

investitori:

**STANIŠIĆ IVA, STANIŠIĆ MARKO
STANIŠIĆ STEVO i STANIŠIĆ ZORICA**

lokacija:

Budva, DUP Budva centar, BLOK 1B, UP 1.12
K.O. 2466 KO Budva

objekat:

OBJEKAT TURISTIČKE NAMENE

Rekonstrukcija - prenamena
stambenog objekta u apartmane,
dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta



idejno rješenje

projektant:
autor:

F.O.R.M. Arhitektura, d.o.o.
Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
Digitally signed by Dušica Antonijev Date: 2019.10.04 11:22:39 CEST	

INVESTITOR **STANIŠIĆ IVA, STANIŠIĆ MARKO, STANIŠIĆ
STEVO I STANIŠIĆ ZORICA**

OBJEKAT **OBJEKAT TURISTIČKE NAMENE**
Rekonstrukcija - prenamena stambenog objekta u apartmane,
dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta

LOKACIJA Budva, DUP Budva centar, BLOK 1B, UP 1.12
K.O. 2466 KO Budva

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE **IDEJNO RIJEŠENJE**

PROJEKTANT F.O.R.M. Arhitektura, d.o.o.

ODGOVORNO LICE Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

GLAVNI INŽENJER Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

INVESTITOR

**STANIŠIĆ IVA, STANIŠIĆ MARKO, STANIŠIĆ
STEVO I STANIŠIĆ ZORICA**

OBJEKAT

OBJEKAT TURISTIČKE NAMENE

Rekonstrukcija - prenamena stambenog objekta u turistički,
dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta

LOKACIJA

Budva, DUP Budva centar, BLOK 1B, UP 1.12
K.O. 2466 KO Budva

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

ARHITEKTURA

PROJEKTANT

F.O.R.M. Arhitektura, d.o.o.

ODGOVORNO LICE

Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

GLAVNI INŽENJER

Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

SADRŽAJ:

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- PROJEKTNI ZADATAK

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- TEHNIČKI OPIS

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- 01 – TOPOGRFSKO-KATASTARSKO PLAN 1:250
- 02 – SITUACIJA TERENA 1:250
- 03 – OSNOVA PODRUMA 1:100
- 04 – OSNOVA SUTERENA 1:100
- 05 – OSNOVA PRIZEMLJA 1:100
- 06 – OSNOVA 1.SPRATA 1:100
- 07 – OSNOVA 2.SPRATA 1:100
- 07 – OSNOVA KROVNE TERASE 1:100
- 08 – OSNOVA KROVA 1:100
- 09 – PRESEK 1:100
- 10 – FASADE 1:200
- 11 – FASADE 1:200
- 12 – 3D PRIKAZ
- 13 – 3D PRIKAZ
- 14 – 3D PRIKAZ

OPŠTA DOKUMENTACIJA



arhitektura, d.o.o. Budva



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0718717 / 002
PIB: 03029557

Datum registracije: 09.02.2015.
Datum promjene podataka: 29.06.2015.

"F.O.R.M. ARHITEKTURA" D.O.O. BUDVA

Broj važeće registracije: /002

Skraćeni naziv: F.O.R.M. ARHITEKTURA
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 30.01.2015.
Datum donošenja Statuta: 30.01.2015. Datum promjene Statuta: 24.06.2015.
Adresa glavnog mjesta poslovanja: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA
Adresa za prijem službene pošte: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA
Adresa sjedišta: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: NE
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Domaći
Upisani kapital: 1,00Euro (Novčani 1,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

DUŠICA ANTONIJEV 2810956715252

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: GOLUBOVINA 45/3 BUDVA CRNA GORA



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
Područna jedinica Budva
Broj: 81-01-13817-9
BUDVA, 11.02.2015. godine

Na osnovu člana 6 stav 1 Zakona o objedinjenoj registraciji i sistemu izveštavanja o obračunu i naplati poreza i doprinosa ("Sl.list RCG", br. 29/05 i "Sl.list CG", br. 75/10), člana 27 stav 3 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11 i 28/12) i člana 207 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl.list RCG", br. 60/03 i "Sl.list CG", br. 32/11) Poreska uprava, d o n o s i

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

Naziv: "F.O.R.M. ARHITEKTURA" D.O.O. BUDVA

BUDVA

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03029557

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 11.02.2015. godine.

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

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



PORESKI INSPEKTOR I

Aleksandra Ščekić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3244/2
Podgorica, 03.07.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »F.O.R.M. ARHITEKTURA« D.O.O. Budva, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI 107/7-3244/1 od 25.06.2018.godine, »F.O.R.M. ARHITEKTURA« D.O.O. Budva, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7-2782/2 od 25.05.2018.godine, kojim je Dušici Antonijev, diplomiranom inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5-0718717/2 od 09.02.2015.godine.

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



POLISA - RAČUN POL-00078712

Zastupnik:	STANIŠIĆ JELENA, 81-116		
Ugovarač			
Naziv	F.O.R.M. ARHITEKTURA D.O.O. BUDVA	MB	03029557
Adresa	GOLUBOVINA 45/3, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	13.09.2018 (24:00) - 13.09.2019 (24:00)	Period obračuna	13.09.2018 - 13.09.2019

Predmet osiguranja: Profesionalna odgovornost projektanta: Profesionalna odgovornost projektanta, diplomirani inženjer Dušica Antonijev

PS-ODPRK-IK - Osiguranje odgovornosti projekatanta za sve projekte (članovi Inženjerske komore)

Vrsta osiguranja:	Osiguranje od projektantske odgovornosti	Šifra:	1310
-------------------	--	--------	------

Osiguranik

Naziv	F.O.R.M. ARHITEKTURA D.O.O. BUDVA	MB	03029557
Adresa	GOLUBOVINA 45/3, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

Uloga	Način ugovaranja	Iznos
Jedinstvena suma osiguranja	Na sumu osiguranja	100.000,00

Franšiza

Franšiza	Odbitna franšiza iznosi 10% od priznate štete ali najmanje 500 EUR
----------	--

Obračun za predmet

Premija	270,00
Popust za jednokratno plaćanje	-27,00
Popust za nemanje šteta u poslednje tri godine	-24,30
Komercijalni popust 10%	-21,87
Ukupna premija bez poreza	196,83
Porez na premiju	17,71
Ukupna premija sa porezom	214,54

Polisa se smatra računom. Oslobođeni plaćanja PDV-a po članu 27. zakona o PDV-u. Osiguravač zadržava pravo ispravke računke ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćenja premija a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćenja (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRGG br.47/08))

Dodatna isključenja: Sve štete koje su posledica sajber napada (dopunjavanje klauzule iz tačke 29,(2) alineje 2. člana uslova OU-ODPRK-01 (prema odredbama klauzule "Cyber attack exclusion clause" – na engleskom jeziku)

Osiguravajuće pokrivače važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su utvrđeni dana 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18).

Osiguranje pokriva odštetne zahtjeve naručioca usluga ili trećih lica, koji su posljedica stručne greške osiguranika (koji posjeduje licencu projektanta i izvođača radova izdatu od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma) pri izradi projektne dokumentacije, pri tehničkom i građevinskom nadzoru i kod revidiranja projekata, a za koje osiguranik odgovara na osnovu zakona u skladu sa uslovima osiguranja.

Ukupna isplata odšteta za sve osigurane slučajeve koji se dese u jednoj godini limitirana je iznosom sume osiguranja (godišnji agregat)

UKUPAN OBRAČUN

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

Sva prava po ovoj polisi pripadaju osiguraniku.

POLISA: POL-00078712

Datum štampe: 13.09.2018 10:40

Strana 1 od 2

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

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

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

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

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

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

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



M.P. Osiguravač:

1Poslovnica Budva, BUDVA_GRAD, 13.09.2018



M.P.

Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)

POLISA: POL-00078712

Datum štampe: 13.09.2018 10:40

Strana 2 od 2

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 2782/2
Podgorica, 25.05.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE ANTONIJEV D. DUŠICI, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, LICENCA ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UP I 107/7-2782/1 od 09.05.2018.godine, Antonijev Dušice, dipl. inž. arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Diplomu o visokoj školskoj spremi, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet u Beogradu, broj 3889 od 05.11.1986.godine;
- Rješenje br. 01-346/2 od 24.03.2015.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena, kao djelova tehničke dokumentacije;
- uvjerenje da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu;
- ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

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

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

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

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

1. identitet podnosioca zahtjeva;
2. da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija;
3. da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i
4. da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Na osnovu pravilnika F.O.R.M.Arhitektura,d.o.o. a u skladu sa Zakonom o planiranju
prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, broj 64/17, Čl. 78, 122, 212),
Pravilnika o načinu izrade
i sadržini tehničke dokumentacije (Sl.list CG br. 044/18), donosim

R J E Š E N J E

o imenovanju glavnog inženjera investiciono – tehničke dokumentacije:

idejno rješenje

OBJEKAT TURISTIČKE NAMENE

Budva, DUP Budva centar, BLOK 1B, UP1.12 K.O. 2466 KO Budva

Određujem:

Glavni inženjer: D. Antonijev, dipl.ing.arh.

Budva, 09.2019.

Direktor: D. Antonojev

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Budvi između:

1. STANIŠIĆ IVA, STANIŠIĆ MARKO, STANIŠIĆ STEVO i STANIŠIĆ ZORICA
(u daljem tekstu: Naručilac)
2. F.O.R.M. Arhitektura
Registarski broj 50718717
PIB 03029557
Direktor Dušica Antonijev, dipl.ing.arh. za
(u daljem tekstu: Projektant)

1. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ugovora je izrada tehničke dokumentacije:

ZA IZRADU IDEJNOG RJEŠENJA

OBJEKTA TURISTIČKE NAMENE

Rekonstrukcija - prenamena stambenog objekta u apartmane, dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta

Lokacija:

Budva, DUP Budva centar, BLOK 1B, UP 1.12 K.O. 2466 KO Budva

Član 2.

Pod tehničkom dokumentacijom iz člana 1. ovog Ugovora podrazumijeva se izrada sljedeće dokumentacije:

Idejni rješenje podrazumijeva izradu sledećih grafickih priloga:

- Tehnicki opis
- Projekat arhitekture

2. PODLOGE ZA PROJEKTOVANJE

Član 3.

Podloge za projektovanje predstavljaju:

- Projektni zadatak
- Urbanističko tehnički uslovi

Geodetski snimak Podloge za projekat obezbeđuje naručilac.

3. CIJENA I USLOVI PLAĆANJA

Član 4.

a) cijena izrade dokumentacije

Cijena izrade dokumentacije iz predmeta ugovora je 3.00 €/m².

Ugovorena cena ne sadrži Porez na dodatu vrijednost, koji se posebno obračunava prilikom fakturisanja usluga izrade tehničke dokumentacije, po stopi koja se bude primenjivala na dan fakturisanja.

b) uslovi plaćanja

Plaćanje izrade tehnicke dokumentacije će se vršiti po sledećoj dinamici:

- **avans u iznosu od 50% na dan potpisivanja ugovora**
- **ostatak cene ce biti preciziran nakon zavrsetka tehnicke dokumentacije i obracuna BRGP.**

4. ROKOVI IZRADE

Član 5.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi maksimum 40 dana od potpisivanja Ugovora.

Danom uvođenja u posao smatra se prvi naredni dan od dana uplate avansa i obezbeđenja podloga za projektovanje.

Rokovi iz predhodnog stava mogu biti produženi u slučaju vanrednih okolnosti i na osnovu saglasnosti ugovorenih strana.

5. TIRAŽ

Član 6.

Tehnička dokumentacija iz predmeta ovog ugovora se izrađuje u tiražu od 2 primjerka u zasticenoj digitalnij formi.

6. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Član 7.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata (Sl.list CG br. 51/08), tehničkim propisima i standardima koji se primenjuju u projektovanju ove vrste objekata.

7. AUTORSKA PRAVA

Član 8.

Projektant zadržava sva prava autorstva i intelektualne svojine na tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora, a u skladu sa važećim zakonima i međunarodnim standardima.

Član 9.

Shodno članu 9. ovog ugovora, predmetna tehnička dokumentacija se može koristiti samo za izgradnju objekta iz Člana 1. Ovog ugovora.

Član 10.

Naručilac ne može, bez saglasnosti Projektanta, koristiti predmetnu tehničku dokumentaciju za izgradnju nekog drugog objekta, niti može vršiti njene izmene ili dopune kojima bi se ugrozila autorska prava Projektanta.

8. RASKID UGOVORA

Član 11.

Ovaj ugovor može biti raskinut sporazumno ili na zahtjev jedne od ugovorenih strana.

Član 12.

Ugovor se sporazumno može raskinuti u slučaju kada jedna od ugovorenih nema objektivnih mogućnosti za dalju realizaciju ugovora (odustajanje od realizacije projekta; nemogućnost obezbeđenja neophodnih dozvola i saglasnosti za projektovanje i izgradnju objekta; više sile i sl.).

U slučaju iz predhodnog stava ugovorene strane će utvrditi međusobne obaveze i potraživanja na dan raskida ugovora i utvrditi dinamiku njihovog izvršavanja.

Član 13.

Ugovor može biti raskinut i na zahtjev jedne od ugovorenih strana u slučaju kada druga strana bez opravdanih razloga ne izvršava svoje ugovorene obaveze.

U slučaju raskida ugovora iz predhodnog stava, ugovorena strana čijom krivicom je došlo do raskida ugovora je dužna da drugoj strani nadoknadi štetu koju je po tom osnovu pretrpjela.

9. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

Ugovorene strane su se saglasile da će sve eventualne sporove po ovom ugovoru rješavati sporazumno i u duhu dobrih poslovnih običaja i poslovnog morala.

Sporove koje ne budu mogli riješiti sporazumno, rješavaće nadležni sud u Kotoru.

Član 15.

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

UGOVORNE STRANE:

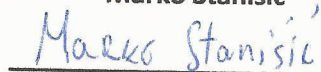
ZA PROJEKTANTA:

Dušica Antonijev

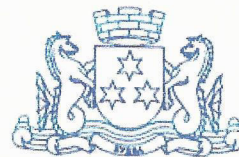


ZA NARUČIOCA:

Marko Stanišić



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-850/3
Budva, 16.07.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Stanišić Ive, Stanišić Marka, Stanišić Steva i Stanišić Zorice iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i DUP Budva-centar (Službeni list CG-opštinski propisi br. 25/11), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 1B

Urbanistička parcela broj: 1.12 koju čini katastarska parcele 2466 KO Budva

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-13104/2019 za KO Budva, od 10.07.2019.godine, na katastarskoj parceli 2466 KO Budva upisane su porodična stambena zgrada i pomoćna zgrada. Na katastarskoj parceli 2466 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

Rješenjem broj 03-11/38-64 od 14. Aprila 1964.godine, Stanišić Marko i Stevo, pok.Filipa iz Budve, odobrena je izgradnja objekta na čestici zemlje 256/2 biće 6 Z.U. 357 KO Budva.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 256/2 biće 6 Z.U. 357 KO Budva u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 2466 KO Budva. Indentifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlaštena geodetska organizacija.

Postojeći objekat se rekonstruiše.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

JPS – Jednoporodično stanovanje

U odnosu na postojeće funkcionisanje predmetnog prostora koji obuhvata područje na krajnjem južnom delu planskog obuhvata koja se neposredno nadovezuje na prostor Starog grada, planira se zaokruženje i podizanje kvaliteta hotelskog kompleksa Avala (povećanje kapaciteta i proširenje ponude sadržaja, zajedno sa dovršenjem i uređenjem apartmanskog naselja), hotela Mogren, uređenjem i adekvatnim tretmanom otvorenog prostora trga sa pratećim ugostiteljskim sadržajima, zajedno sa zaštićenom zonom „Starog grada“, uređenje prostora plaže, sportskih i rekreativnih površina unutar kompleksa, uređenje prostora za mirujući saobraćaj, uređenje otvorenih površina, ozelenjavanje.

U krajnjem južnom delu područja Plana, njegovoj morfološki najistaknutijoj tački, planirano je formiranje zone koja **osnovnom namjenom** obuhvata površine turističkih naselja i hotela sa pratećim ugostiteljskim, zabavnim i rekreativnim sadržajima i uređenim otvorenim prostorima.

U delu kvarta koji čini prelaznu sponu između kompaktne zone hotelskih kompleksa i središnjeg poteza uz šetalište (deo bloka 1b), **osnovnom namjenom** predviđen je razvoj poslovnih delatnosti (trgovina i uslužno zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo, itd.), uz mogućnost izgradnje hotelskih kapaciteta i ugostiteljsko-smeštajnih kapaciteta.

U zaleđu hotela Avala, predviđen je dalji razvoj postojeće stambene zone, **osnovnom namjenom** definisana kao stanovanje srednjih gustina. Dopunska namena – stanovanje u funkciji turizma. **Prateća namjena** – rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje i kuće za izdavanje.

Lista svih planiranih funkcija i sadržaja kao dopunskih i pratećih namena prostora data je u grafičkom prilogu – *Namena površina*.

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: „Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač.“

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste.

Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 154)

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 lidejnog 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

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a strana 216). 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 strana 214).

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “građevinska linija na zemlji GL1” (crvena - isprekidana linija na izvodu iz DUP-a) a u tekstualnom delu DUP-a:

Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

Bočna građevinska linija u tekstualnom delu DUP-a:

Objekti mogu da se grade na granici parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako ovim planom nije predviđeno da se gradi na ivici parcele.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od granice parcele, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora za higijenske prostorije.

Objekti mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od granica parcele, uz poželjnu saglasnost suseda i uz mogućnost otvaranja prozora sa visokim parapetom.

Objekti na udaljenju većem od 250cm omogućavaju otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta. (tekstualni dio DUP-a strana 214 – opšti uslovi)

Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a strana 216)

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,0 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan

- jednostrano uzidani objekti - 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan

- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

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

- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa slučajevima koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

U navedene etaže su ušle sve korisničke nadzemne etaže. Poslednja etaža može biti korišćena i kao potkrovnna etaža, ali bez mogućnosti njenog rešavanja u vidu višespratnog nivoa. Rešenje krova je produkt arhitektonske oblikovnosti sa ciljem uklapanja u vizuelne i tradicionalne elemente primorskog ambijenta.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,

- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

- Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Visina nazitka potkrovlja iznosi najviše 1,5m računajući od kote poda potkrovlja do tačke preloma krovne konstrukcije. (tekstualni dio DUP-a strana 217)

• Kota prizemlja je:

sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

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

• Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP.

• U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

• Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava, prateće usluge i sl.).

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

		POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA	1.12	413,07	660,91	206,50	1.60	0.50	S+P+1

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 214). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 154). Dozvoljena je faza izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti u nizu moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterenskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BGRP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parametar 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 153).

Preporučena spratnost za blok 1B: P+Mz+9

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

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

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

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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidiivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18) 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 intervencije 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).

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

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

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

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. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a strana 223)

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

10. USLOVI ZA 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 višojice 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, strana 218)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina obavezno raditi na osnovu projekta. Projektom predvideti takvo rešenje kojim se obezbeđuje prepoznatljivost hotela, apart-hotela ili drugog oblika smeštaja u odnosu na ostale turističke objekte. Pri izboru sadnog materijala i njihovog komponovanja naroito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekta, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i slično. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominira kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama, kvalitetnim urbanim mobilijarom i slično. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Informacione table i panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rešenjem.

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, portimice, 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

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

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

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

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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

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

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

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

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

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

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

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, što nije slučaj u ovom predmetu.

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. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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

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

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

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

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

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

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 obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1.1 PM/stanu
APARTMANI	1.1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/ 2 ležaja
ADMINISTRATIVNO-POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/ 75m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/ 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/ 75m ² bruto površine

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

Iskoristiti toplotne dobittke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju.

Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-13104/2019

Datum: 10.07.2019.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-1752, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 994 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2466			23 23		GOSPOŠTINA	Dvorište NASLJEDE		281	0.00
2466	1		23 23		GOSPOŠTINA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE		112	0.00
2466	2		23 23		GOSPOŠTINA	Pomoćna zgrada NASLJEDE		24	0.00
Ukupno								417	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2111988505122	STANIŠIĆ IVA GOSPOŠTINA BB BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/4
6036000001134	STANIŠIĆ MARKO BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/4
1602990250018	STANIŠIĆ STEVO GOSPOŠTINA BB BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/4
1604958237010	STANIŠIĆ ZORICA GOSPOŠTINA BB BUDVA Budva	Sukorišćenje	1/4

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



Sonja Tomašević, dipl. ing. geodezije

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-1752/19
Datum: 09.07.2019.



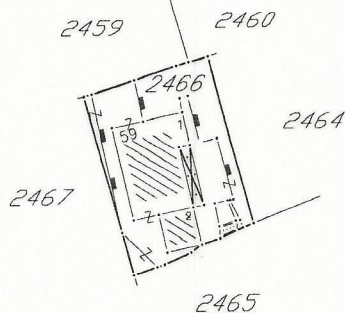
Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 25
Parcela: 2466

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
000
6
569
200



4
682
000
6
569
200

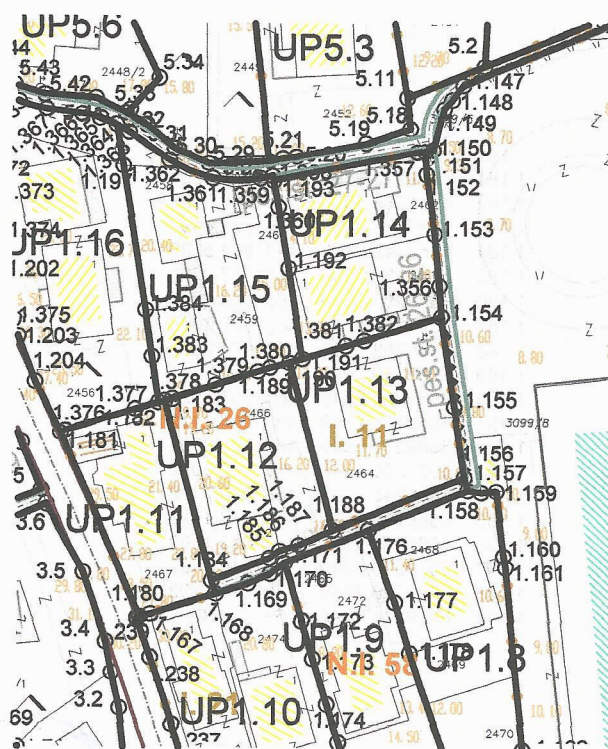
4
681
900
6
569
200

4
681
900
6
569
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

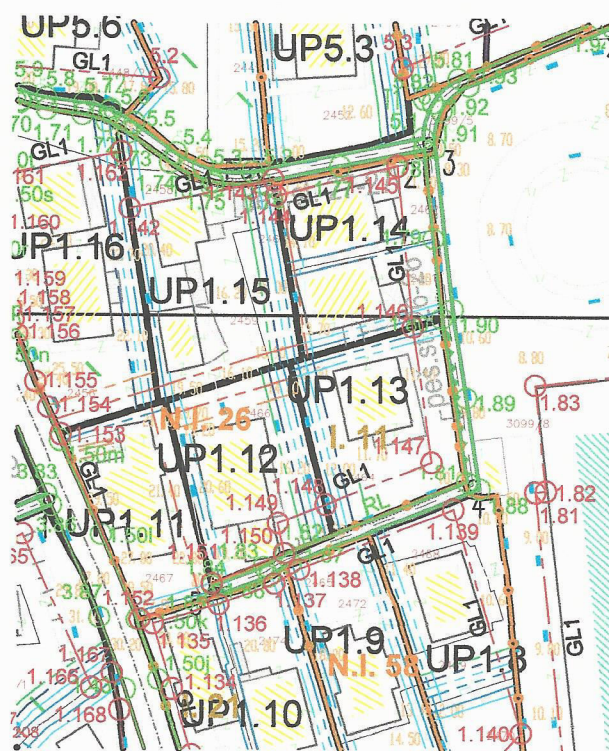


IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)
Karta parcelacija sa koordinatama
R=1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 16.07.2019.



IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta regulacija

R=1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



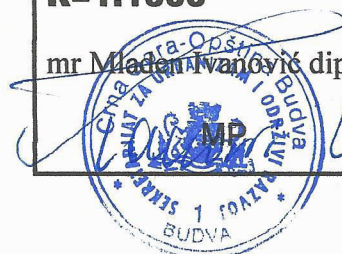
Budva 16.07.2019.

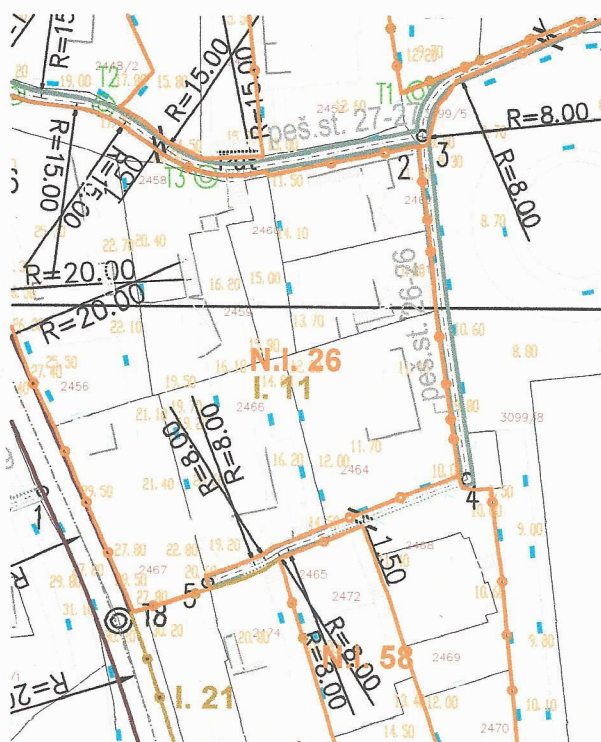


IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)
Karta nivelacija
R=1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 18.07.2019.





IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)
Karta saobraćaj
R=1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

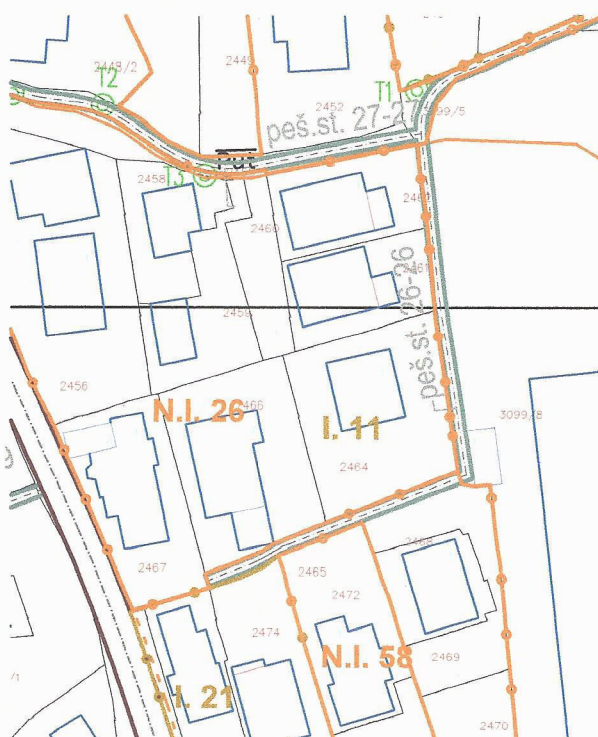


Budva 16.07.2019.



mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 16.07.2019.

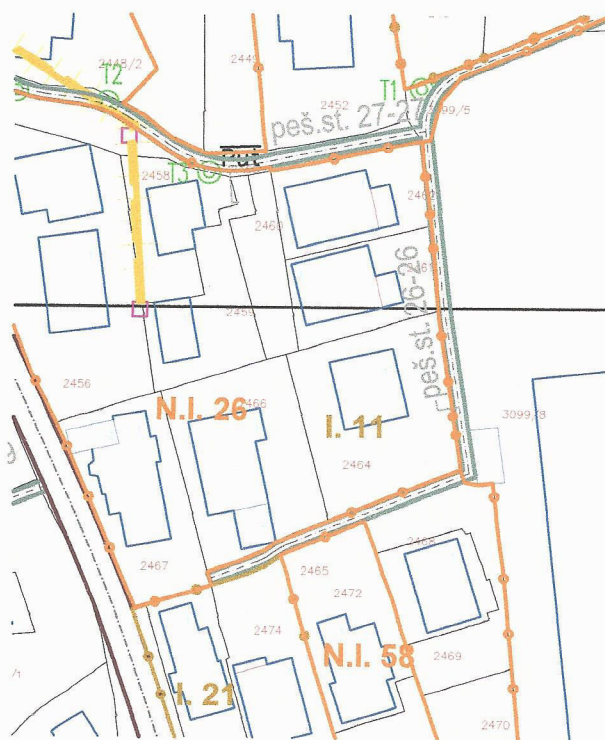


IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)
Karta elektro mreža
R=1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 16.07.2019.



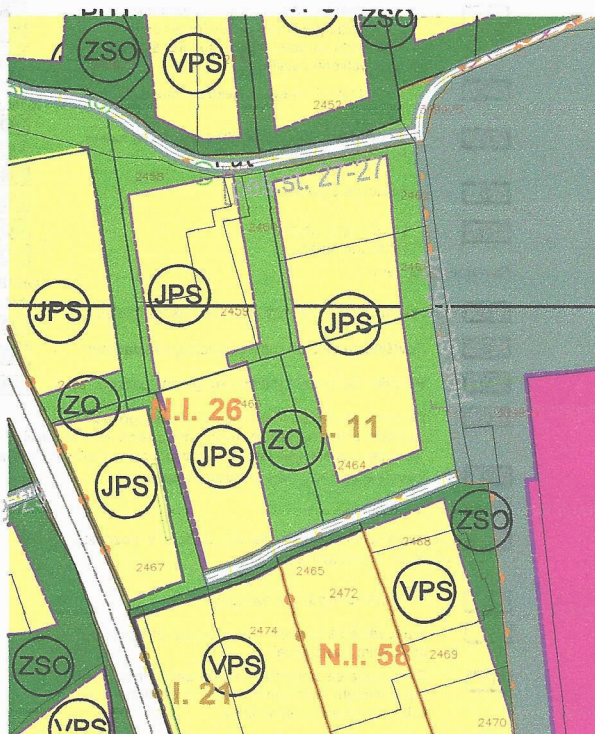


IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)
Karta telekomunikacija
R=1:1000

mr. Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 16.07.2019.



IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

Karta namjena

R=1:1000

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 16.07.2019.

Blok 1B

Preporučena spratnost p+Mz+9

U okviru bloka 1B formiraju se sledeće urbane parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
1B	1.7	2436/1, 2436/2, 2436, 2664, 2434, 3099/10, 3099/9, 3099/8, 3099/7, 3099/6, 3099/4, 3099/3, deo k.p. 3099/5, deo k.p. 2665/1, deo k.p. 2665/2, deo k.p. 2660/2, deo k.p. 2436/3, 2433/1, 2433/2
	1.7a	2433/1, 2433/2
	1.8	2466, 2469, deo k.p. 2470
	1.9	2473, 2472, deo k.p. 2470
	1.10	2474, 2475, deo k.p. 3099
	1.11	2487
	1.12	2466
	1.13	2464
	1.14	2462, 2461
	1.15	2459, 2458, 2460, deo k.p. 2455
	1.16	2456, deo k.p. 2455, deo k.p. 3099
	1.17a	2431/3, deo k.p. 2431/1, deo k.p. 3099/2, deo k.p. 2419
	1.17b	2424, 2425/1, 2425/2, 2425/3, 2426/1, 2426/2
	1.17c	2427/1, 2427/2, 2427/3, 2428, deo k.p. 2429, deo k.p. 2419
	1.17d	2432
	1.17e	2430, deo k.p. 2429, deo k.p. 2419
	1.17f	2431/2, deo k.p. 2431/1, deo k.p. 3099/2

Urbanistički pokazatelji za blok 1B po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1B	29666.55	93156.3	0.62	3.14

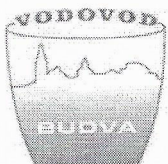
Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1.7	16908.46	10145.08	6763.38	50725.38	0.60	3.00
1.7a	3384.11	2030.47	1353.64	10152.33	0.60	3.00
1.8	509.48	305.69	203.79	1523.34	0.60	2.99
1.9	502.90	301.74	201.16	1634.42	0.60	3.25
1.10	668.42	401.05	267.37	2265.94	0.60	3.39
1.11	331.81	165.90	165.90	530.89	0.50	1.60
1.12	413.07	206.50	206.50	860.91	0.50	1.60
1.13	438.77	219.38	219.38	789.79	0.50	1.60
1.14	451.29	225.64	225.64	812.32	0.50	1.60
1.15	561.07	280.53	280.53	1009.93	0.50	1.60
1.16	767.31	383.65	383.65	1381.16	0.50	1.60
1.17a	1559.18	940.73	627.16	10980.00	0.60	4.50
1.17b	1202.43	721.46	480.97	3607.29	0.60	3.0
1.17c	122.73	93.82	29.91	281.46	0.78	2.30
1.17d	500.67	300.00	200.67	2100.00	0.60	4.19
1.17e	1095.96	657.58	438.38	3101.57	0.60	2.83
1.17f	1199.73	716.68	477.78	5398.78	0.60	4.50

IZVOD IZ DUP-a Budva-centar
(Službeni list CG-opštinski propisi br.25/11)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 02.07.2019.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ
"ВООДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА"
Број: 01-5208/2
Будва, 30-07-2019 год.

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

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-061-850/4 od 17.07.2019. godine, naš broj 01-5208/1 od 19.07.2019. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **STANIŠIĆ IVA, STANIŠIĆ MARKO, STANIŠIĆ STEVO I STANIŠIĆ ZORICA**, izdaju se:

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

Opština Budva
Crna Gora
Primljeno: 17-08-2019
Org. jed. Broj Prilog Vrijednost
06-061-850/5

Za katastarsku parcelu broj: 2466 KO Budva, urbanistička parcela broj 1.12, blok broj 1B, DUP Budva-centar, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena rekonstrukcija objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa sljedećim smjernicama:

- Postojeći objekat je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predviđeti zadržavanje postojećih priključaka uz eventualno povećanje profila priključne vodovodne cijevi i/ili vodomjera (planiranu rekonstrukciju priključiti na postojeće interne instalacije)

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-061-850/3 od 16.07.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,

Momir Tomović, dipl.ing.građ.

IZVRŠNI DIREKTOR,



Jasna Dokić, dipl.ecc.

Podnosioc zahtjeva: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo i Stanišić Zorica

Katastarska parcela: 2466, Katastarska opština: Budva

Urbanistička parcela: 1.12, blok broj 1B, DUP: Budva centar

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija vodovodne mreže:

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

Tehnički uslovi za projektovanje instalacija fekalne kanalizacione mreže:

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

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

Uslovi za izdavanje priključka na V i K mrežu:

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

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ,



Momir Tomović, dipl.ing.građ

PROJEKTNI ZADATAK

OBJEKAT:

OBJEKAT TURISTIČKE NAMENE P₀+S+ P+2

Rekonstrukcija - prenamena stambenog objekta u apartmane, dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta

LOKACIJA:

**Budva, DUP Budva centar, BLOK 1B, UP 1.12
K.O. 2466 KO Budva**

INVESTITORI:

**STANIŠIĆ IVA, STANIŠIĆ MARKO,
STANIŠIĆ STEVO I STANIŠIĆ ZORICA**

Napraviti Idejni projekat stambenog objekta na UP 1.12, BLOK 1B u okviru **DUP Budva Centar** . Prema Dup-u na parceli se predviđa stambeni objekat.

Kao dopunska namena Dup-om je data mogućnost stanovanja u funkciji turizma.

"Kvart čini kompaktna stambena zona namenjena stanovanju u funkciji turizma i višeporodčnom stanovanju."

Posto se planira izgradnja smestajnih kapaciteta, apartmana, koristiće se dopunska namena i planirati izgradnja apartmana . Ovo podrazumeva izmenu namene objekta u **OBJEKAT TURISTIČKE NAMENE**.

Poštujući zadate urb. parametre isprojektovati nadogradnju dve etaze, 10 soba sa kupatilima I mini kuhinjama.

U dvorištu, u prilogu uredjenja, predvideti otvoreni bazen.

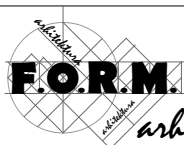
U okviru podzemne etaže isprojektovati ostavu, vešernicu, bazensku tehniku.

Budva,08.2019.

INVESTITOR:

Stanišić Marko

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



arhitektura, d.o.o. Budva

TEHNIČKI OPIS

uz Glavni projekat

OBJEKTA TURISTIČKE NAMENE

rekonstrukcija-prenamena stambenog objekta u apartmane,
dogradnja i nadogradnja postojećeg objekta

Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica

Lokacija: k.p. 2466 KO Budva, DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12

Lokacija

Objekat koji je predmet projekta se nalazi na k.p. K.O. Budva, DUP Budva Centar, Opština Budva, na nadmorskoj visini od 16,37 m.n.v.

Urbanistički parametri su definisani prema priloženim UT uslovima broj 06-061-850/3 izdatim od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora i zaštitu životne sredine u Budvi 16.07.2019.godine

Lokacija postojećeg objekta se nalazi na padini iznad prilaznog platoa, parkinga, hotela Avala.

Teren je u padu u pravcu zapad - istok.

Na k.p. 2466 (LN 994) se nalaze:

- postojeći stambeni objekat S+1, površine 112,00 m²
- pomoćni objekat u suterenskoj etazi, površine 24,00 m²

Površina Katastarske, vlasnicke parcele je 417,00 m².

Površina UP 1.12 je **413,07 m²**.

Za izradu Glavnog projekta potrebno je uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u.

u listu nepokretnosti br. 994 definisan zgrada. Obzirom da se prvi nivo postojećeg objekta nalazi na koti 26.20 m.n.v. što je 4m ispod kote postojeće saobraćajnice, ovim projektom taj nivo će se tretirati kao suteran. Prema Elaboratu izračunavanja bruto građevinske površine površina prvog nivoa postojećeg objekta je 119.65m², a drugog 139.02m².

Saobraćaj, parkiranje

Prilaz do objekta je omogućen pešačkom stazom, stepenicama.

Glavni ulaz u objekat je predviđen sa istočne strane, preko suterenske etaze.

Kvart u kome se nalazi predmetni objekat, pripada starom jezgru grada gde se nalaze objekti koji nemaju kolski prilaz. Parkiranje je predviđeno na javnom parking.

Postojeća saobraćajnica i parking postoje se nalaze na platou ispred hotela Avala.

Namena objekta

Namjena projektovanog objekta je JPS- jednorodno stanovanje.

Dopunska namena – stanovanje u funkciji turizma.

Prateća namjena – rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje i kuće za izdavanje.

Ovim projektom se planira rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta i njegova prenamena u objekat turističke namene.

Novoprotovano nadogradnjom se zadržava ista namena, objekat turističke namene.

Objekat – spratnost, sadržaji

Prema zahtjevu investitora i UT uslovima projektovana je nadogradnja i dogradnja stambenog objekta, uz rekonstrukciju postojećeg dijela objekta. Novoprotovani objekat je spratnosti S+P+2+Pk. Komunikacija između etaža ostvarena je novoprotovano nadogradnjom dvokrakih stepenica. Krov je planiran kao ravan, neprohodan sa površinama za zelenilo.

Na osnovu zahtjeva investitora predviđeno je sledeće rešenje:

- Podrumske prostorije se planiraju ispod prilazne terase. Planira se tehnička prostorija, bazenska tehnika i vešernica.
- Suteran, postojeći, sastoji se od dve apartmanske jedinice, stepeništa i hodnika, kao i dve ostave koj imaju odvojene ulaze sa prilazne terase. Na nivou suterena se nalazi i bazen.

- Postojeće prizemlje – je koncipirano kao zasebne sobe sa kupatilima i mini kuhinjama.
- 1. sprat i 2. sprat – su koncipirani kao zasebne sobe sa kupatilima i mini kuhinjama.

Spoljašnja obrada

Prilikom projektovanja posebna pažnja je obrađena na smernice date u DUP-m u smislu formiranja likovnog i oblikovnog rešenja objekta. Vođeno je računa o tome da formirani arhitektonski volumeni objekta doprinesu dobijanju homogene slike naselja i grada.

Postojeća fasada objekta je u jednom delu obložena kvalitetnim prirodnim kamenom (Brački kamen). Prirodni kamen je planiran za izradu arhitektonskih detalja (okvira oko otvora, venaca, ogradana terasama). Centralna, ulazna fasada i terase prema dvorištu su obložene furniranim kompozitnim materijalom na bazi drveta.

Ostali deo fasade je u „demit“ sistemu, obojena fasadnom bojom, blago toniranom u nekoj od svetlijih nijansi boje peska.

. Zelene površine se zadržavaju kao tampon zona između objekta, kao i način ostvarivanja intime unutar dvorišta.

Spoljna vrata i prozori i su od aluminijumske bravarije eloksirani u tamniju nijansu plavo zelene boje sa škurama.

Ograde na terasama su od kovanog gvoždja i baluster od prirodnog kamena.

Podovi na svim terasama se oblažu kamenim pločama i izoluju kondorom.

Unutrašnja obrada

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u beloj boji. U kupatilu je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama čitavom visinom. U sobama je parket kao završna podna obloga. U ostalim prostorijama predviđeni su podovi od granitne keramike. U zajedničkim komunikacijama – stepeništu, hodnicima i ulazu u objekat, predviđene su kamene ploče kao završna podna obloga.

rekapitulacija površina

APARTMANSKI OBJEKAT P₀+S+P+2

	n e t o	b r u t o
nadzemne etaže		
S+P+2	504.70 m ²	619.76 m ²
podzemna etaža		
P ₀	29.37 m ²	37.35 m ²

ukupno	534.07 m ²	657.11 m ²
--------	-----------------------	-----------------------

urbanistički parametri

DUP BUDVA CENTAR

BLOK 1B, UP 1.12

površina urbanističke parcele

P = 413,07m²

	planirano po DUP-u	projektovano
BRGP		
index zauzetosti 0,50	206,05 m ²	147,86 m ²
index izgradjenosti 1,60	660,91 m ²	619,76 m ²
spratnost	S+P+1	P ₀ +S+P+2

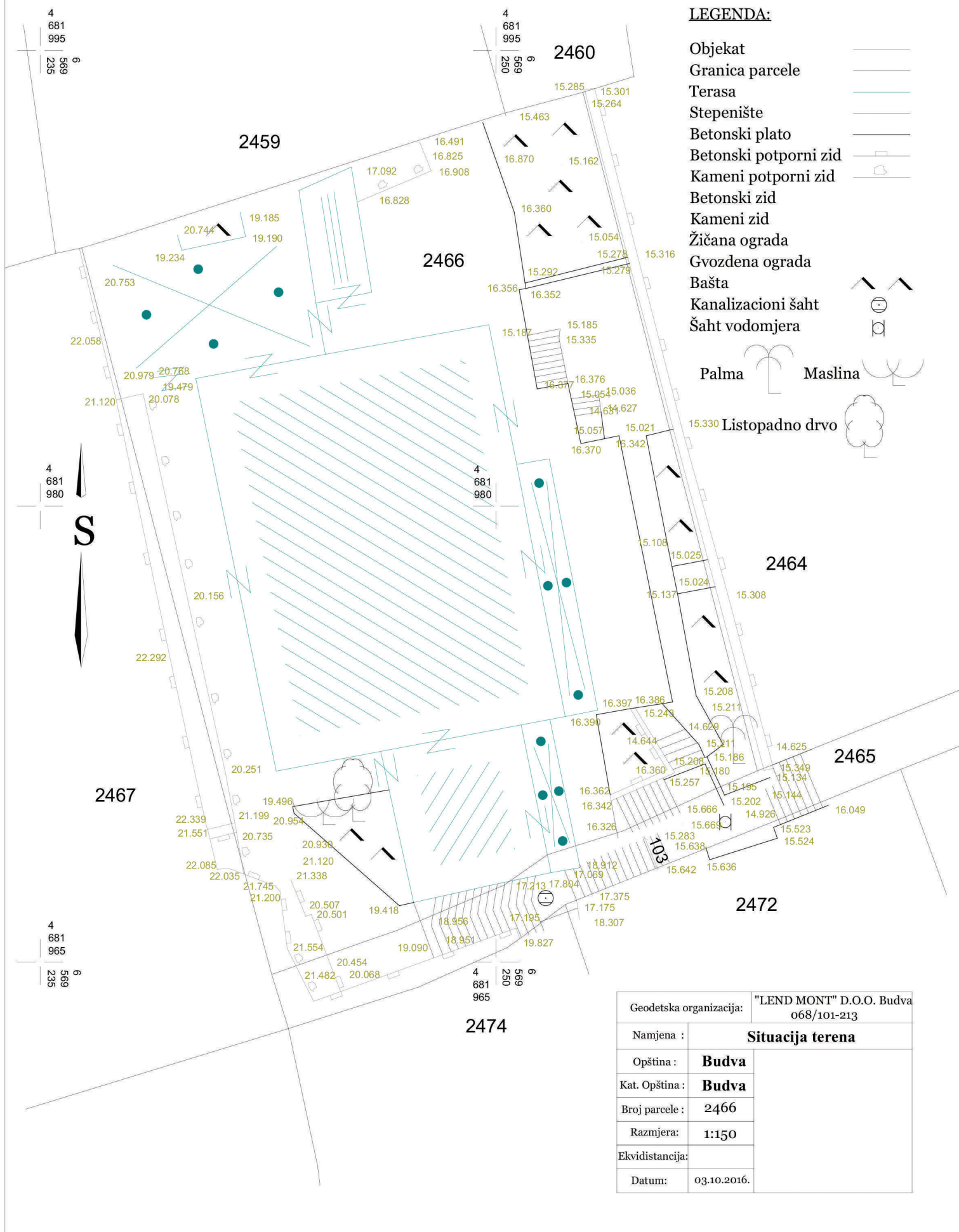
GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



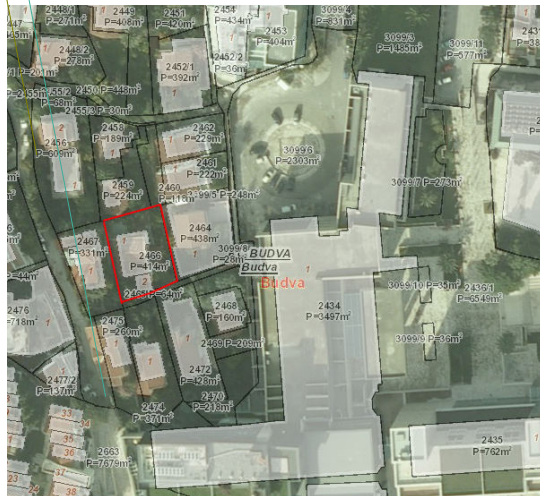
arhitektura, d.o.o. Budva

K.O. Budva

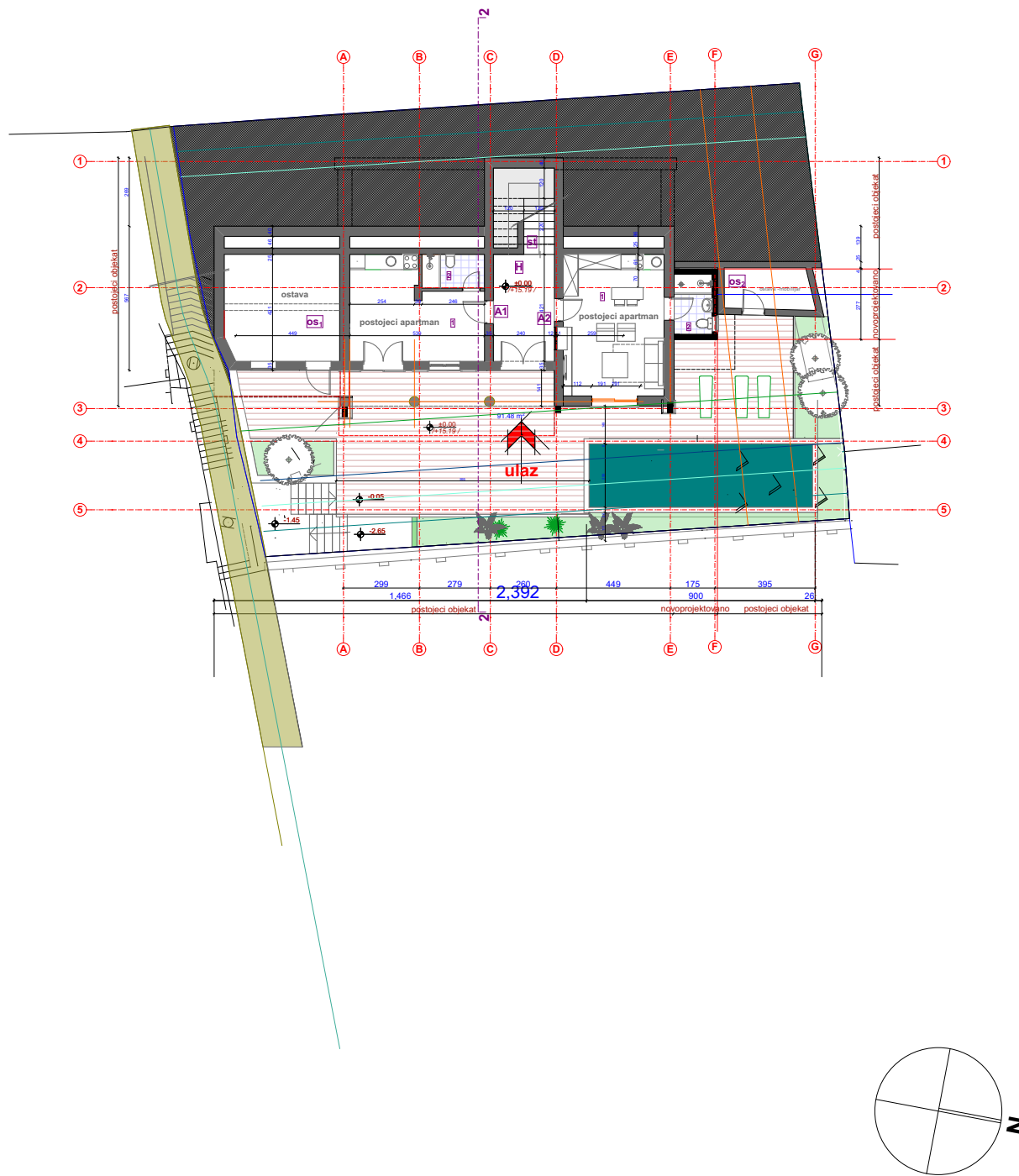
Razmjera 1:150



UP 1.12



šira situacija



rekapitulacija površina

APARTMANSKI OBJEKAT P₀+S+P+2

	neto	bruto
nadzemne etaże		
S+P+2	504.70 m²	619.76 m²
podziemna etaża		
Po	29.37 m²	37.35 m²

ukupno	534.07 m ²	657.11 m ²
--------	-----------------------	-----------------------

urbanistički parametri

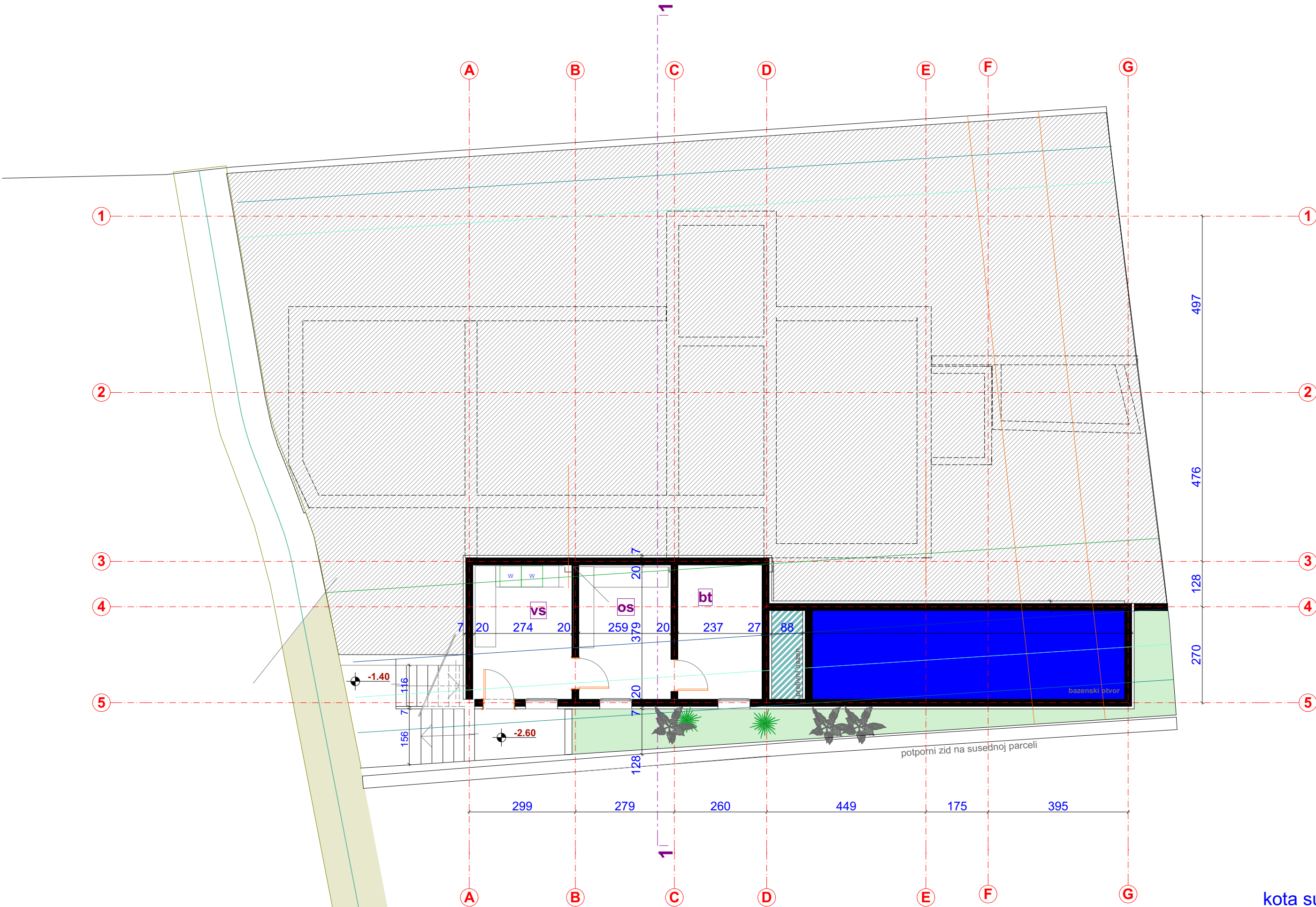
DUP BUDVA CENTAR
BLOK 1B, UP 1.12
površina urbanističke parcele
P = **413,07m²**

planirano po DUP-u projektovano

BRGP		
index zauzetosti 0,50	206,05 m ²	147,86 m ²
index izgradjenosti 1,60	660,91 m ²	619,76 m ²
spratnost	S+P+1	P ₀ +S+P+2

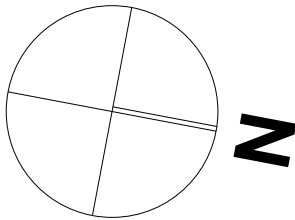
Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: APARTMANSKI OBJEKAT		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:250
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA	broj priloga 1 broj strane
Datum izrade i MP: 08.2019.		Datum revizije i MP:	

osnova podruma 1:100



LEGENDA

- postojeci zidovi
- novoprojektovani zidovi



kota suterena - a.b. ploča
±0.00
/+15.19 / m nv /

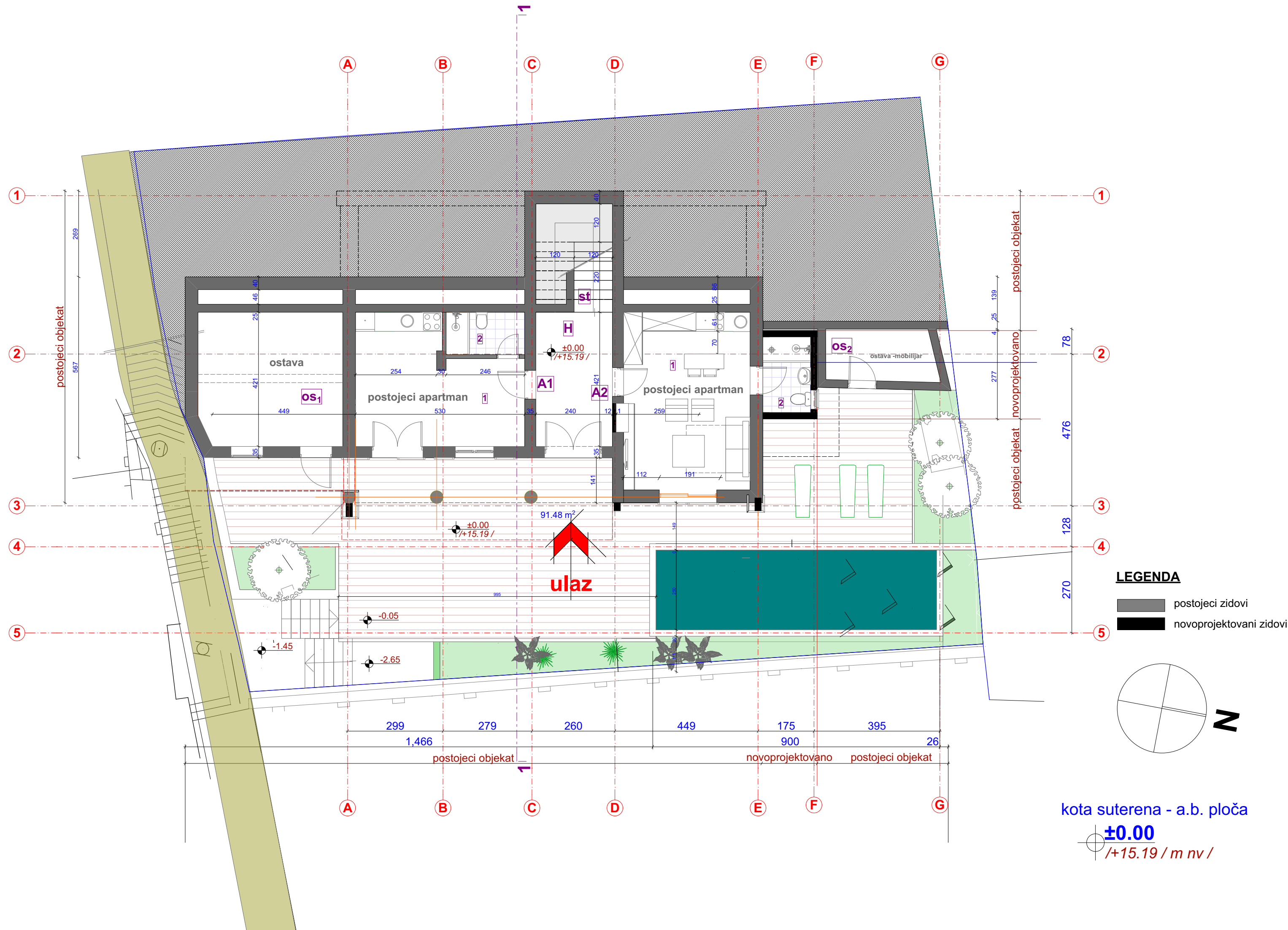
pomoćne prostorije	Br.	Prostorija	Površina
	vs	vesernica	9.64 m ²
	os	ostava	10.37 m ²
	bt	bazenska tehnika	9.36 m ²
	Ukupno		29.37 m ²

NOVOPROJEKTOVANO - PODZEMNA ETAZA

Ukupno podrum neto	29.37 m ²
Ukupno podrum bruto	37.35 m ²

Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: NOVOPROJEKTOVANO osnova podruma	broj priloga 2 broj strane
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	

osnova suterena 1:100



apartman A2	Br.	Prostorija	Površina
	1	soba	18.41 m ²
	2	kupatilo	3.28 m ²
	Ukupno neto		21.69 m ²

apartman A2	Br.	Prostorija	Površina
	1	soba	22.09 m ²
	2	kupatilo (dogradnja)	3.57 m ²
	Ukupno neto		25.66 m ²

komunikacije	Br.	Prostorija	Površina
	S	stepenice	8.16 m ²
	H	hodnik	22.09 m ²
	Ukupno neto		30.25 m ²

pomoćne prostorije	Br.	Prostorija	Površina
	os ₁	vesernica	9.64 m ²
	os ₂	ostava	10.37 m ²
	Ukupno neto		20.01 m ²

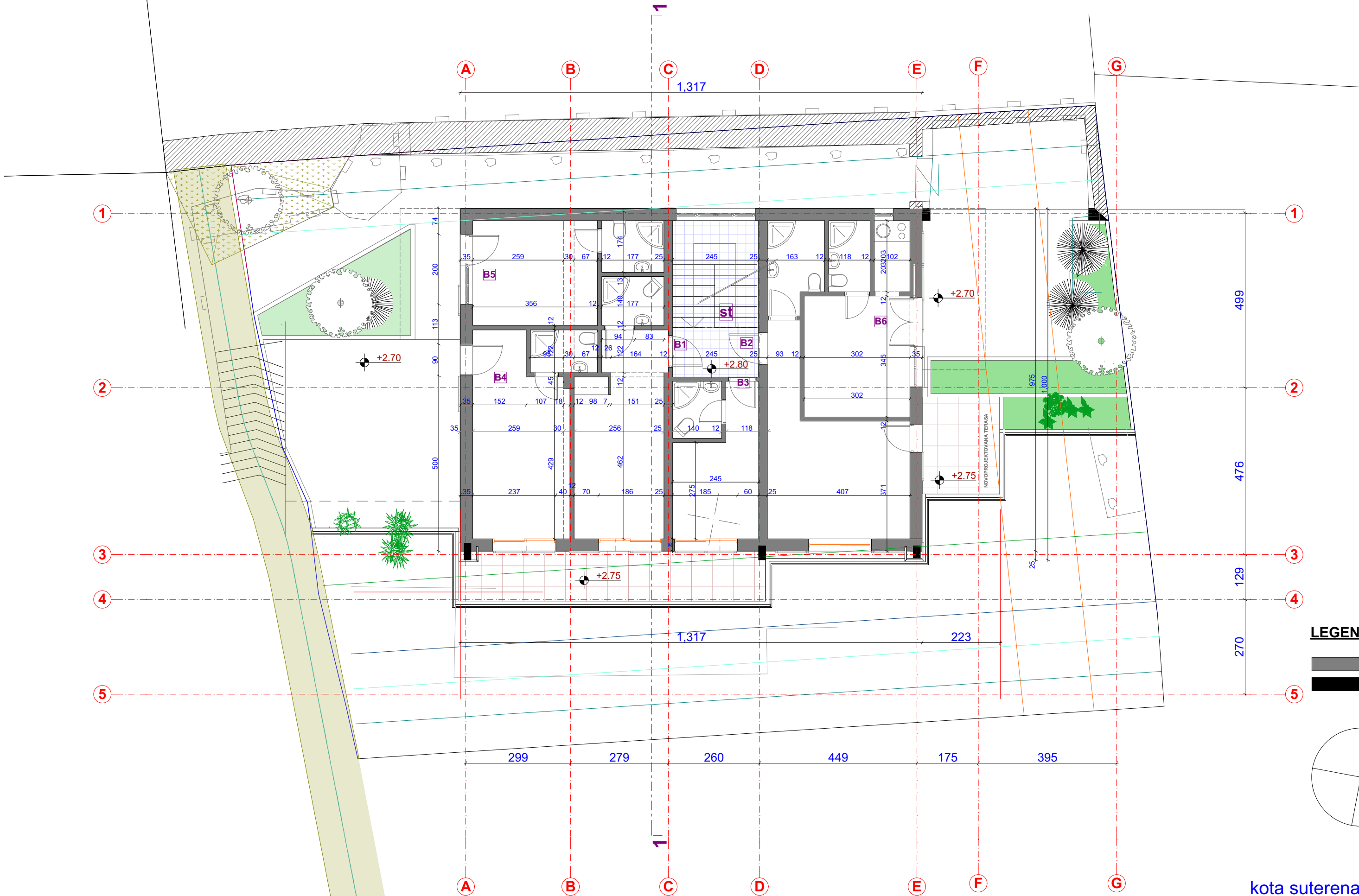
pomoćni prostori

Ukupno suteran neto	24.39 m ²
Ukupno suteran bruto	32.69 m ²

apartmani

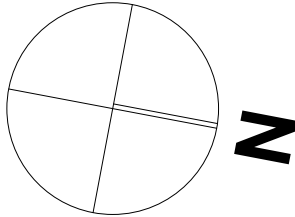
Ukupno suteran neto	77.60 m ²
Ukupno suteran bruto	84.71 m ²

Projektant: FORM arhitektura		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: NOVOPROJEKTOVANO osnova suterena	broj priloga 3 broj strane
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	



LEGENDA

- postojeci zidovi
- novoprojektovani zidovi



kota suterena - a.b. ploča
±0.00
/+15.19 / m nv /

smeštajne jedinice	Br.	Prostorija	Površina
	B1	soba sa kupatilom	20.73 m ²
	B2	soba sa kupatilom	28.41 m ²
	B3	soba sa kupatilom	15.10 m ²
	B4	soba sa kupatilom	20.58 m ²
	B5	soba sa kupatilom	13.29 m ²
	B6	soba sa kupatilom	15.10 m ²
Ukupno neto			30.25 m ²

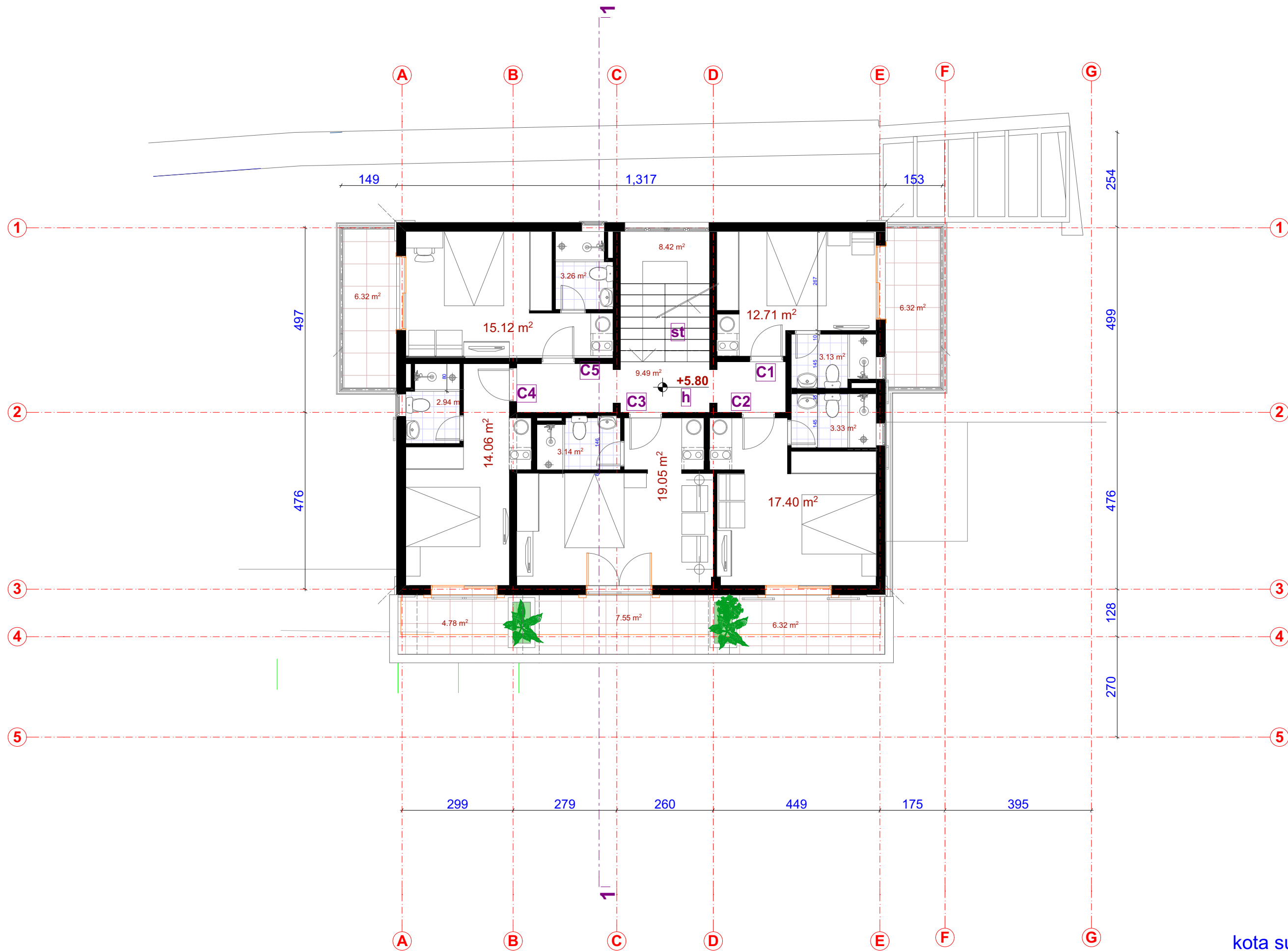
komunikacije	Br.	Prostorija	Površina
	S	stepenice	8.16 m ²
	H	hodnik	22.09 m ²
	Ukupno neto		30.25 m ²

POSTOJEĆE STANJE

Ukupno prizemlja neto	116.60 m ²
Ukupno prizemlja bruto	147.86 m ²

Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: osnova prizemlja	broj priloga 4
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	

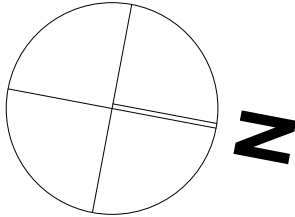
osnova prvog sprata :100



LEGENDA

postojeći zidovi

novoprojektovani zidovi



kota suterena - a.b. ploča
±0.00
/+15.19 / m nv /

smestajne jedinice	Br.	Prostorija	Površina
	C1	soba sa kupatilom	22.16 m ²
	C2	soba sa kupatilom	27.05 m ²
	C3	soba sa kupatilom	29.74 m ²
	C4	soba sa kupatilom	21.78 m ²
	C5	soba sa kupatilom	24.70 m ²
Ukupno neto			125.44 m ²

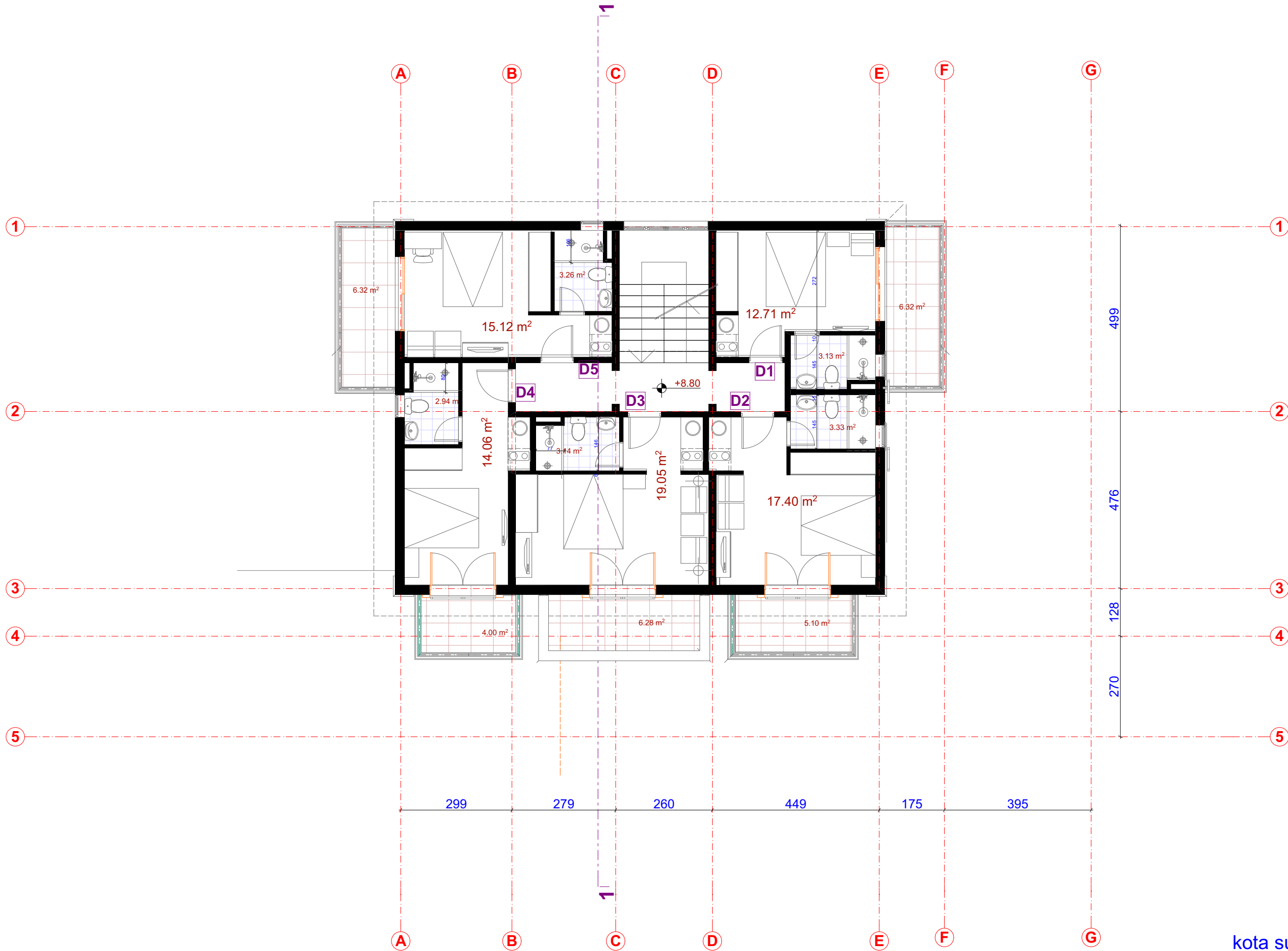
komunikacije	Br.	Prostorija	Površina
	S	stepenice	8.16 m ²
	H	hodnik	9.49 m ²
	Ukupno neto		17.65 m ²

NOVOPROJEKTOVANO

Ukupno 1. sprata neto	143.09 m ²
Ukupno 1. sprata bruto	170.78 m ²

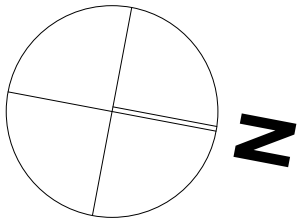
Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: osnova prvog sprata	broj priloga 5
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	
		razmjera 1:100 broj strane	

osnova drugog sprata :100



LEGENDA

- postojeci zidovi
- novoprojektovani zidovi



kota suterena - a.b. ploča
±0.00
/+15.19 / m nv /

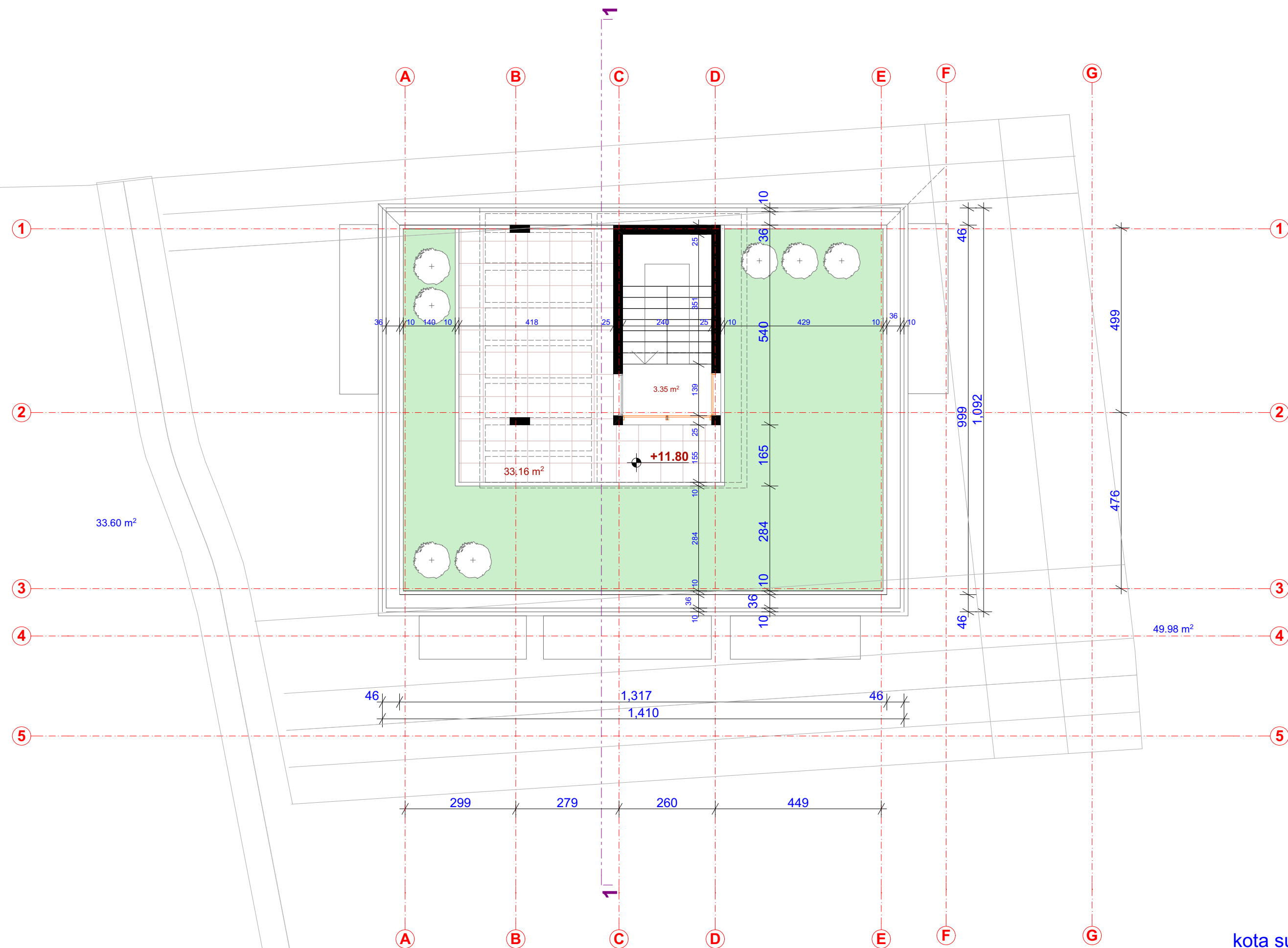
smestajne jedinice	Br.	Prostorija	Površina
	D1	soba sa kupatilom	22.16 m²
	D2	soba sa kupatilom	25.83 m²
	D3	soba sa kupatilom	28.47 m²
	D4	soba sa kupatilom	21.00 m²
	D5	soba sa kupatilom	24.70 m²
	Ukupno neto		122.16 m²

komunikacije	Br.	Prostorija	Površina
	S	stepenice	8.16 m²
	H	hodnik	9.49 m²
	Ukupno neto		17.65 m²

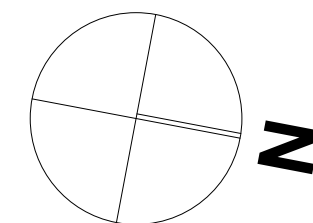
NOVOPROJEKTOVANO

Ukupno 2. sprat neto	122.16 m²
Ukupno 2. sprat bruto	166.43 m²

Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: osnova drugog sprata	broj priloga 6
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	
		razmjera 1:100 broj strane	



LEGENDA



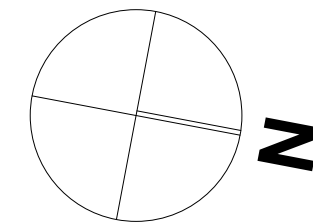
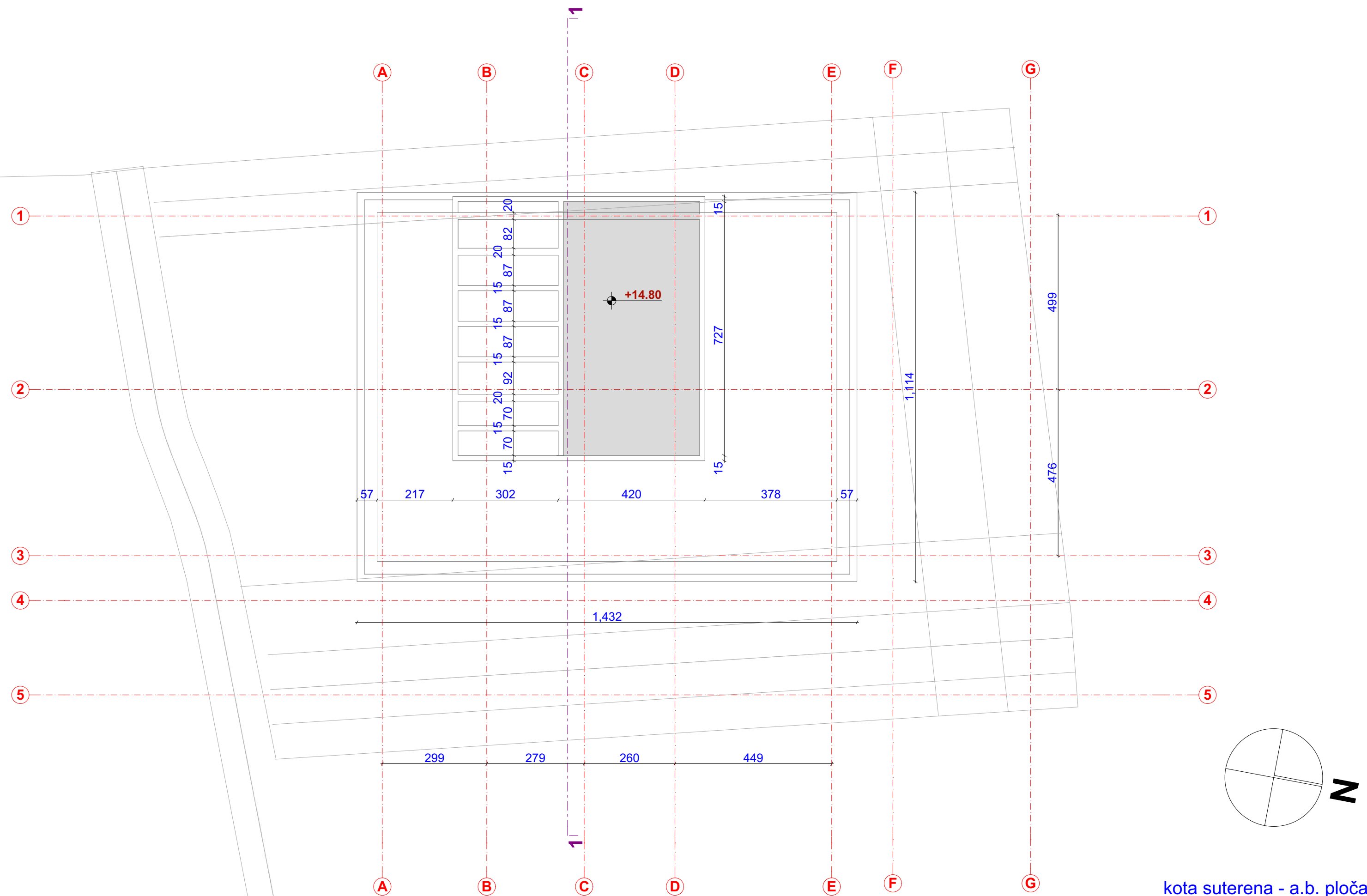
kota suterena - a.b. ploča

± 0.00
/+15.19 / m n v /

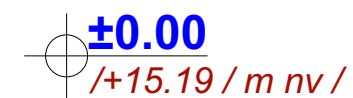
NOVOPROJEKTOVANO

Ukupno neto	36.51 m²
Ukupno bruto	49.98 m²

Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: osnova krovne terase	broj priloga 7 broj strane
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	



kota sutereana - a.b. ploča



Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	
Saradnik:		Prilog: osnova krova	
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP: broj priloga broj strane 1:100 8	



ravan krov +11.90

2. sprat +8.80

1. sprat +5.80

prizemlje +2.80

suteran +0.00

Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:100
Saradnik:		Prilog: PRESEK	broj priloga 9 broj strane
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	

JUŽNA FASADA



ravan krov +11.90

2. sprat +8.80

1. sprat +5.80

prizemlje +2.80

suteren +0.00

kamena obloga po ivicama objekta
obloga "demit"

ISTOCNA FASADA



novoprojektovano
postojeće stane

obloga "demit" postojeća kamena obloga

Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:200
Saradnik:		Prilog: fasade	broj priloga 10 broj strane
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	

SEVERNA FASADA

ZAPADNA FASADA



Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:200
Saradnik:		Prilog: fasade	broj priloga 11 broj strane
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	



Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA	razmjera 1:200
Saradnik: 		Prilog: 3d prikazi	broj priloga 12 broj strane
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP: 	



Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	razmjera
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	1:200
Dušica Antonijev d.i.a.		Prilog:	broj priloga
Saradnik:		3d prikzi	13
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	



Projektant: 		Investitor: Stanišić Iva, Stanišić Marko, Stanišić Stevo, Stanišić Zorica	
Objekat: objekat turističke namene		Lokacija: k.p. 2466 KO Budva DUP BUDVA CENTAR, BLOK 1B, UP 1.12	
Vodeći projektant:		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Dušica Antonijev d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	razmjera
Odgovorni projektant:		ARHITEKTURA	1:200
Dušica Antonijev d.i.a.		Prilog:	broj priloga
Saradnik:		3d prokaz	14
Datum izrade i MP: 09. 2019.		Datum revizije i MP:	