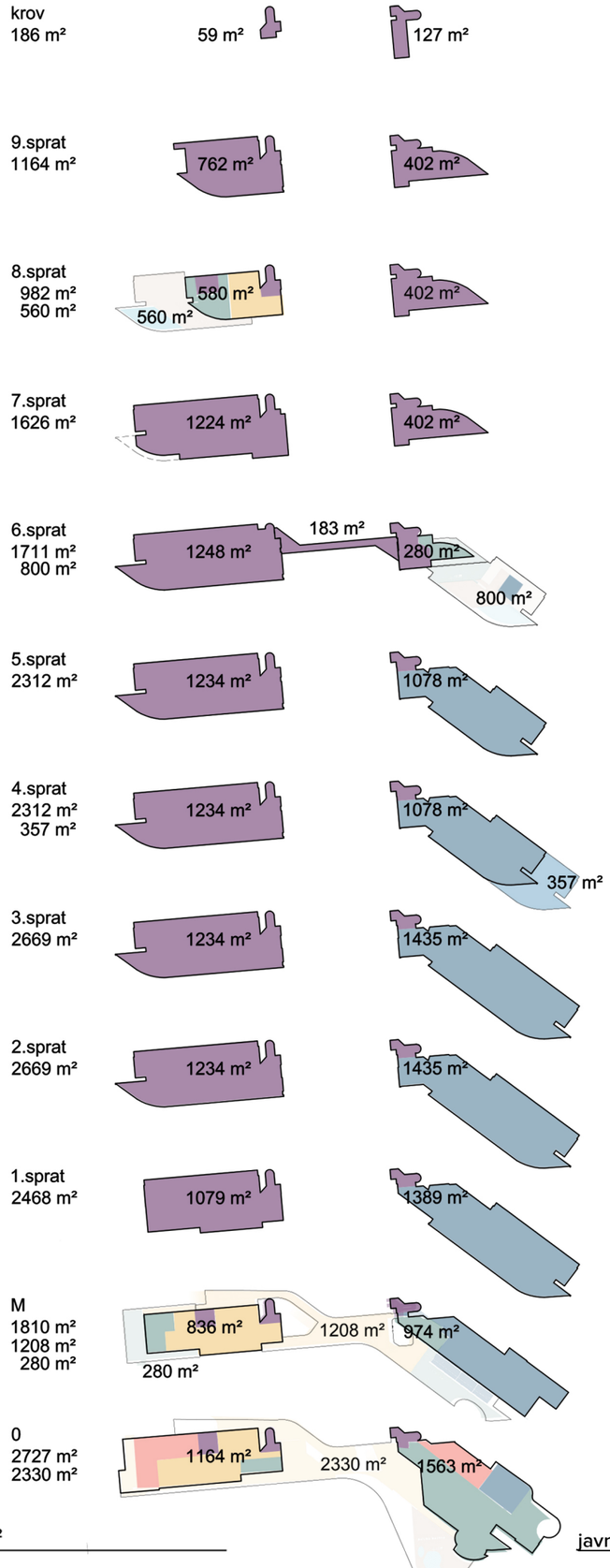
tehnika, magacini

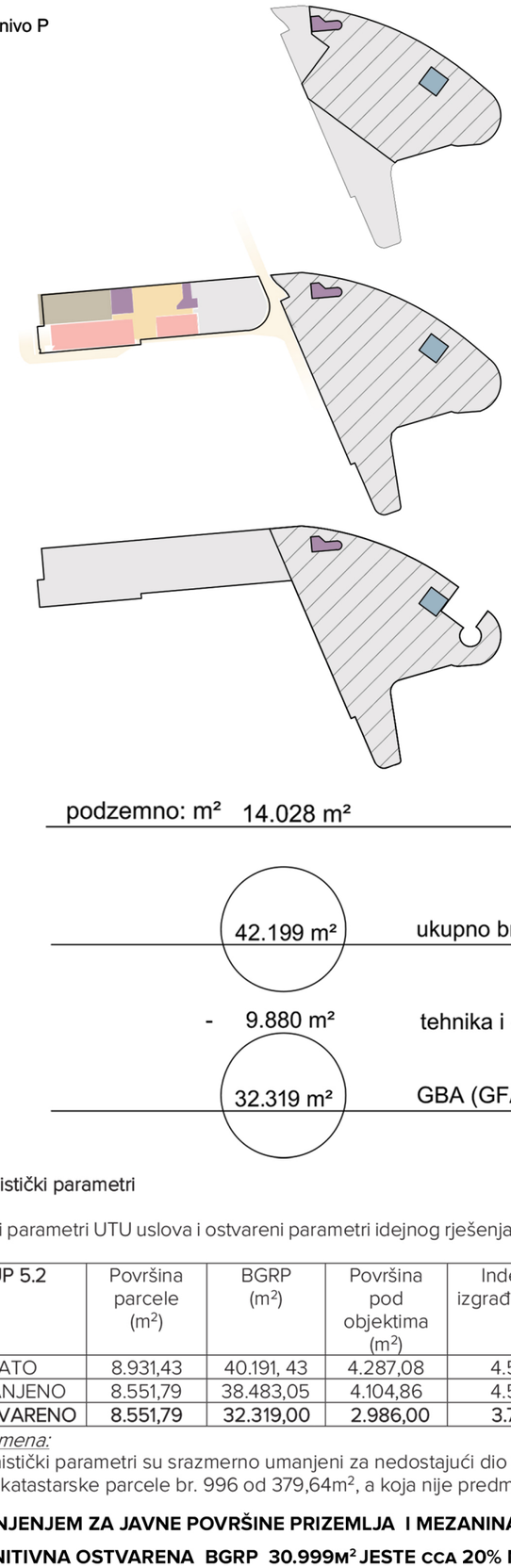
HOTEL . KONGRESNI CENTAR. *SPA & WELLNESS*

HOTEL . KONDO APARTMANI

LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA





podzemno: m² 14.028 m²

42.199 m² ukupno bruto (GFA+NLA)

\- 9.880 m² tehnika i garaža ukopano, ne ulazi u brgp

32.319 m² GBA (GFA+NLA)

Urbanistički parametri

Zadati parametri UTU uslova i ostvareni parametri idejnog rješenja objekta su prikazani u tabeli:

UP 5.2	Površina parcele (m^2)	BGRP (m^2)	Površina pod objektima (m^2)	Indeks izgrađenosti	Indeks zauzetosti	Spratnost
ZADATO	8.931,43	40.191, 43	4.287,08	4.50	0.48	P+10
UMANJENO	8.551,79	38.483,05	4.104,86	4.50	0.48	P+10
OSTVARENO	8.551,79	32.319,00	2.986,00	3.78	0.35	-3Po+P+10

Napomena:
Urbanistički parametri su srazmerno umanjeni za nedostajući dio urbanističke parcele, tj. za površinu dijela katastarske parcele br. 996 od 379,64m², a koja nije predmet elaborata parcelacije.

UMANJENJEM ZA JAVNE POVRŠINE PRIZEMLJA I MEZANINA ZA 1.320M² DEFINITIVNA OSTVARENA BGRP JESTE 30.999M²

DEFINITIVNA OSTVARENA BGRP 30.999M² JESTE CCA 20% MANJA OD DOZVOLJENE BRGP KOJA IZNOSI 38.483M²

LEGENDA:

HOTEL - SMJEŠTAJ | HOTEL - JAVNO | APARTMANI | UGOSTITELJSKE F-JE | TRGOVINA | ADMINISTRACIJA | TEHNIKA/BOH | BAZEN | PALUBE BAZENA

BROJ HOTELSKIH SOBA I APARTMANA

KRILO A (hotelske sobe)

	M	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ukupno:
1 MODUL*	/	7	/	/	/	/	/	/	/	/	7
1 MODUL	/	15	20	20	20	20	21	15	/	1	132
2 MODULA	/	/	2	2	2	2	3	1	/	2	14
VIP**	/	/	/	/	/	/	/	3	2	2	7
PENTHOUSE***	/	/	/	/	/	/	/	/	/	4	4
ukupno po etaži	/	22	22	22	22	22	24	19	2	9	164

1 modul = 4.0 x 7.5m
1 modul* = 4.0 x 5.0m

* jednokrevetna (samo na prvoj etaži)
VIP** locirani u desnom krilu (7, 8 i 9 etaža)
Penthouse*** locirani na 9. etaži u levom krilu

ostvareni kapacitet:
ostvaren broj **164**

KRILO B (condo apartmani)

	M	1	2	3	4	5	6	7	8	9	ukupno:
1 MODUL	4	1	1	1	1	2	/	/	/	/	10
2 MODULA	4	12	12	12	8	8	/	/	/	/	56
3 MODULA	2	1	1	1	1	2	/	/	/	/	8
ukupno po etaži	10	14	14	14	10	12	/	/	/	/	74

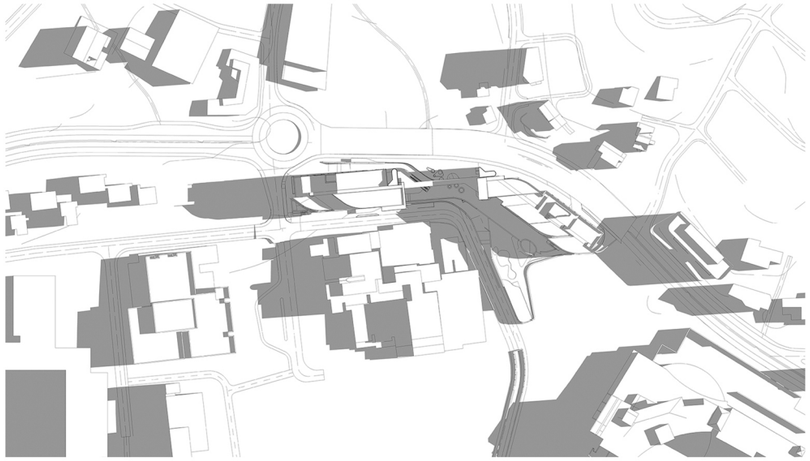
1 modul = 4.0 x 7.5m

ostvareni kapacitet:
ostvaren broj **74**

GARAŽA

	DENIVELACIJA	broj parking mesta po etaži:
NIVO 1	+8.50	59
NIVO 2	+5.50	57
NIVO 3	+2.50	62
UKUPAN BROJ PARKING MESTA:		178

LETO
15. JUL 2019

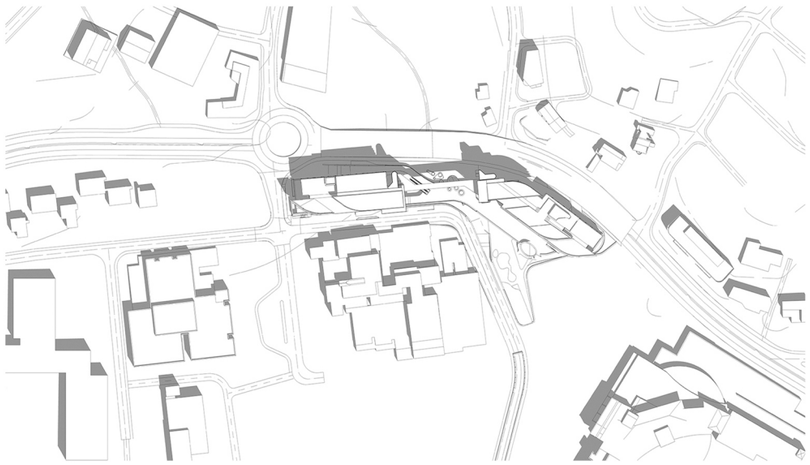


SITUACIJA **08:00**

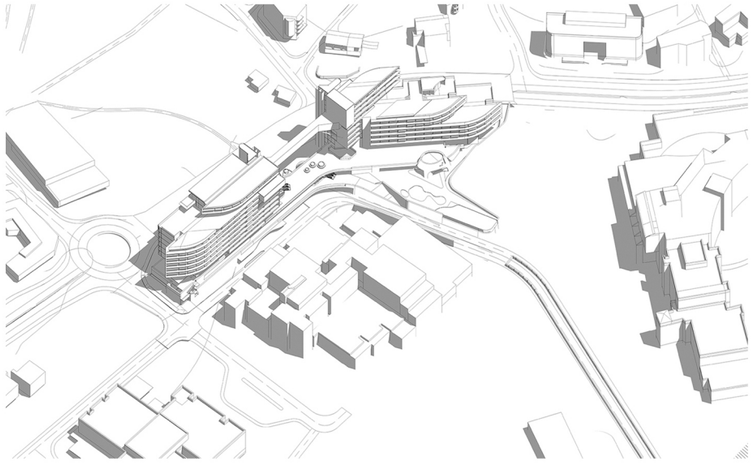


IZOMETRIJA **08:00**

LETO
15. JUL 2019

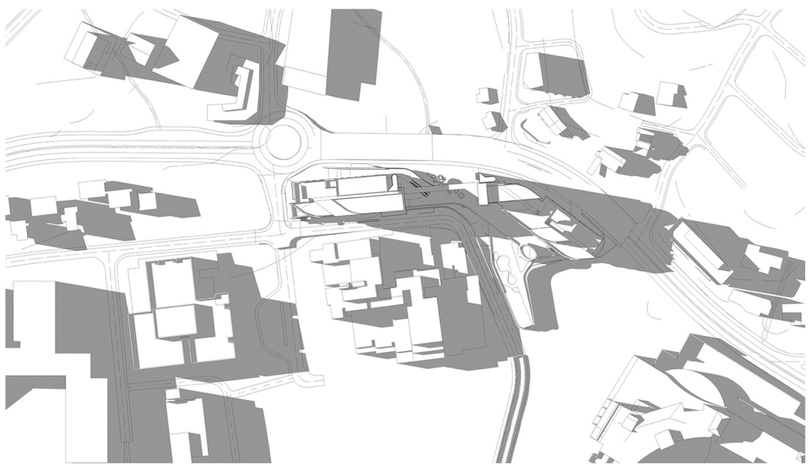


SITUACIJA **12:00**

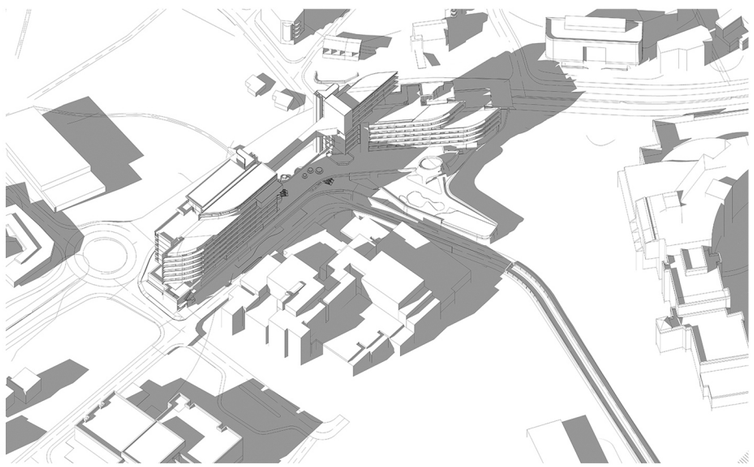


IZOMETRIJA **12:00**

LETO
15. JUL 2019

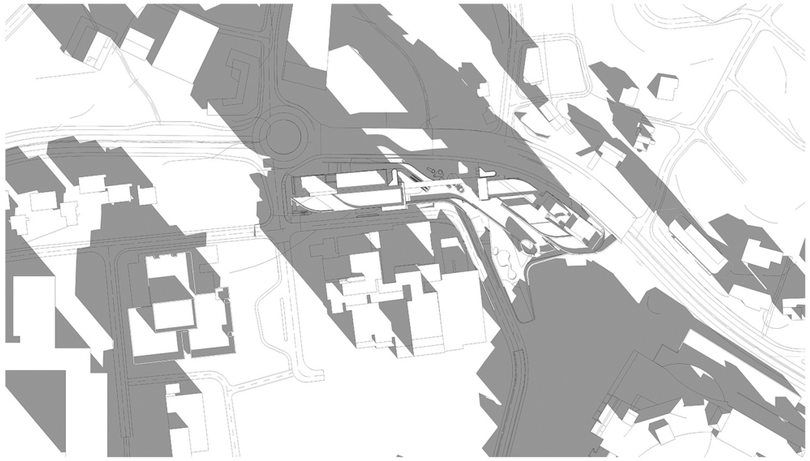


SITUACIJA **18:00**

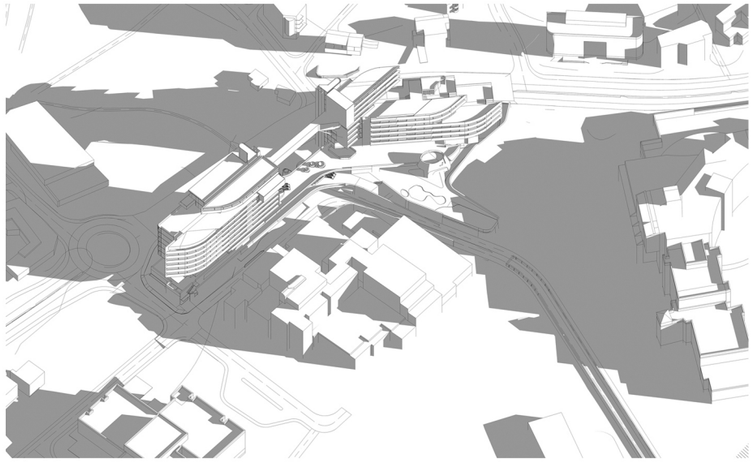


IZOMETRIJA **18:00**

ZIMA
15. JANUAR 2020

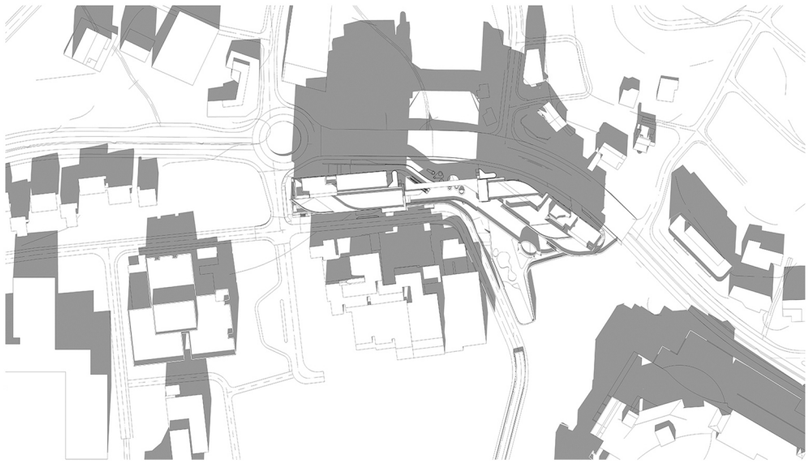


SITUACIJA **09:00**

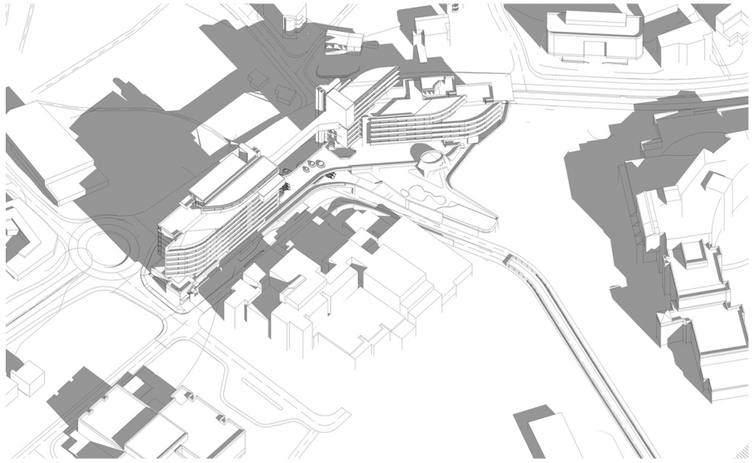


IZOMETRIJA **09:00**

ZIMA
15. JANUAR 2020

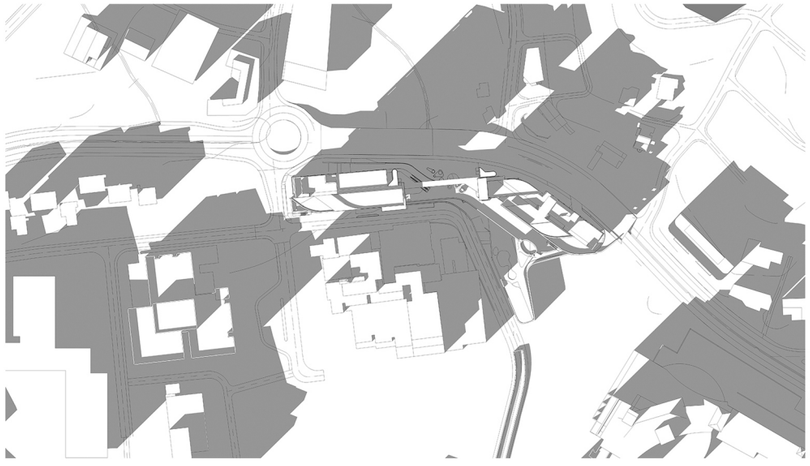


SITUACIJA **12:00**

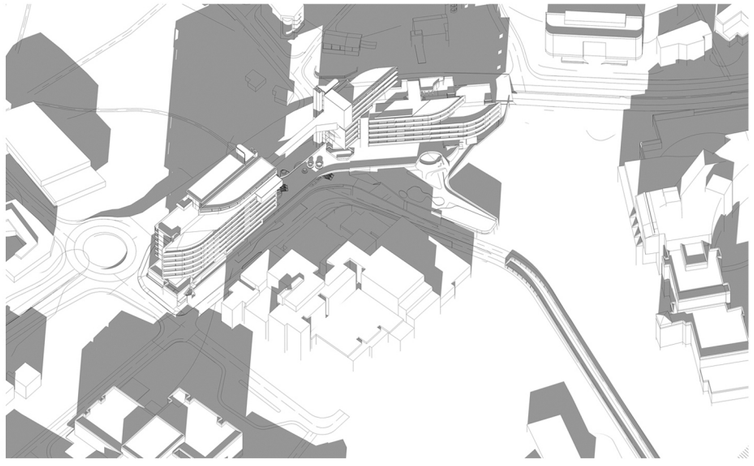


IZOMETRIJA **12:00**

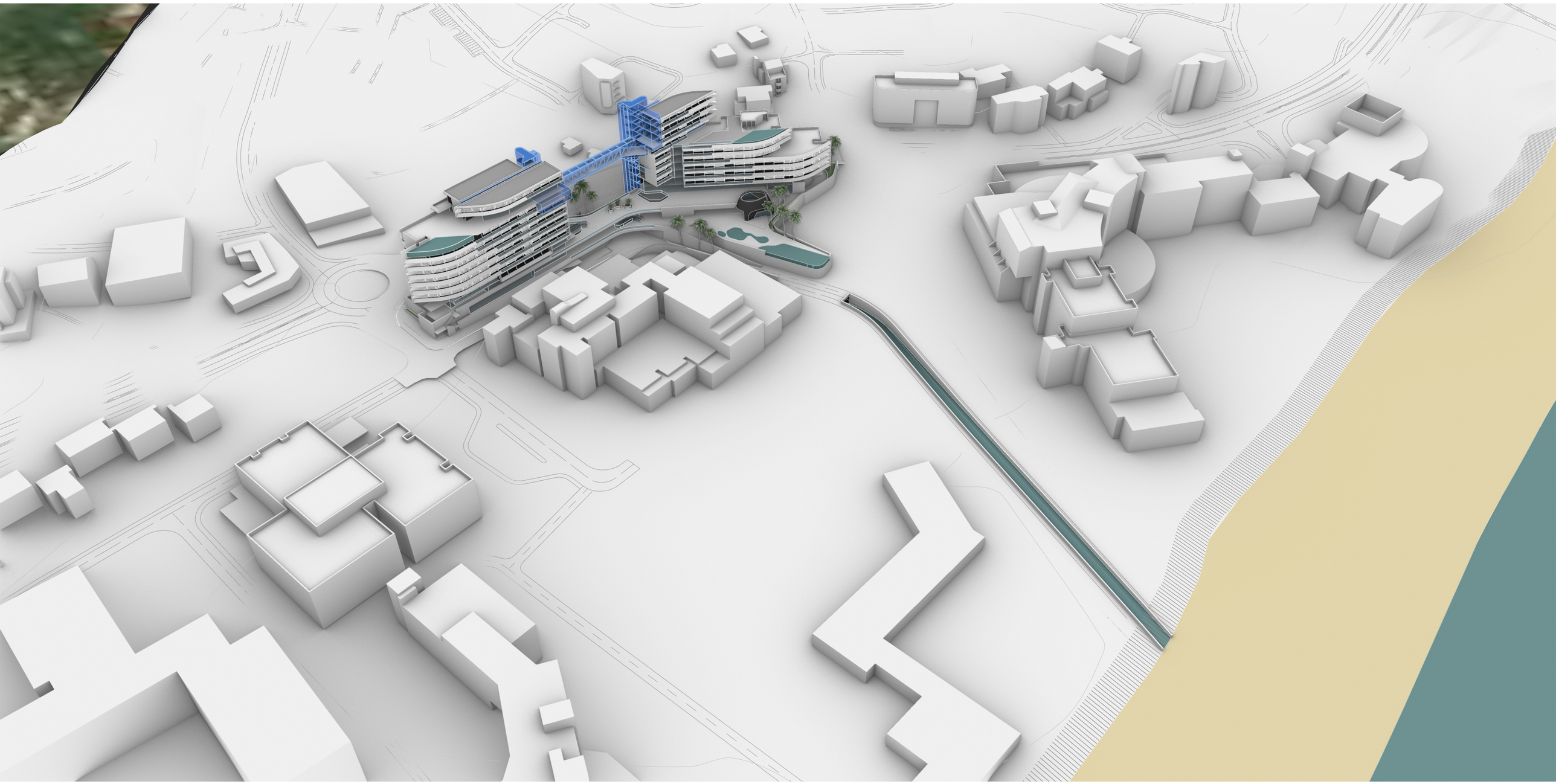
ZIMA
15. JANUAR 2020

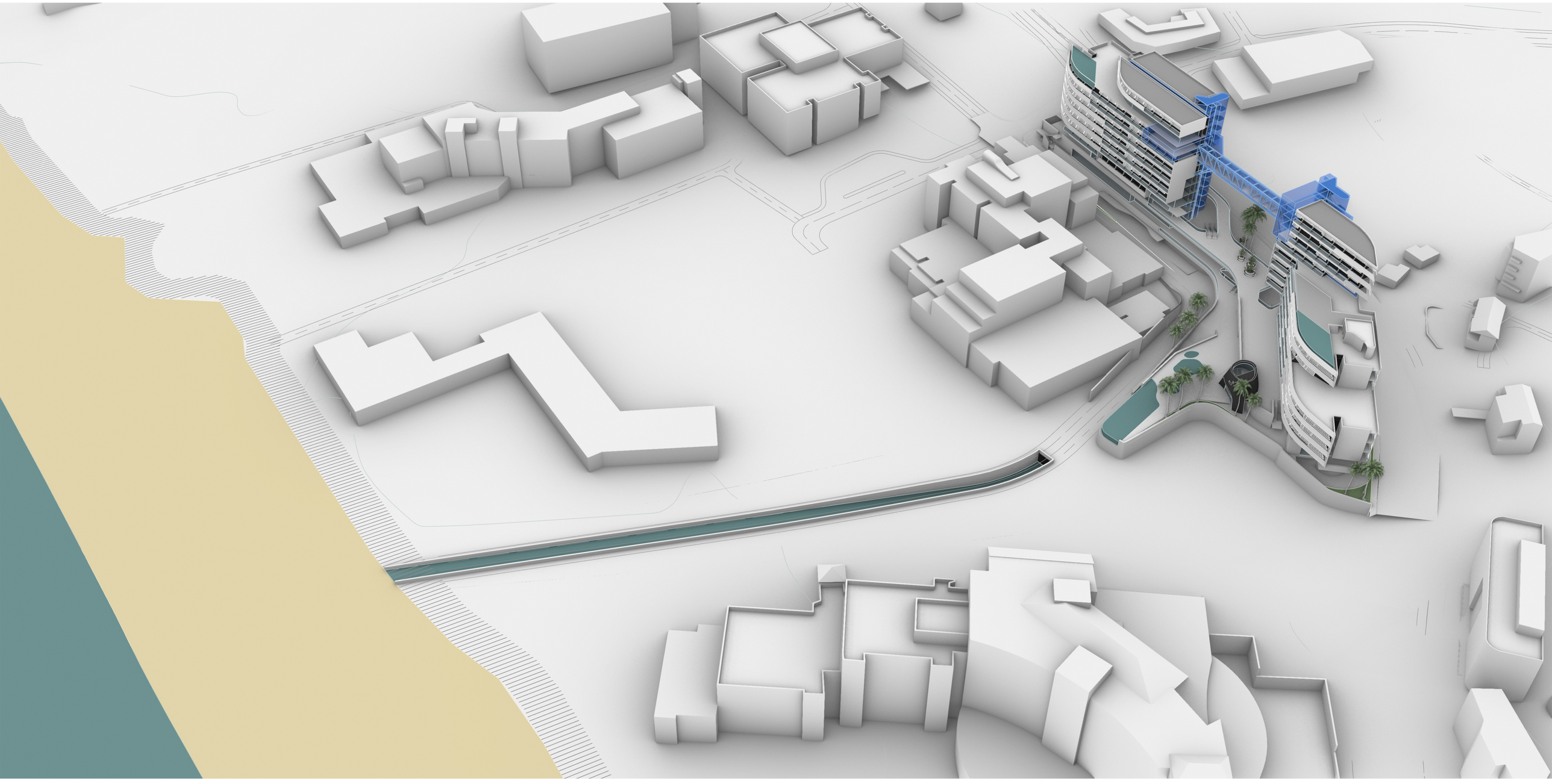


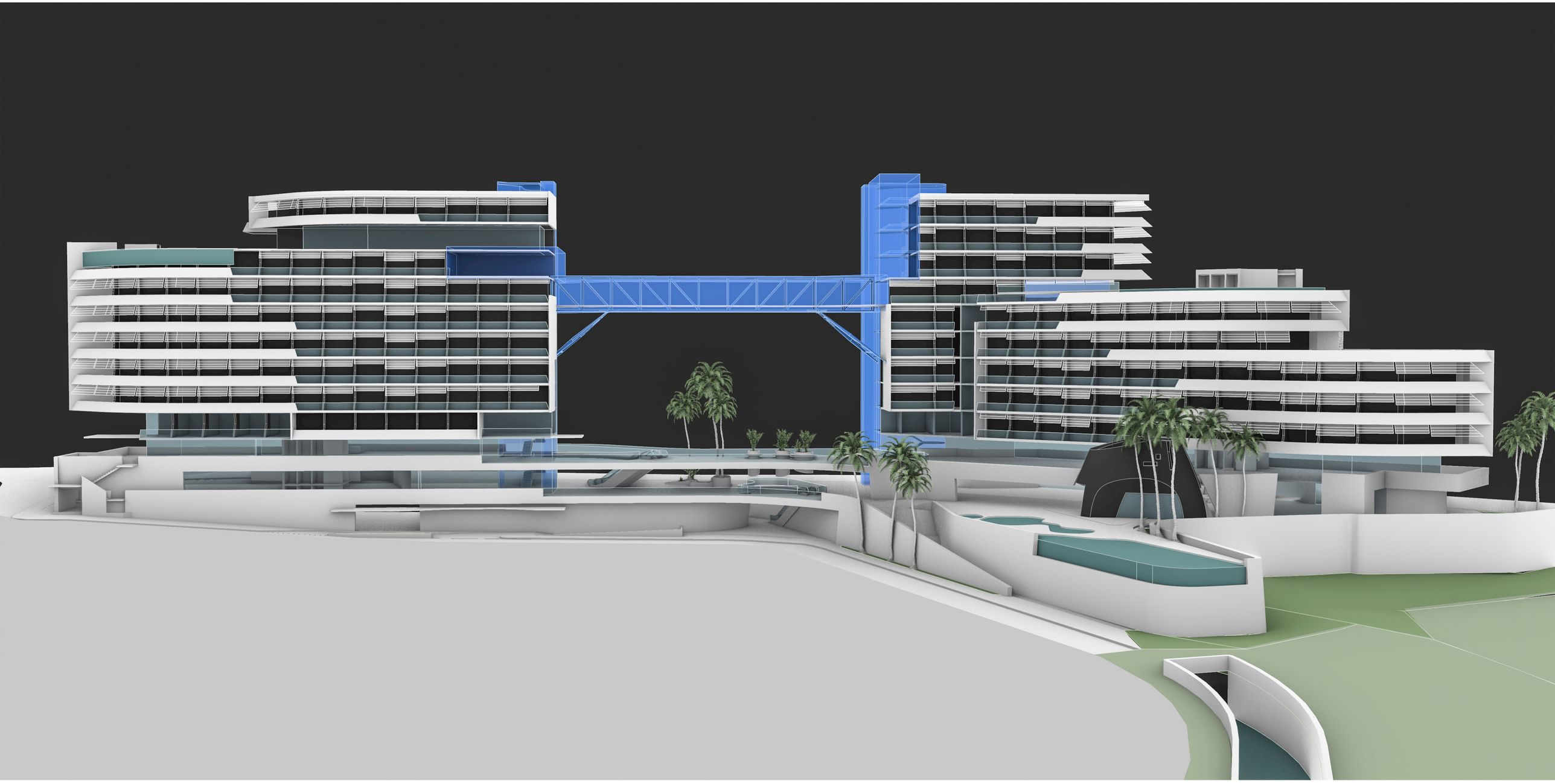
SITUACIJA **15:00**

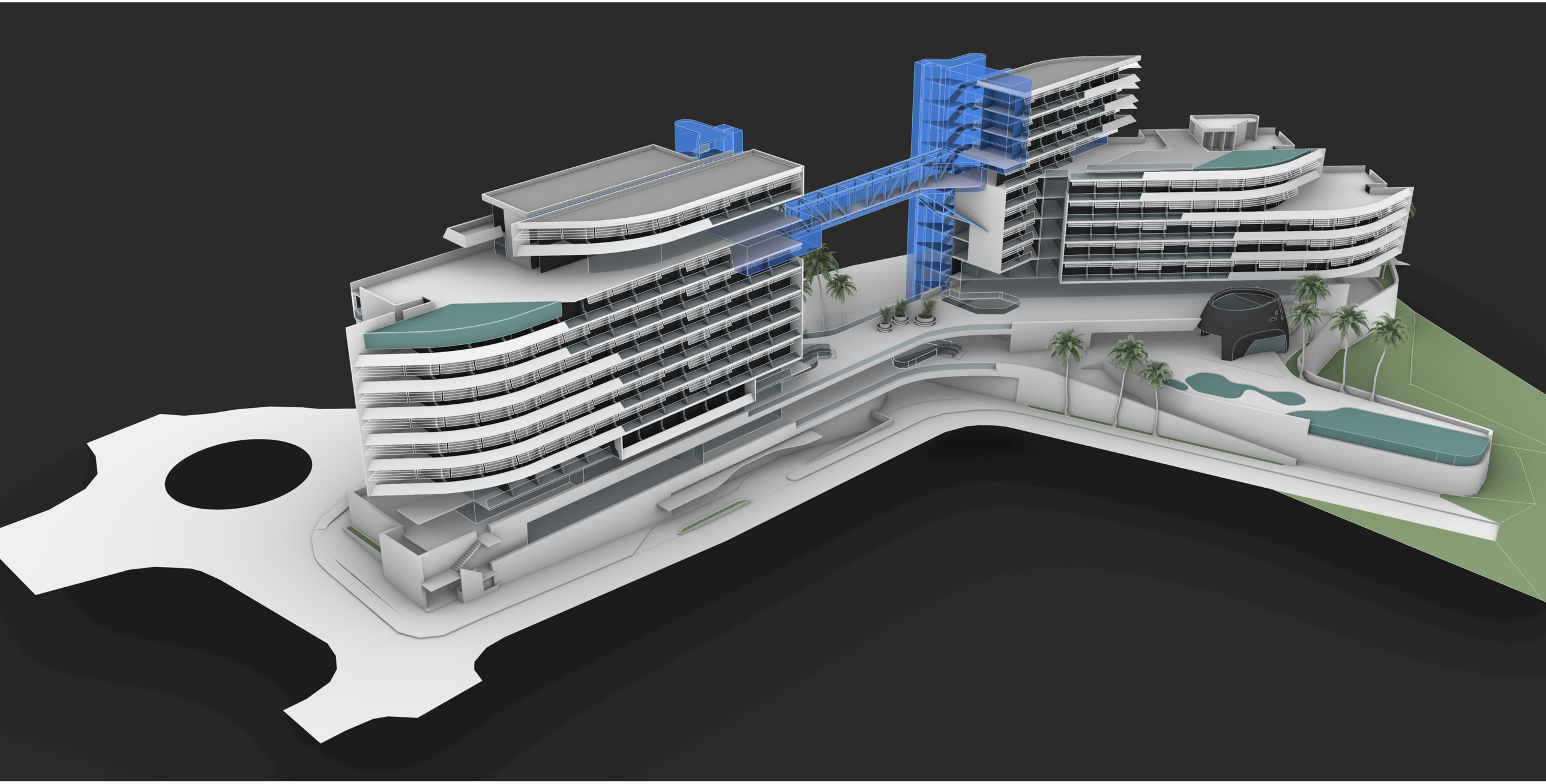


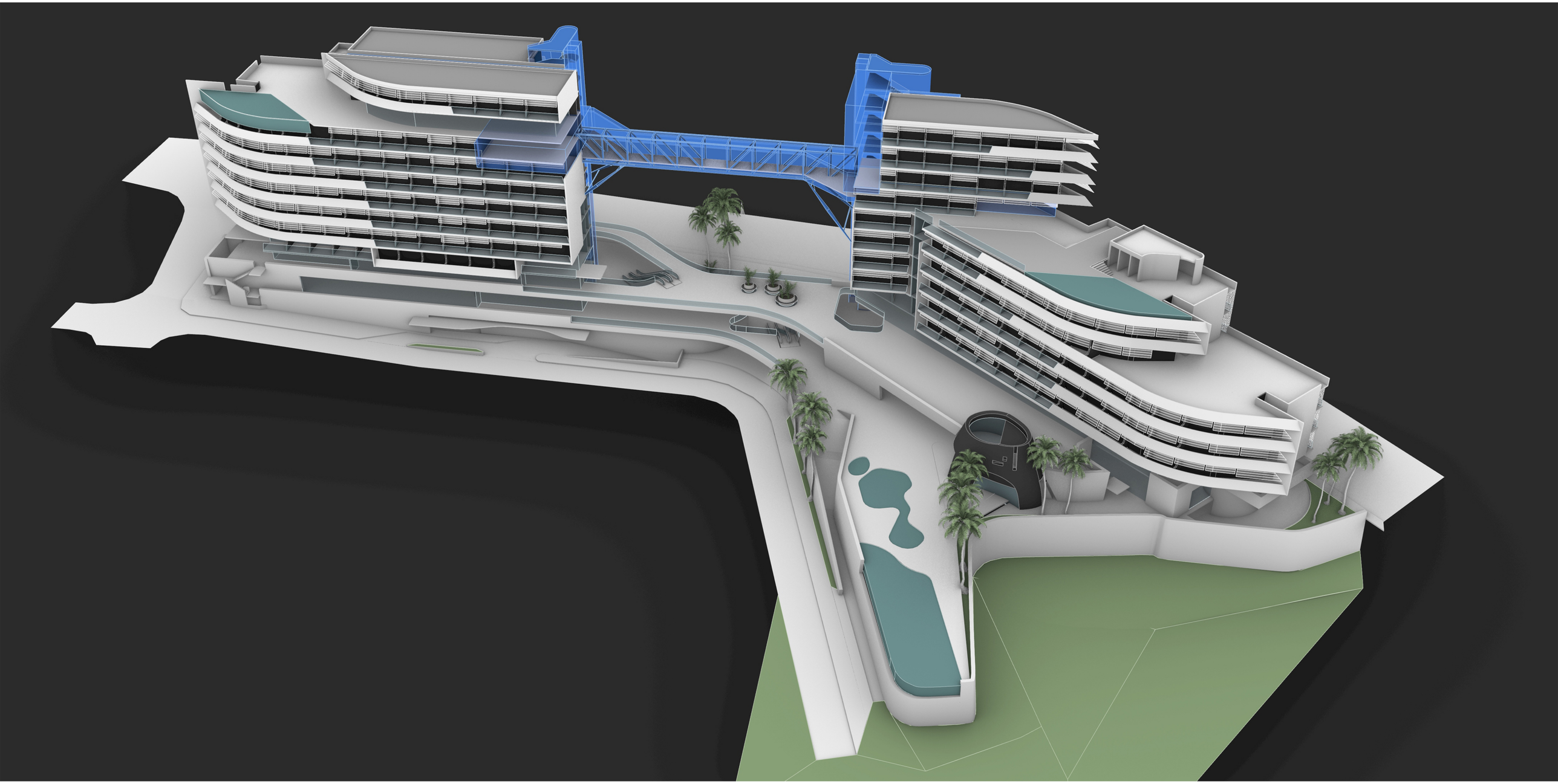
IZOMETRIJA **15:00**



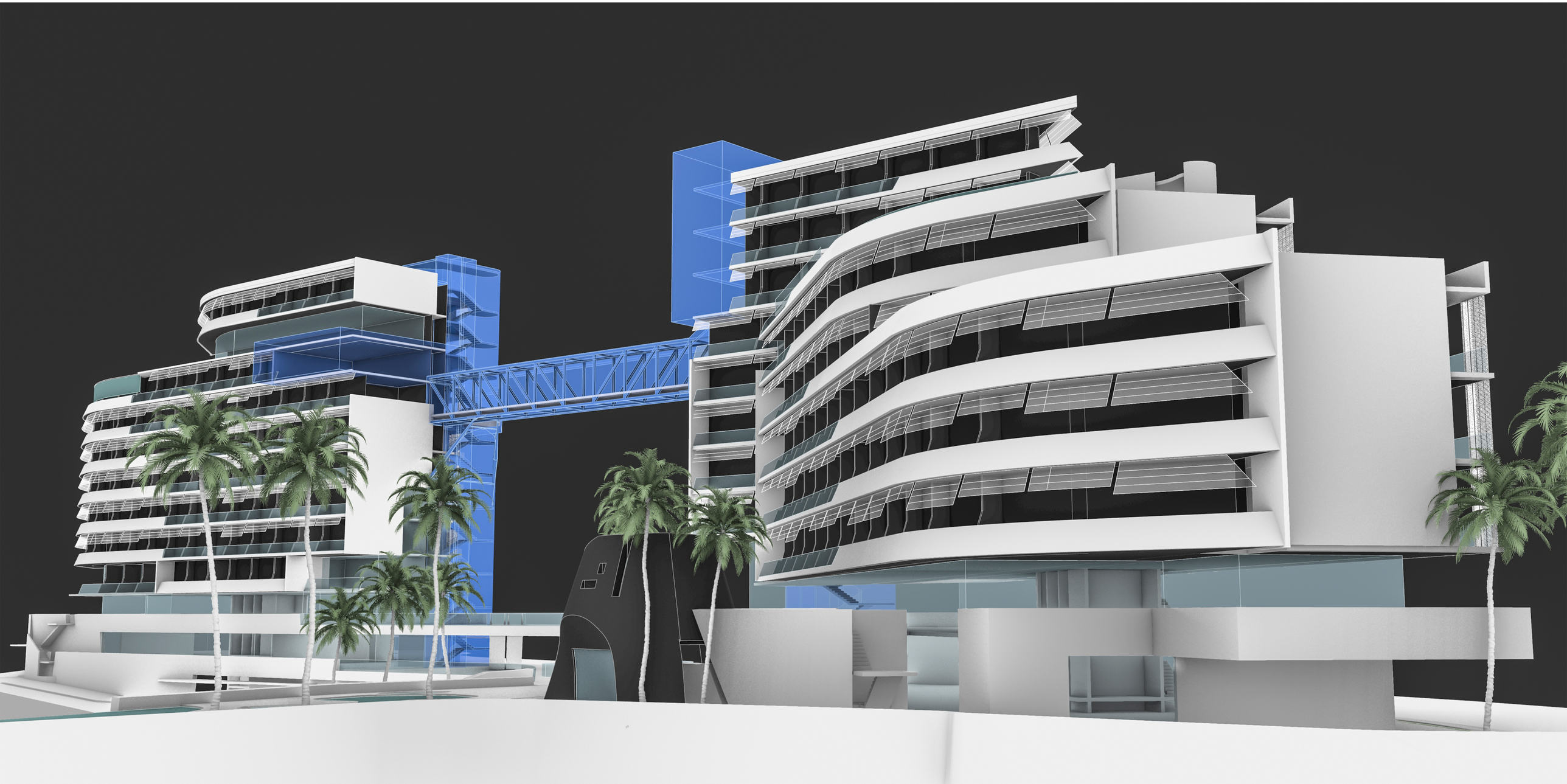


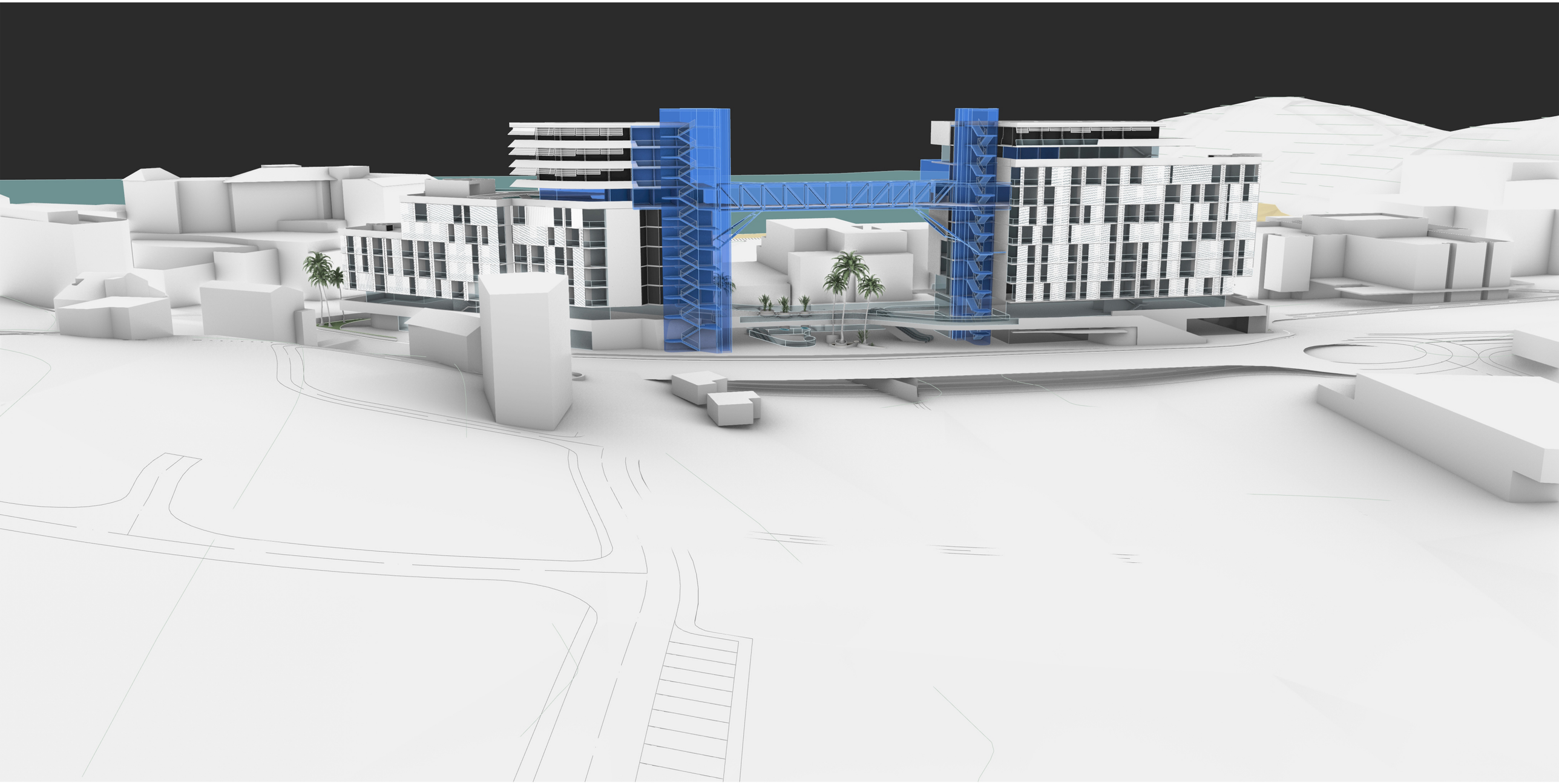


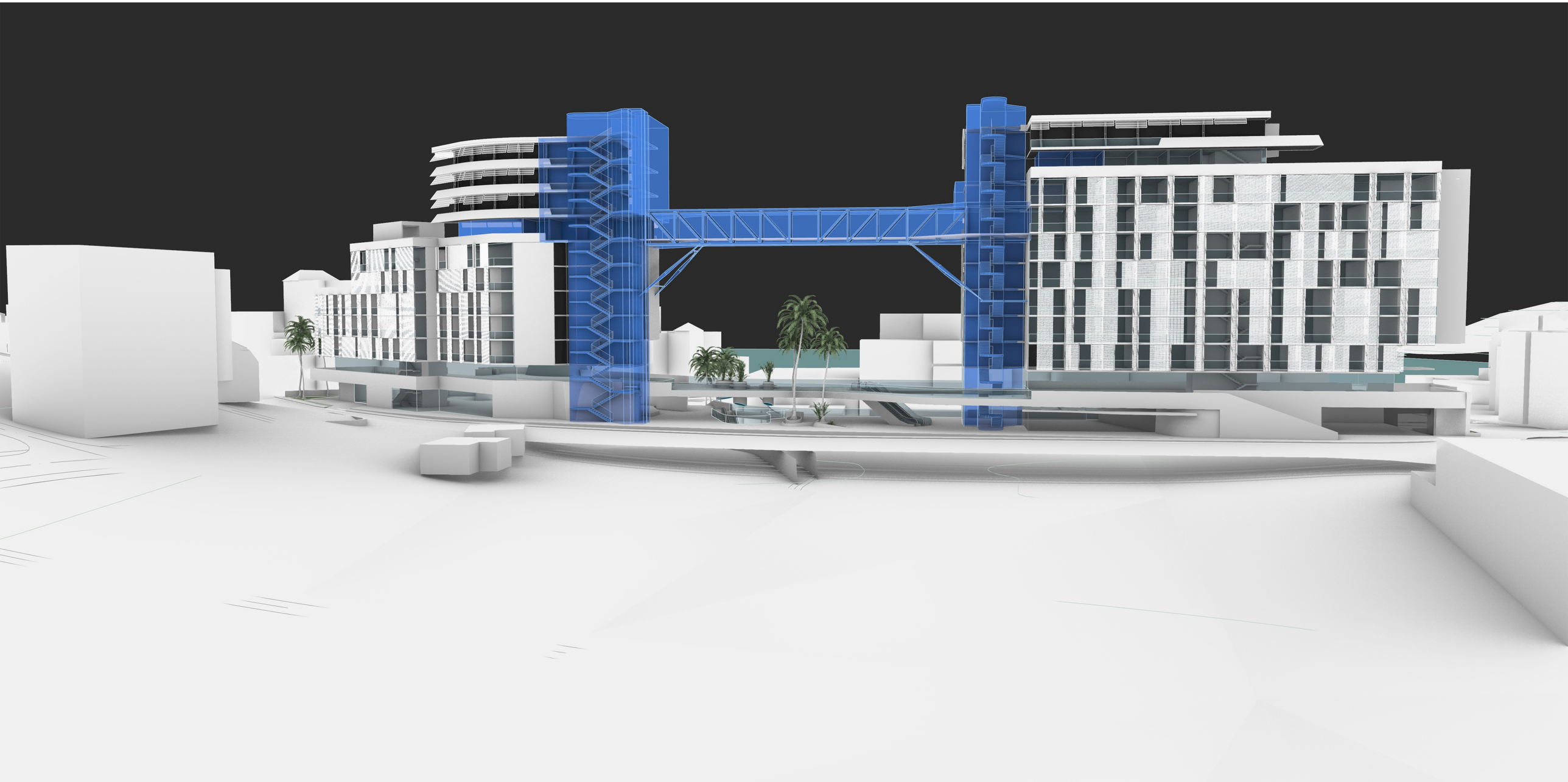




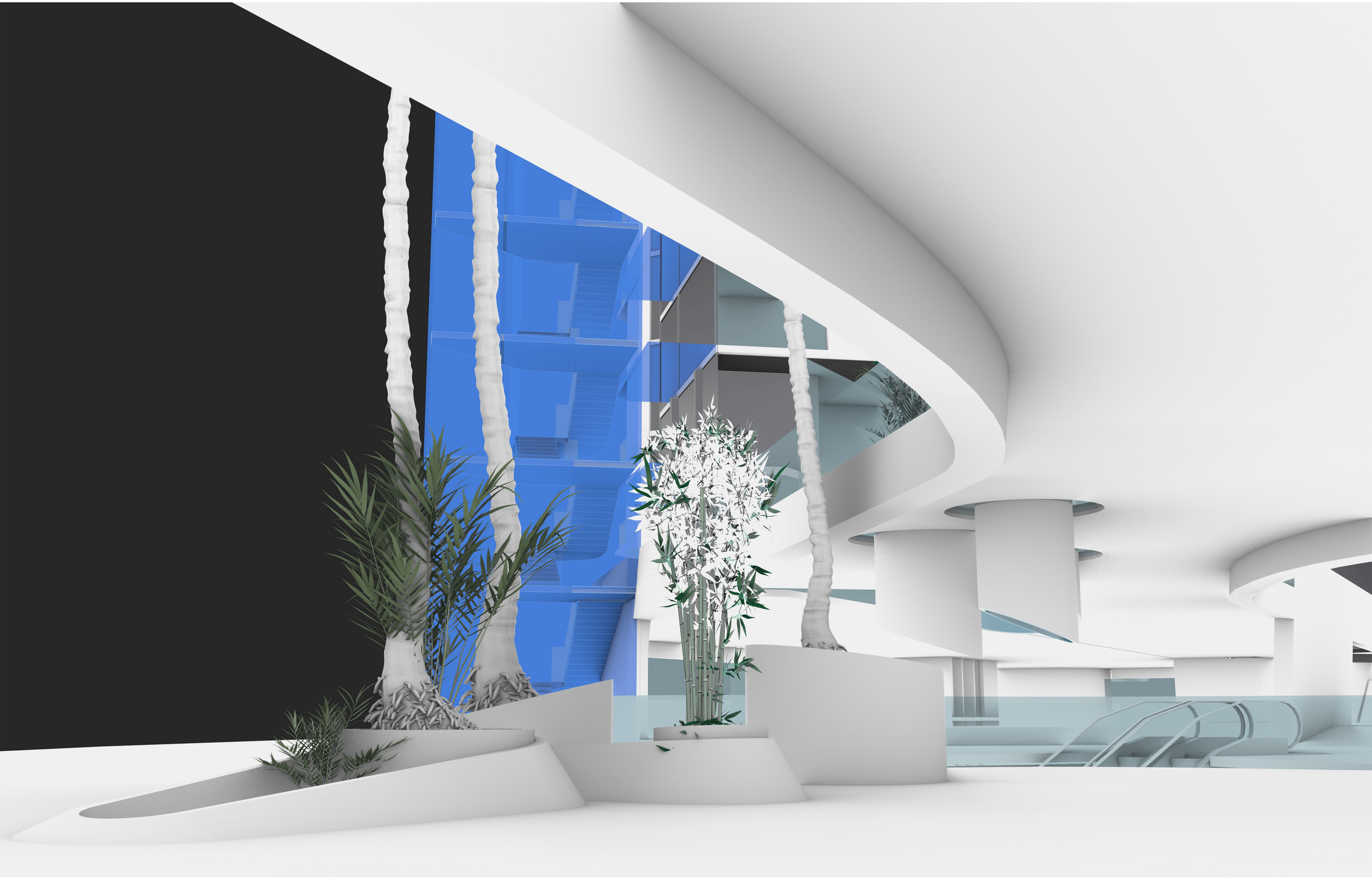


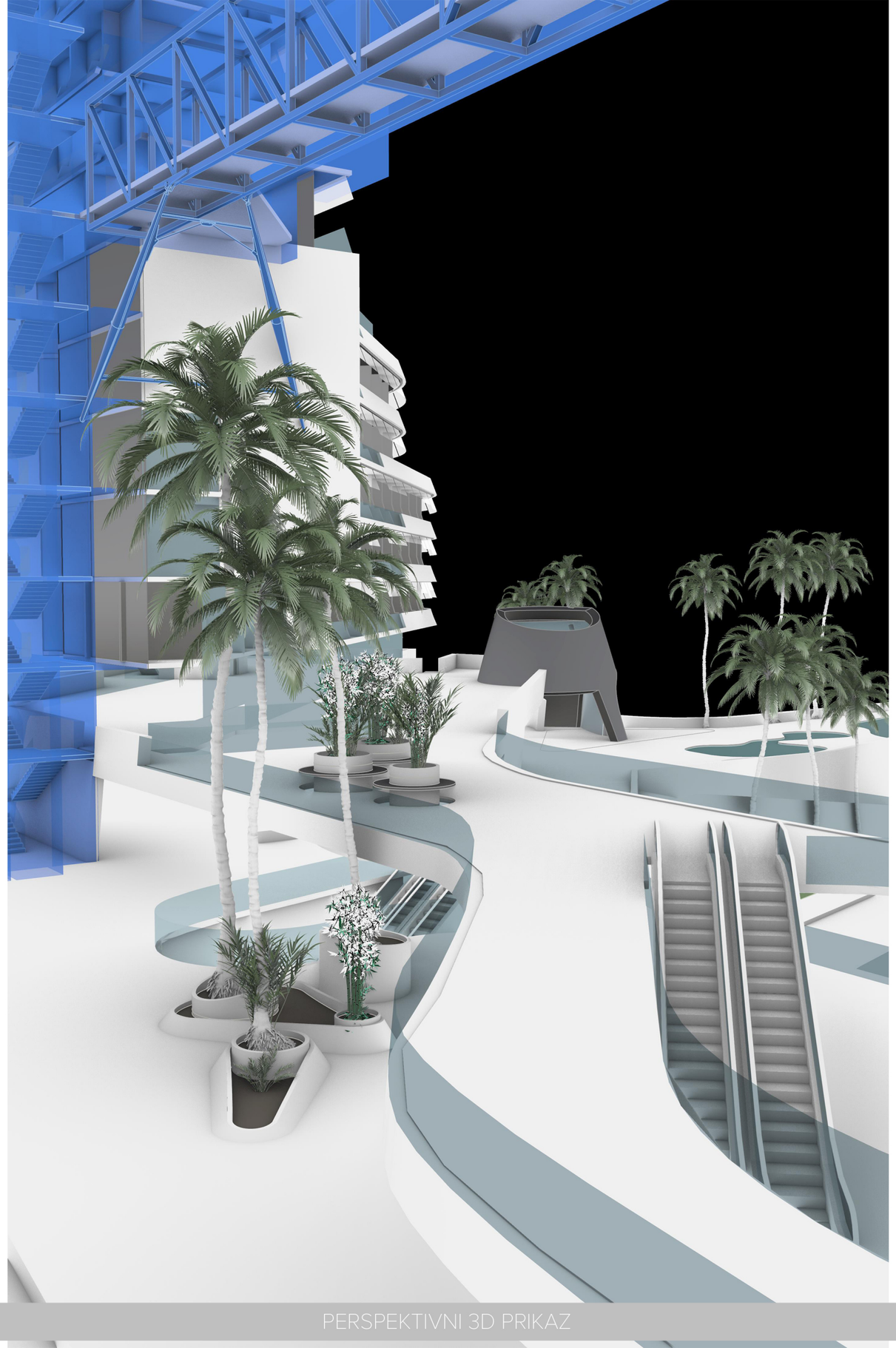












Turističko hotelski kompleks - Spencer & Hill

PERSPEKTIVNI 3D PRIKAZ

BUSINESSART
ARCHITECTURE & URBAN PLANNING

















