

IDEJNO RJEŠENJE

UP 2.4, Blok 2D, u zahvatu DUP-a "Bečići", u Budvi
Kat. parcela br. 1008/1 KO Bečići, Opština Budva



REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

- oktobar 2019 -

Investitor:

HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS d.o.o.
Bečići, Opština Budva

Projektant:

EURO PROJECT MANAGEMENT d.o.o., Podgorica



 Snežana Knežević Digitally signed by Snežana Knežević DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02813114, o=Euro Project Management d.o.o., serialNumber=34794, givenName=Snežana, sn=Knežević, cn=Snežana Knežević Date: 2019.11.27 11:54:39 +01'00'	elektronski potpis revidenta
---	------------------------------

INVESTITOR¹ HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS d.o.o.
Bečići, Opština Budva

OBJEKAT² REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA

LOKACIJA³ UP 2.4, Blok 2D, u zahvatu DUP-a “Bečići”, u Budvi,
Kat. parcela br. 1008/1 KO Bečići, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE⁴ IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT⁵ EURO PROJECT MANAGEMENT d.o.o., Podgorica

ODGOVORNO LICE⁶ Snežana Knežević d.i.a.

GLAVNI INŽENJER⁷ Snežana Knežević d.i.a., UPI 107/7-770/2

SARADNICI NA PROJEKTU Ivan Petronijević d.i.a.
 Saša Novaković d.i.a.

¹ Naziv/ime investitora

² Naziv projektovanog objekta

³ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

⁴ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta projekat (ako je u pitanju naslovna strana cjelokupne tehničke dokumentacije)

⁵ Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju

⁶ Ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu odnosno ime i prezime preduzetnika

⁷ Ime i prezime glavnog inženjera.

PODACI O OVLAŠĆENIM INŽENJERIMA		
NAZIV OBJEKTA	PROJEKTANT ⁸	GLAVNI INŽENJER ⁹
REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA	EURO PROJECT MANAGEMENT D.O.O., Podgorica	SNEŽANA KNEŽEVIĆ dipl.ing.arh.
DJELOVI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		
IDEJNO RJEŠENJE	EURO PROJECT MANAGEMENT D.O.O., Podgorica	SNEŽANA KNEŽEVIĆ dipl.ing.arh.
PROJEKAT ¹⁰	PROJEKTANT ¹¹	ODGOVORNI INŽENJER ¹²

⁸Nazivprivrednogdruštva, pravnoglica, odnosnopreduzetnikakoji je izradiotehničkudokumentaciju, brojlicence, adresa, telefon,e-mail

⁹ Ime i prezime glavnog inženjera,

¹⁰Dio tehnički dokumentacije (arhitektonski, građevinski, elektrotehnički ili mašinski projekat)

¹¹Naziv privrednog društva, pravnog lica odnosno preduzetnika koji je izradio dio tehnički dokumentacije, broj licence, adresa, telefon, e-mail

¹²Ime i prezime odgovornog inženjera dijela tehnički dokumentacije

SADRŽAJ

OBRAZAC 1

OBRAZAC 2

OPŠTA DOKUMENTACIJA

Ugovor između investitora i projektanta za izradu tehničke dokumentacije

OBRAZAC 3

Izvod iz CRPS-a

Licenca projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Rješenje o imenovanju glavnog inženjera

Licenca glavnog (odgovornog) inženjera

Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

List nepokretnosti

Elaborat parcelacije po DUP-u

Građevinska i upotrebna dozvola

Urbanističko – tehnički uslovi

Projektni zadatak

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnički opis

ORTO FOTO LOKACIJE

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

A01a	SITUACIJA prizemlje postojeće stanje	R-1: 250
A01b	SITUACIJA prizemlje parkiranje i zelenilo	R-1: 250
A02.	OSNOVA PRIZEMLJA postojeće stanje	R-1: 100
A03.	OSNOVA MEĐUSPRATA postojeće stanje	R-1: 100
A04.	OSNOVA I SPRATA postojeće stanje	R-1: 100
A05.	OSNOVA II SPRATA postojeće stanje	R-1: 100
A06.	OSNOVA III SPRATA postojeće stanje	R-1: 100
A07.	OSNOVA IV SPRATA postojeće stanje	R-1: 100
A08.	OSNOVA RAVNOG KROVA postojeće stanje	R-1: 100
A09.	OSNOVA PRIZEMLJA	R-1: 100
A010.	OSNOVA MEĐUSPRATA	R-1: 100
A011.	OSNOVA I SPRATA	R-1: 100
A012.	OSNOVA II SPRATA	R-1: 100
A013.	OSNOVA III SPRATA	R-1: 100
A014a.	OSNOVA TIPSKE SOBE	R-1: 100
A014b.	OSNOVA TIPSKE SOBE	R-1: 100
A014c.	OSNOVA TIPSKE SOBE	R-1: 100
A014d.	OSNOVA TIPSKE SOBE	R-1: 100

A015.	OSNOVA IV SPRATA	R-1: 100
A016.	OSNOVA RAVNOG KROVA	R-1: 100
A017.	PRESJEK 1-1, 2-2 I 3-3	R-1: 100
A018.	JUŽNA I SJEVERNA FASADA	R-1: 100
A019.	ISTOČNA FASADA	R-1: 100
A020.	ZAPADNA FASADA	R-1: 100
A021.	PERSPEKTIVNI PRIKAZ	R-1: 100

OPŠTA DOKUMENTACIJA

UGOVOR

**o izradi tehničke dokumentacije
idejno-programskog rješenja za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP 2.4,
blok 2D u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", Opština Budva**

Zaključen u Podgorici, dana 31.08.2019.g., između:

1. **HOTEL GROUP MONTENEGRO STARS d.o.o**, Hotel "Splendid"-Bečići, Budva, PIB 02385040, koje zastupa izvršni direktor Milan Vuković, (u daljem tekstu: Naručilac)
- i
2. **EURO PROJECT MANAGEMENT d.o.o**, ul. Moskovska 169, II – F2, Podgorica, PIB02813114, koje zastupa izvršni direktor Snežana Knežević, (u daljem tekstu: Projektant)

PREDMET UGOVORA

Član 1.

Naručilac ustupa, a Projektant preuzima obavezu izrade tehničke dokumentacije idejno-programskog rješenja za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP 2.4, blok 2D u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", Opština Budva.

Projektant je dužan da tehničku dokumentaciju, iz stava 1 ovoga člana, izradi u skladu sa usvojenom Ponudom br. EPM od 22.07.2019.g., Projektnim zadatkom Investitora, br.01-1886/19, od 22.07.2019.g., pravilima tehničke struke, Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata Crne Gore (Službeni list CG broj64/2017), Pravilnikom o sadržini tehničke dokumentacije (Službeni list SCG 22/02), Urbanističko tehničkim uslovima Direkcije za izdavanje urbanističko tehničkih uslova br. 1062-589/6, od 04.07.2019.g. i drugim dokumentima koji su obavezujući za ugovorne strane.

Član 2.

Naručilac se obavezuje da Projektantu dostavi dokumentaciju potrebnu za izradu ugovorene tehničke dokumentacije idejno-programskog rješenja u digitalnoj formi, a to su:

- Urbanističko tehničke uslove izdate od nadležnog organa, za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP 2.4, blok 2D u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", Opština Budva;
- Projektni zadatak Investitora.

PRAVA I OBAVEZE PROJEKTANTA

Član 3.

Projektant se obavezuje da će ugovorenu tehničku dokumentaciju uraditi prema važećim zakonskim propisima i pravilima struke.

Tehnička dokumentacija treba da sadrži tehnički izvještaj i sve potrebne tekstualne i grafičke priloge faze arhitekture. Grafički prilozi moraju biti u razmjeri koja omogućava maksimalnu preglednost dokumentacije.

Član 4.

Projektant će izradu tehničke dokumentacije obavljati sa punom pažnjom i umijećem koje odgovara njegovom renomeu i referencama u ovoj oblasti, te je u tom smislu odgovoran za rezultat svog rada.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju uradi kvalitetno i na vrijeme, poštujući zakonske propise, pravila struke i standard za konkretnu vrstu posla. U slučaju da su zahtjevi Naručioca takvi da njihovim uvažavanjem izrada tehničke dokumentacije po ovom Ugovoru ne bi bila u skladu sa propisima, normativima i standardima struke, Projektant je dužan da upozori Naručioca na takve nedostatke.

Član 5.

Projektant će tehničku dokumentaciju, čija je izrada predmet ovog Ugovora, predati Naručiocu na sledeći način:

- 3 (tri) primjerka u analognoj formi standardnog formata u obliku sveske,
- 7 (sedam) primjeraka u digitalnom formatu (CD), u standardnom software-u – Autocad, Microsoft Word, Excel, ikopiju u pdf formatu.

Član 6.

Po predaji tehničke dokumentacije od strane Projektanta, Naručilac postaje njen isključivi vlasnik. Projektant je dužan da omogući Naručiocu uvid u sve faze izvršenja predmeta iz člana 1 ovog Ugovora.

Član 7.

Sve instrukcije Naručioca dostavljene Projektantu koje se odnose na izvršavanje obaveza predviđenih ovim Ugovorom biće u pisanom obliku.

OBAVEZE NARUČIOCA

Član 8.

Naručilac se obavezuje da blagovremeno dostavi Projektantu potrebne informacije i dokumentaciju za izradu ugovorene tehničke dokumentacije. Prijem dokumentacije između ugovornih strana će se konstatovati potpisivanjem dostavnica ili zapisnika o primopredaji.

ROK

Član 9.

Projektant se obavezuje da ugovorenu tehničku dokumentaciju, izradi i preda Naručiocu, do 15. oktobra 2019 godine.

Idejno programsko rješenje se izrađuje u skladu sa potrebama planirane fazne izgradnje i podrazumijeva usklađenost sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata; posebnim propisima; pravilima struke i urbanističko-tehničkim uslovima.

CIJENA I NAČIN PLAĆANJA

Član 10.

Jedinična cijena za izradu tehničke dokumentacije idejno programskog rješenja za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP 2.4, blok 2D u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Bečići", Opština Budva iznosi €/m² BRGP bez uračunatog PDV-a.

Ugovorenu cijenu Naručilac će platiti Projektantu na sledeći način:

- 30% od ukupno ugovorene vrijednosti putem avansa, po utvrđivanju preliminarne površine u m²,
- 70% od ukupno ugovorene cijene po ispostavljanju fakture od strane Projektanta, a nakon što glavni gradski arhitekta konstatuje da je tehnička dokumentacija urađena u skladu sa važećim propisima.

RASKID UGOVORA

Član 11.

1. Naručilac ima pravo raskinuti ugovor ukoliko Projektant, uprkos pisanom upozorenju od stane Naručioca, kasni u izvršavanju ugovorenih obaveza, te na taj način dovodi u pitanje rokove za realizaciju cjelokupnog projekta. Ukoliko Naručilac namjerava da raskine ugovor, dužan je da isto saopšti Projektantu u pisanoj formi 5 (pet) dana prije raskida Ugovora.

2. Projektant može raskinuti Ugovor ako Naručilac ne ispunjava uredno svoje obaveze iz Ugovora, što Projektanta dovodi u nemogućnost da izvršava obaveze po Ugovoru.

RJEŠAVANJE SPOROVA

Član 12.

Sve sporove koji se pojave u ili tumačenjem ovog Ugovora, Naručilac i Projektant će pokušati da riješe sporazumno u duhu dobrih poslovnih odnosa. Ukoliko to ne bude moguće, Ugovorne strane će predmetni spor riješiti pred nadležnim sudom u Podgorici.

POSLOVNA TAJNA

Član 13.

Podaci iz ovog ugovora kao i oni koje ugovorne strane razmjenjuju u vezi sa izvršenjem Ugovora predstavljaju poslovnu tajnu.

IZMJENE I DOPUNE UGOVORA

Član 14.

Sve izmjene i dopune Ugovora biće punovažne samo ukoliko su sačinjene u pisanoj formi aneksa ovog ugovora i potpisane od strane ovlašćenih predstavnika ugovornih strana.

ZAVRŠNE ODREDBE

Član 15.

Za sve što nije regulisano ovim ugovorom, primjenjivaće se pozitivne odredbe Zakona o obligacionim odnosima Crne Gore i drugi važeći propisi koji regulišu ovu oblast.

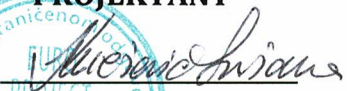
Član 16.

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

NARUČILAC


Milan Vuković

PROJEKTANT


Snežana Knežević



OBRAZAC 3

IZJAVA GLAVNOG INŽENJERA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU SA VAŽEĆIM PROPISIMA

OBJEKAT¹³

REKONSTRUKCIJA POSTOJEĆEG OBJEKTA

LOKACIJA¹⁴

UP 2.4, Blok 2D, u zahvatu DUP-a "Bečići", u Budvi,
Kat. parcela br. 1008/1 KO Bečići, Opština Budva

VRSTA I DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE¹⁵

IDEJNO RJEŠENJE

GLAVNI INŽENJER¹⁶

Snežana Knežević d.i.a.

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donesenim na osnovu navedenog zakona;
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte;
- pravilima struke i
- urbanističko-tehničkim uslovima.



(potpis glavnog inženjera)

Podgorica, 25.11.2019. godine

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

¹³ Naziv projektovanog objekta

¹⁴ Mjesto građenja, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela

¹⁵ Idejno rješenje, idejni projekat, glavni projekat odnosno projekat izvedenog objekta

¹⁶ Ime i prezime glavnog inženjera.



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0592570 / 005
PIB: 02813114

Datum registracije: 25.11.2010.
Datum promjene podataka: 02.02.2017.

"EURO PROJECT MANAGEMENT" D.O.O. PODGORICA

Broj važeće registracije: /005

Skraćeni naziv: EURO PROJECT MANAGEMENT
Telefon:
eMail:
Web adresa:
Datum zaključivanja ugovora: 23.11.2010.
Datum donošenja Statuta: 23.11.2010. Datum promjene Statuta: 31.01.2017.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: MOSKOVSKA BR. 169, II SPRAT-F2 PODGORICA
Adresa sjedišta: MOSKOVSKA BR. 169, II SPRAT-F2 PODGORICA
Pretežna djelatnost: 7022 Konsultantske aktivnosti u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Mješoviti
Upisani kapital: 3.000,00Euro (Novčani 3.000,00Euro, nenovčani 0,00Euro)

OSNIVAČI:

SNEŽANA KNEŽEVIĆ 1401972245060 CRNA GORA

Uloga: Osnivač

Udio: 100% Adresa: MIĆA VAVIĆA BR. 3 HERCEG NOVI CRNA GORA

LICA U DRUŠTVU:

SNEŽANA KNEŽEVIĆ 1401972245060

Adresa: MIĆA VAVIĆA BR. 3 HERCEG NOVI CRNA GORA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: Ograničeno (DO IZNOSA OD 1.000.00 EURA U SKLADU SA STATUTOM DRUŠTVA)

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 09.10.2019 godine u 09:09h



NAČELNICA

zk

Dušanka Vujisić



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2643/2

Podgorica, 27.04.2018. godine

»EURO PROJECT MANAGEMENT« D.O.O. Podgorica

Moskovska 169, II-F2
PODGORICA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE

Nataša Pavičević



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

IV Proleterske brigade broj 19, 81000 Podgorica

Tel: (+382)20 446 269 (+382)20 446 316 (+382); Fax: (+382)20 446-215

Web: www.mrt.gov.me

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2643/2

Podgorica, 27.04.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE »EURO PROJECT MANAGEMENT« D.O.O. Podgorica, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-2643/1 od 25.04.2018.godine, »EURO PROJECT MANAGEMENT« D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma br. UPI 107/7 – 770/2 od 16.04.2018.godine, kojim je Knežević Snežane, dipl. inženjeru arhitekture, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta;
- Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, registarski broj: 5 – 0592570/005 od 25.11.2010.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
Nataša Pavićević



Na osnovu Statuta privrednog društva „Euro Project Management“ d.o.o. iz Podgorice i Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 064/17 od 06.10.2017) izvršni direktor privrednog društva „Euro Project Management“ d.o.o. donosi

RJEŠENJE

o imenovanju odgovornog inženjera koji rukovodi
izradom tehničke dokumentacije
idejno-programskog rješenja za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP 2.4, blok 2D
u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana “Bečići”, Opština Budva,
Kat. parcela br. 1008/1 KO Bečići

1. Za odgovornog inženjera imenuje se Snežana Knežević, dipl.ing.arh..

Imenovana je u stalnom radnom odnosu u našem preduzeću i ispunjava propisane uslove u pogledu stručne spreme i prakse da može samostalno rukovoditi izradom i izrađivati tehničku dokumentaciju, odnosno djelove tehničke dokumentacije u smislu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 064/17 od 06.10.2017).

Podgorica, 10.10.2019.

„Euro Project Management“ d.o.o.
izvršni direktor

Snežana Knežević



Euro Project Management d.o.o.
ul. Moskovska 169, II sprat – F2, 81000 Podgorica, Montenegro
PIB 02813114 PDV 30/31-09992-6
ž.r.br. 510-45104-43 CKB
e mail: infoepm@epm.me
+382(0)67 470 622; +382(0)67 327 375



CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7 – 770/2

Podgorica, 16.04.2018. godine

SNEŽANA V. KNEŽEVIĆ

Mića Vavića br. 3
HERCEG NOVI

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 770/2
Podgorica, 16.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu Knežević Snežane, dipl. inženjera arhitekture, iz Herceg Novog, 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 KNEŽEVIĆ V. SNEŽANI, dipl. inženjeru arhitekture, iz Herceg Novog, 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 107/7-770/1 od 22.02.2018.godine, Knežević Snežana, dipl. inženjer arhitekture, iz Herceg Novog, 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 stečenom visokom obrazovanju, izdatu od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerzitet u Beogradu, br. 7295 od 10.06.1998.godine;
- Rješenje br. 01-250/3 od 18.04.2012.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata uređenja terena i projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, kao djelova tehničke dokumentacije;
- Rješenje br. 01-250/4 od 18.04.2012.godine, izdato od strane Inženjerske komore Crne Gore, kojim se izdaje licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije;
- 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 stav 1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava:

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

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

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

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 Pavicević





lovćen

Filijala/O.J.: 5051
Šifra zastupnika: 50676
Kanal Prodaje: DIREKT

Broj Polise: ODG000640
Novo/Obnova: Novo
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BROJ POLISE: ODG000640

Ugovarač: EURO PROJECT MANAGEMENT D.O.O., Ul. Moskovska 169, II sprat, PODGORICA, JMBG/PIB: 02813114

Osiguranik: EURO PROJECT MANAGEMENT D.O.O., Ul. Moskovska 169, II sprat, PODGORICA, JMBG/PIB: 02813114

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 20.09.2019 u 12:38 do 20.09.2020. 12:38

USLOVI OSIGURANJA: Ovo osiguranje je zaključeno shodno ZOO i sledećim uslovima: Opšti uslovi za osiguranje projektantske odgovornosti (US-odp/99-06-cg)

NAČIN OSIGURANJA: Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

Osigurava se:

Suma Osiguranja €

Premija €

Šifra: 131100DP

1. Opasnost: Projektantska odgovornost

1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.) i odgovornost iz tehničkog nadzora "konsaltinga" po uslovima US-odp (član 1. stav 3)): Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokrivanja osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Pod projektima koje je izradio osiguranik smatraju se i objekti nad čijom izgradnjom osiguranik vrši nadzor. Osiguranje se odnosi na predviđenu vrijednost projektnih radova u narednoj godini u iznosu od: 200000€ Prilog: Upitnik koji predstavlja sastavni dio Ugovora o osiguranju. U osiguravajuće pokriva su uključeni odštetni zahtjevi iz konsaltinga. Nije uključeno proširenje osiguranja na štete, koje nemaju za posledicu fizicku štetu ili uništenje objekta. Ukupni godišnji agregat 100.000€.

100.000,00€

A Minimalna premija 1.1. (175%)

175,00€

B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)

210,00€

C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-77,00€

Suma osiguranja po jednom štetnom događaju iznosi: 100000€. Učešće osiguranika u šteti je 10% a minimalno 300 €

BRUTO PREMIJA: 308.00

POREZ NA PREMIJU: 27.72€

UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 335.72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

1. 20.09.2019 335.72

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 550-3596-62 SGM; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB

sa pozivom na broj: R_ODG000640

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCC br. 47/08)). Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima.

Ako nije obračunata premija za proširenje osiguravajućeg pokrivača ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivače samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata.

U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostanstvu, a čije učesće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanim obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

MIJOVIĆ NEDA

Osiguravač

U Podgorica, 20.09.2019

Osiguravajućer

Osiguravač zadržava pravo da u roku od 30 dana od dana obnove polise, ispravi računsku ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika. Uslovi osiguranja koji prate ovu polisu (osim ZOO) su ugovaraču uručeni i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Broj: 104-956-11212/2019

Datum: 14.06.2019.

KO: BEČIĆI

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 HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 903 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1008	1		7 7		KONJANE	Livada 1. klase KUPOVINA		10722	80,42
1008	1	1	7 7		KONJANE	Hotel KUPOVINA		3752	0,00
Ukupno								14474	80,42

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002385040	DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj Podbroj		Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1008	1	1	Hotel VIŠE OSNOVA	0	P4 3752	Svojina DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva1/1 (XXXXX)2385(40)
1008	1	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	1	P 3377	Svojina DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva1/1 (XXXXX)2385(40)
1008	1	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	2	P 2457	Svojina DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva1/1 (XXXXX)2385(40)
1008	1	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	3	P1 1103	Svojina DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva1/1 (XXXXX)2385(40)
1008	1	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	4	P2 1481	Svojina DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva1/1 (XXXXX)2385(40)
1008	1	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	5	P3 1481	Svojina DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva1/1 (XXXXX)2385(40)
1008	1	1	Poslovni prostor VIŠE OSNOVA	6	P4 797	Svojina DOO „HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS„BUDVA BUDVA Budva1/1 (XXXXX)2385(40)

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1008	1			1	Livada 1. klase	01/11/2017 10:41	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G. NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANQ ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE, ROK OTPLATE 24 MJESECA, ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1			2	Livada 1. klase	28/05/2019 9:26	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPIJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.
1008	1	1	1	1	Poslovni prostor	14/06/2019 12:1	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G. NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANQ ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE, ROK OTPLATE 24 MJESECA, ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1	1	1	2	Poslovni prostor	14/06/2019 12:6	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPIJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.
1008	1	1	2	1	Poslovni prostor	14/06/2019 12:1	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G. NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANQ ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE, ROK OTPLATE 24 MJESECA, ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1	1	2	2	Poslovni prostor	14/06/2019 12:6	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPIJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.
1008	1	1	3	1	Poslovni prostor	14/06/2019 12:1	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G. NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANQ ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE, ROK OTPLATE 24 MJESECA, ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.

Datum i vrijeme: 14.06.2019. 12:30:48

2 / 4

2262844

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1008	1	1	3	2	Poslovni prostor	14/06/2019 12:6	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPIJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.
1008	1	1	4	1	Poslovni prostor	14/06/2019 12:1	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G, NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANQ ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE . ROK OTPLATE 24 MJESECA. ,ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1	1	4	2	Poslovni prostor	14/06/2019 12:6	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPIJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.
1008	1	1	5	1	Poslovni prostor	14/06/2019 12:1	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G, NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANQ ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE . ROK OTPLATE 24 MJESECA. ,ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1	1	5	2	Poslovni prostor	14/06/2019 12:6	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPIJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.
1008	1	1	6	1	Poslovni prostor	14/06/2019 12:1	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G, NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANQ ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE . ROK OTPLATE 24 MJESECA. ,ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA,OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVJERIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1	1	6	2	Poslovni prostor	14/06/2019 12:6	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPIJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.
1008	1	1		1	Hotel	14/06/2019 12:1	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVJERIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD, RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVJERIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G, NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40%UVEĆANO ZA SVA SPOREDNA

Datum i vrijeme: 14.06.2019. 12:30:48

3 / 4

2262843

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1008	1	1		1	Hotel	14/06/2019 12:6	POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE. ROK OTPLATE 24 MJESECA. ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVRJIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1	1		2	Hotel	28/05/2019 9:26	Hipoteka ZABILJEŽBA HIPOTEKE NA OSNOVU UGOVORA O HIPOTECI BR.UZZ 938/17.OD 31.10.2017.G U KORIST HIPOTEKARNOG POVRJIOCA CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD. RADI OBEZBJEĐENJA POTRAŽIVANJA POVRJIOCA PO UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR.949-88-55 OD 26.10.2017.G. NA IZNOS OD 3.000.000,00 E REDOVNA KAMATNA STOPA 3.40% UVEĆANJE ZA SVA SPOREDNA POTRAŽIVANJA I TROŠKOVE PRINUDNE NAPLATE. ROK OTPLATE 24 MJESECA. ZABILJEŽBA ZABRANE OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEK POVRJIOCA I PRISATANAK DUŽNIKA NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA.
1008	1	1		2	Hotel	14/06/2019 12:5	Hipoteka PROMJENA UPISA PODATAKA NA OSNOVU UGOVORA O KONTINUIRANOJ HIPOTECI UZZ BR. 345/2019 OD 17.05.2019. GOD. NOTARA VUKCEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE, KOJIM SE MIJENJA IZNOS KREDITA U UGOVORU O REVOLVING KREDITU BR. 949-88-55 OD 26.10.2017. GOD. SA 3.000.000,00 E I ROKOM DOSPJEĆA 31.12.2017. GOD. NA 3.500.000,00 E I ROKOM VAŽENJA DO 31.01.2021. GOD.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.

Načelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije

Datum i vrijeme: 14.06.2019. 12:30:48

2262842

20.446,00 m²
2.605,00
17.801,00

811 i 812 11810,10
9/2 2378,38
16.999

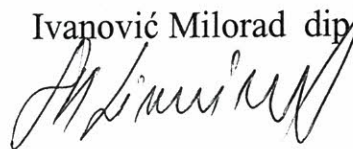
811 i 812 m²

1008/1 = 495 m²
GRAB.

Elaborat o parcelama 1008/1,1009/1i1009/2 K.O.Bečići

Budva, decembar ,2007. god

Izvođač:
Ivanović Milorad dipl.ing.geo.



Tehnički izvještaj o snimanju parcela u kompleksu hotela Bečića

Shodno pravilniku o tehničkim normativima ,tahimetriskom metodom ,snimljene su parcele zbog površine.

Parcele su snimljene od detaljne tacke 1-143 a snimljene su sa geodetskih mreže.

Urađena je i izravna poligonska mreža od P1-do P9 u Gaus- Krigerovom sistemu praougaonih koordinata .

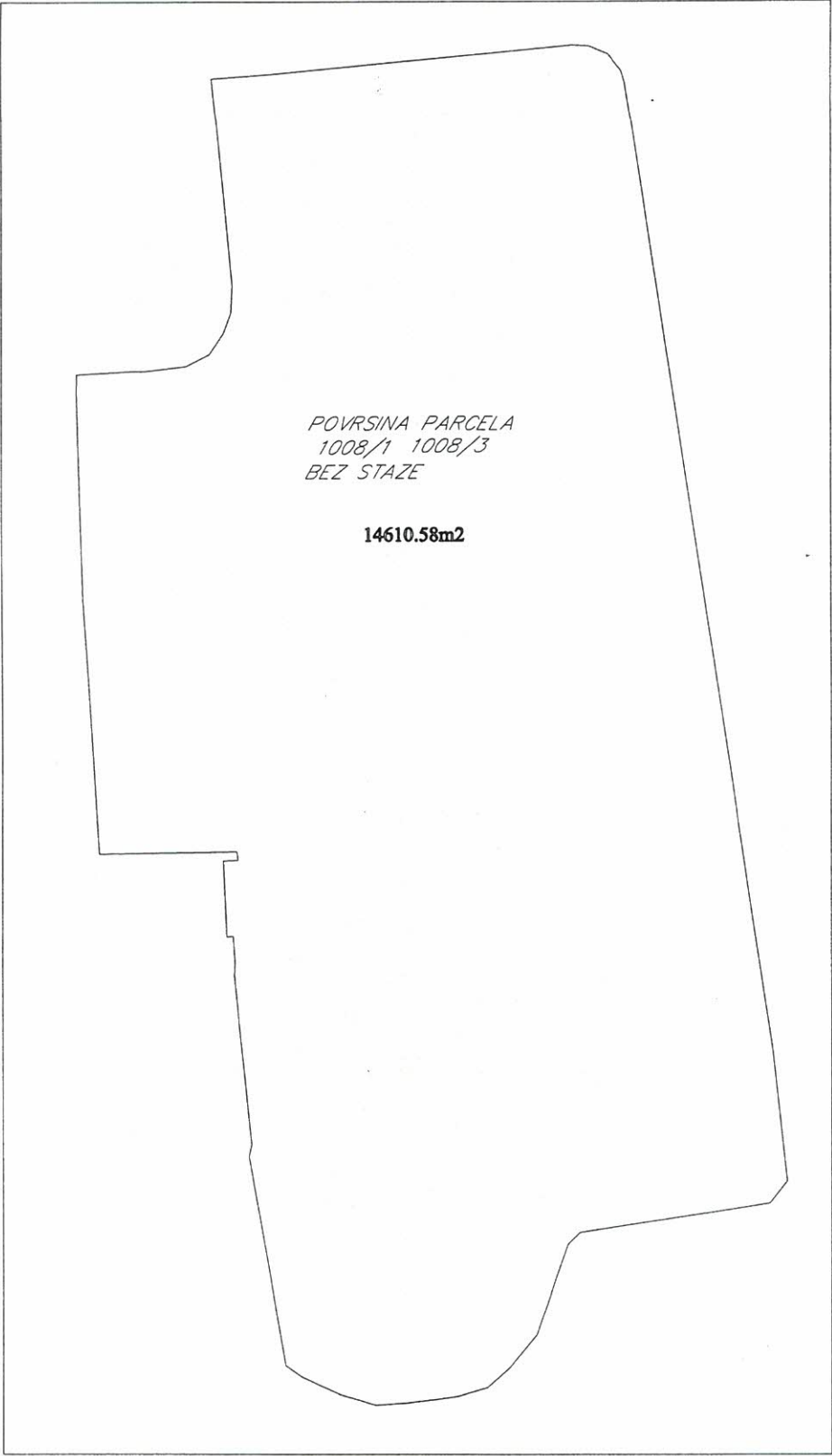
Stabilizacija poligonih tačaka je izvršena na terenu (uklesan ,) I označena crvenom farbom .

Snimanje parcela je izvršeno instrumentom Leica TPS- 1103 profesional serijes , tačnosti 3" I 3mm (uglovno , dužina) sa standarnom prizmom. Obrada podataka je izvršena za razmjeru 1/500 u ACAD-u .
Prilozi:

- Spisak koordinata I kota
- Topografski Plan R=1/500
- Topografski Plan R=1/500 sa oznacenim det tackama
- Skice parcela uslovne parcelacije p ugovorima o kupoprodaji.
- Skica površine hotela

Budva, decembar ,2007. god

Izvođač:
Ivanović Milorad dip.ing.geo.



POVRSINA PARCELA
1008/1 1008/3
BEZ STAZE

14610.58m²

Podaci o parceli bez puteva ka plazi
doi parcele 1008/1 K.O.Becici

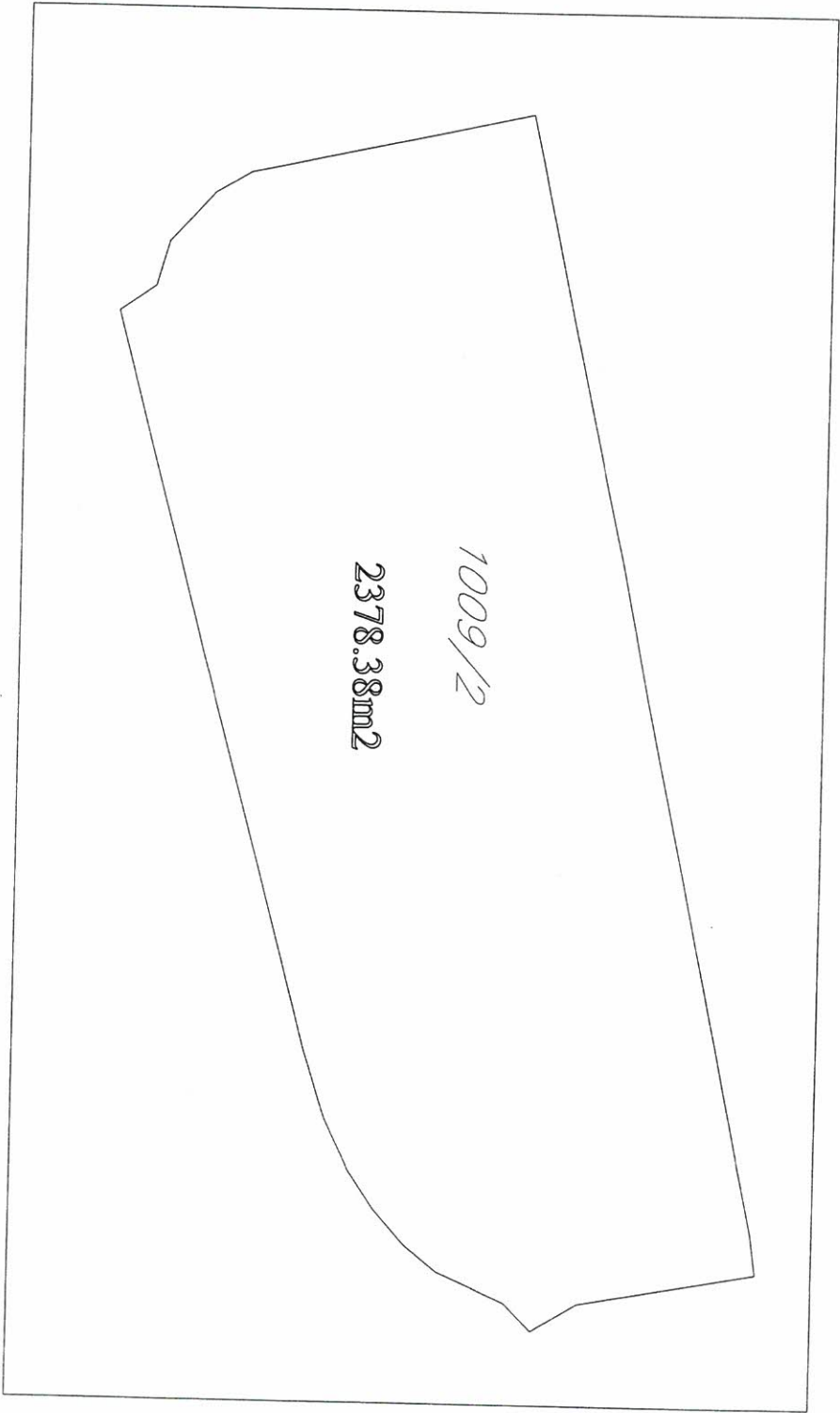
1	X=	6571508.55	Y=	4682206.17
2	X=	6571510.92	Y=	4682204.61
3	X=	6571516.68	Y=	4682201.98
4	X=	6571521.97	Y=	4682200.47
5	X=	6571526.34	Y=	4682200.74
6	X=	6571530.70	Y=	4682201.27
7	X=	6571533.94	Y=	4682201.73
8	X=	6571538.37	Y=	4682203.05
9	X=	6571541.71	Y=	4682205.86
10	X=	6571545.60	Y=	4682210.54
11	X=	6571550.22	Y=	4682223.65
12	X=	6571552.03	Y=	4682225.46
13	X=	6571579.84	Y=	4682229.83
14	X=	6571582.44	Y=	4682233.10
15	X=	6571580.29	Y=	4682252.46
16	X=	6571568.67	Y=	4682329.76
17	X=	6571558.71	Y=	4682396.18
18	X=	6571558.22	Y=	4682397.96
19	X=	6571558.07	Y=	4682398.17
20	X=	6571556.31	Y=	4682400.50
21	X=	6571553.51	Y=	4682401.75
22	X=	6571550.98	Y=	4682401.86
23	X=	6571536.80	Y=	4682400.51
24	X=	6571534.03	Y=	4682400.26
25	X=	6571507.10	Y=	4682397.68
26	X=	6571497.93	Y=	4682396.96
27	X=	6571500.07	Y=	4682374.09
28	X=	6571500.89	Y=	4682365.81
29	X=	6571500.67	Y=	4682361.92
30	X=	6571499.51	Y=	4682358.81
31	X=	6571497.55	Y=	4682355.76
32	X=	6571494.12	Y=	4682353.99
33	X=	6571488.17	Y=	4682353.25
34	X=	6571486.36	Y=	4682353.25
35	X=	6571478.29	Y=	4682352.79
36	X=	6571478.29	Y=	4682351.86

p=14610 m²

Podaci o parceli 1009/2 površine 2378 m²
K.O.Becici

1	X=	6571461.05	Y=	4682209.38
2	X=	6571424.25	Y=	4682201.35
3	X=	6571428.65	Y=	4682181.45
4	X=	6571430.15	Y=	4682178.96
5	X=	6571433.65	Y=	4682175.85
6	X=	6571436.78	Y=	4682174.98
7	X=	6571490.55	Y=	4682189.33
8	X=	6571496.80	Y=	4682192.04
9	X=	6571501.61	Y=	4682196.54
11	X=	6571503.41	Y=	4682199.73
12	X=	6571504.15	Y=	4682204.02
13	X=	6571504.69	Y=	4682208.08
14	X=	6571504.33	Y=	4682214.44

P=2378m²



1009/2

2378.38m²

Podaci o dijelu parcele 1009/1 površine 2646 m²
K.O.Becici

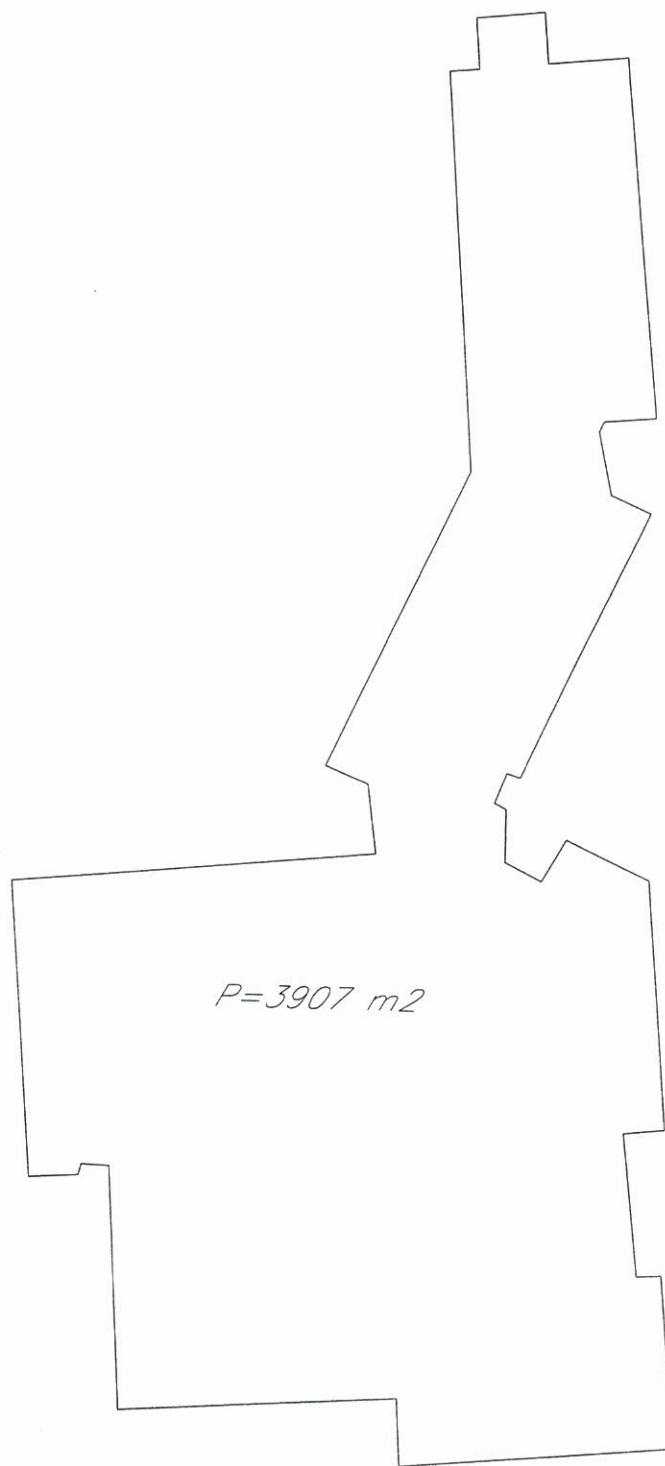
1	X=	6571501.38	Y=	4682281.91
2	X=	6571481.41	Y=	4682281.58
3	X=	6571461.41	Y=	4682281.06
4	X=	6571465.25	Y=	4682210.35
5	X=	6571465.53	Y=	4682210.27
6	X=	6571503.51	Y=	4682218.22
7	X=	6571506.36	Y=	4682218.61
8	X=	6571503.17	Y=	4682236.78
9	X=	6571503.55	Y=	4682238.55
10	X=	6571501.03	Y=	4682263.50
11	X=	6571501.10	Y=	4682265.48
12	X=	6571500.83	Y=	4682269.35
13	X=	6571499.92	Y=	4682269.30

P=2646 m²



DEO
1009/1

2645.84m²



$P=3907 \text{ m}^2$

Point Id	Easting	Northing	Elevation	Code
P1	571585.554	682488.829	10.108	
P2	571605.109	682409.077	5.985	
P3	571560.113	682405.937	7.181	
P4	571584.536	682228.426	3.347	
1	571567.185	682395.017	6.398	
2	571563.404	682396.157	6.789	
3	571560.588	682399.495	7.050	
4	571558.217	682397.957	6.937	
5	571556.314	682400.502	7.119	
6	571557.727	682402.749	7.146	
7	571553.956	682404.393	7.205	
8	571553.513	682401.746	7.199	
9	571550.978	682401.864	7.227	
10	571551.948	682404.719	7.216	
11	571536.362	682402.962	7.302	
12	571536.795	682400.511	7.298	
13	571534.025	682400.258	7.308	
14	571536.567	682399.284	7.482	
15	571530.425	682398.371	7.323	
16	571505.960	682399.976	7.310	
17	571505.739	682401.276	7.408	
18	571502.552	682399.726	7.130	
19	571497.715	682399.157	7.059	
20	571504.569	682395.830	7.011	
21	571505.997	682397.189	7.226	
22	571507.097	682397.684	7.241	
23	571532.528	682404.077	7.565	
24	571533.548	682408.766	7.769	
25	571536.476	682408.820	7.740	
26	571564.617	682411.637	7.837	
27	571558.074	682398.173	6.971	
28	571558.709	682396.181	6.833	
29	571564.877	682382.808	6.004	
30	571568.670	682329.761	4.520	
31	571572.746	682330.548	4.552	
P5	571541.475	682201.636	3.213	
32	571580.293	682252.459	3.515	
33	571584.321	682253.000	3.431	
34	571587.277	682233.839	3.270	
35	571583.057	682233.494	3.232	
36	571580.477	682229.977	3.348	
37	571588.557	682224.835	3.354	
38	571550.615	682225.384	3.258	
39	571550.594	682221.575	3.278	
40	571549.969	682219.256	3.290	
41	571555.819	682219.875	3.318	
42	571554.187	682218.822	3.304	
43	571552.748	682217.283	3.282	
44	571547.476	682213.730	3.293	
45	571539.735	682222.044	3.305	
46	571535.496	682218.022	3.335	
47	571535.371	682209.604	3.483	
48	571539.550	682209.444	3.450	
49	571535.134	682222.098	3.300	
50	571531.261	682221.030	3.311	
51	571527.113	682221.079	3.326	
52	571526.749	682218.542	3.338	
53	571522.936	682218.714	3.326	
54	571514.149	682218.816	3.343	

Point Id	Easting	Northing	Elevation	Code
P6	571506.512	682197.086	3.157	
55	571539.498	682204.928	3.467	
56	571550.388	682213.067	3.257	
57	571546.152	682209.749	3.325	
58	571545.324	682207.975	3.316	
59	571548.220	682207.023	3.231	
60	571546.602	682204.828	3.208	
61	571544.454	682206.859	3.290	
62	571541.723	682204.850	3.238	
63	571543.195	682202.317	3.202	
64	571538.840	682200.131	3.205	
65	571537.300	682202.845	3.220	
66	571531.015	682201.470	3.225	
67	571531.149	682198.310	3.184	
68	571525.884	682198.391	3.158	
69	571526.233	682201.521	3.222	
70	571520.746	682201.934	3.211	
71	571520.223	682199.042	3.159	
72	571516.040	682200.106	3.140	
73	571516.511	682202.929	3.211	
74	571511.980	682200.462	3.119	
75	571510.536	682199.975	3.114	
76	571508.733	682198.657	3.099	
77	571507.873	682197.300	3.135	
78	571505.155	682193.998	3.088	
79	571502.178	682191.351	3.121	
80	571499.273	682189.445	3.098	
81	571495.679	682187.870	3.124	
82	571496.803	682192.043	3.175	
83	571501.614	682196.538	3.050	
84	571503.411	682199.731	3.150	
85	571504.151	682204.019	3.173	
86	571490.550	682189.329	3.153	
87	571490.723	682186.311	3.138	
88	571464.228	682179.140	3.144	
89	571463.762	682182.032	3.166	
90	571461.333	682193.964	3.169	
91	571459.430	682202.478	3.229	
SPLENDID	571556.800	682196.603	3.157	
P7	571482.195	682285.487	3.648	
92	571511.913	682204.988	3.206	
93	571509.123	682207.035	3.203	
94	571504.687	682208.084	3.199	
95	571504.331	682214.440	3.090	
96	571503.154	682219.340	3.128	
97	571505.931	682221.691	3.193	
98	571500.496	682221.718	3.177	
99	571499.938	682224.820	3.199	
100	571501.957	682225.319	3.156	
101	571504.855	682226.359	3.164	
102	571501.867	682250.257	3.226	
103	571498.920	682249.752	3.269	
104	571501.558	682253.573	3.290	
105	571498.096	682265.342	3.245	
106	571497.160	682272.214	3.268	
107	571509.565	682217.132	3.320	
108	571509.511	682209.438	3.306	
109	571513.965	682209.401	3.295	
110	571513.973	682206.438	3.303	

File: D:\All\MON-HOTE.GSI
Date: December, 24, 2007

Point Id	Easting	Northing	Elevation	Code
111	571522.295	682206.292	3.278	
112	571522.325	682205.101	3.330	
113	571458.377	682207.725	3.279	
114	571465.380	682209.330	3.253	
115	571465.248	682210.346	3.399	
116	571474.238	682212.208	3.231	
117	571487.280	682218.832	3.157	
P8	571496.906	682345.874	4.488	
118	571495.793	682275.478	3.291	
119	571493.710	682278.730	3.379	
120	571491.335	682281.622	3.457	
121	571480.610	682281.323	3.620	
122	571479.215	682309.331	3.966	
P9	571504.188	682400.434	7.122	
123	571477.714	682352.222	4.394	
124	571479.025	682352.413	4.413	
125	571495.108	682353.852	4.341	
126	571495.731	682354.222	4.351	
127	571497.574	682355.915	4.355	
128	571499.208	682358.555	4.418	
129	571500.455	682362.377	4.615	
130	571500.677	682364.863	4.763	
131	571499.681	682377.198	5.498	
132	571504.703	682377.530	5.593	
133	571505.788	682365.534	4.902	
134	571477.833	682350.421	8.091	
135	571479.625	682350.581	8.069	
136	571479.606	682350.908	8.073	
137	571494.755	682352.338	8.087	
138	571494.800	682352.015	8.100	
139	571496.565	682352.169	8.071	
140	571496.179	682356.995	8.372	
141	571535.149	682423.158	25.998	
142	571529.732	682357.214	22.876	
143	571517.328	682330.861	23.209	

Sekretarijat Skupštine opštine Budva, kao jedinstveni organ Uprave nadležan za poslove gradjevinarstva, po sahtjstvu ugestiteljskog preduzeća "Avala" iz Budve da se ima odobrenje za izgradnju kompleksa hotela "B" kategorije, kapaciteta loco lakaža, u Bočićima, na osnovu člana 23. i 25. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata, ("Sl. list SRGJ" br. 20/67) člana 9. Zakona o izgradnji investicionih objekata ("Sl. list SRGJ" br. 16/68) i člana 201 i 206 i 207. Zakona o opštem upravnom postupku, donosi

REŠENJE

1. ODOBRAVA SE Ugestiteljskom preduzeću "Avala" iz Budve, izgradnja kompleksa hotela "B" kategorije kapaciteta loco lakaža na gradilištu označenom u katastru kao čes. zem. 1

666/1, 635, 636/2, 661, 675/1, 1/10, 180/4320, 215/4320, 188/4320
1/40, 3/80, 1/10, 1/5, 624/1, 624/2, 643/2, 655, 659/4, 681/2, 677/1
649/3, 651/3, 652/2, 654/2, 656/1, 681/1, 90/256, 19/256, 128/256,
678/1, 647, 667/2, 667/1, 659/1, 680, 682, 658/1, 658/2, 653/1, 28/384,
7/24, 25/192, 1/2, 21/384, 2/8, 1/12, 3/24, 1/24, 633/3, 659/2
636/1, 662, 642/1, 642/2, 663, 650, 661/1, 666/2, 654/1, 657/1, 621, 631/2, 637/2,
638/2, 649/2, 651/2, 653/1, 653/2, 657/2, 659/3, 661/2, 663/2, 648/1, 665/1,
656/2, 652/1, 653/1, 653/2, 653/3, 653/4, K. O. HAINO-KRATKI.
1 1275, 1291/2, 1292/7, 1292/1, 1293, 1294, 1294/2, 1299, 1274, 1282/1, 1282/2,
1285/3, 1291/3, 1293/6, 1292/2, 1290, 1286/1, 1286/4, 1286/2, 1286/3, 1298/1,
1296/2, 1296/4, 1296/1, 1296/3, 1298/2, 1285/2, 1288, 1280, 1273/4, 1291/1,
1291/4, 1292/3, 1292/4, 1292/8, 1297, 1277, 1279, 1278, 1283, 1284, 1301/4,
1301/5, 1301/6, 1301/7, 1292/5, 1292/7, 660, ova K. O. HAINO-K.

2. Izgradnja hotela vršiti u svemu prema investiciono-tehničkoj dokumentaciji, izrađenoj od strane Republičkog zavoda SRGJ-Titograd, koja je izvedena kod ovog Sekretarijata pod br. 14-5/48/2, od 26.6. o.g., kao investicije komisije o pregledu i internoj kontroli investicione tehničke dokumentacije, obrascenja internim rešenjem investitora.

3. Kako priloženoj invest. tehničkoj dokumentaciji nedostaje glavni projekat spoljne kanalizacije, to je potrebno da investitor Hotelske preduzeće "Avala"-Budva, izrađe glavni projekat rešenja dispoziције odgađanih voda u ovom kompleksu hotela i podnese nacrtu na suglasnost.

4. Investitor je dužan da prijavi početak radova ovom Sekretarijatu, stim da može započeti radove kada oborbači obaveštavaju gradjevinarske linije, a pređe najmanje 8 dana od dana koji je predviđen kao početak radova.

5. Pošto tački objekta budu podignuti, investitor je dužan da se obavešti urbanističke regulacione službe radi provjere da li su tački postavljani pravilno (na određene linije), a nakon izvršenja (objekta) da zatraži tehnički pregled radi donošenja rešenja o korišćenju objekta.

6. Investitor je dužan da se u ovima pridržava rešenja, odnosno investicione-tehničke dokumentacije pri izvođenju ovih objekata.

7. Investitor se obavezuje da na deo prizemlja uz stonovske dvorište i magacinari prostor objekta D, nadije najmanje 1 podigne kota terena na ovom djelu objekta.

8. Investitor se obavezuje da dostavi ovoj službi projekat uređenja kompleksa (idejno rešenje), na saglasnost do 1. oktobra 1969 godine.

9. Ovo odobrenje na izgradnju prestaje da važi, ako se izgradnja investicionog objekta ne počne u roku od 1. godine od dana izdavanja istog.

O b r a s l o ž e n j e

Investitor, Hotelko pro usede "Avla"-Buduva, podnalo je zahtjev dana 26.6.1969 godine, br. 03-1883, da mu se izda odobrenje za izgradnju kompleksa hotela u Buduvima, kapaciteta 1.000 ležaja.

U ovaj zahtjev je priložilo investicione-tehničku i drugu potrebnu dokumentaciju za izvođenje rešenja, odnosno odobrenja za gradnju.

Tehnička kontrola invest. tehničke dokumentacije nije vršena od strane ovog Sekretarijata, obzirom da su uz dokumentaciju priložene potvrde Republičkog saveza SRPG-Zitograd, o izvršenoj internoj tehničkoj i rešenjskoj kontroli investicione-tehničke dokumentacije na izgradnju predmetnih objekata.

Na osnovu napred iznetog odlučeno je kao u dispozitivu ovog rešenja.

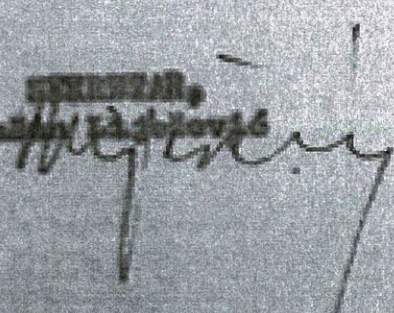
Protiv ovog rešenja investitor i druge zainteresovane strane koje su u postupku sudjelovale u svojevremenu stranke, mogu izjaviti žalbu Republičkom sekretarijatu za privredu SRPG-Zitograd, u roku od 15 dana, od dana prijema rešenja. Žalba se težište na 3 dana, a tekovina marke, a predaje se ovom organu.

Taksa po Zar. broju 1. i 54 ZAR-a u iznosu od dinara 2.500.-, naplaćena je u korist Biro računa br. 2971-340-31101/001 Opštinske administrativne takse, kao i 50,50 dinara u tekovina marke na podneti zahtjev.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Hotelko pro usede "Avla"-Buduva
- 1 x Gradjevinškoj inspekciji
- 1 x Sanitarnoj inspekciji
- 1 x Arhivi SC-Buduva

SEKRETAR,
Buduva 13.10.1969



Republika Crna Gora
MINISTARSTVO UREĐENJA PROSTORA

Broj 0605-878/1
Podgorica, 04.10.1994. godine

Ministarstvo uređenja prostora iz Podgorice, na osnovu Izvještaja Komisije za ponovni tehnički pregled izvršenih radova na sanaciji hotela "Montenegro" od 04.05.1981. godine i 10.05.1981. godine, Zapisnika Ministarstva unutrašnjih poslova - Odjeljenja bezbjednosti Budva, 38 broj 02-240-2601 od 05.09.1994. godine (Zaštita od požara), Rješenje Ministarstva zdravlja - sanitarna inspekcija Budva, broj 04-UP-548 od 10.08.1994. godine, Stručnih nalaza o primjenjenim propisanim mjerama i normativima zaštite na radu broj 02-1095 od 24.05.1994. godine, i Certifikata br. 02-1095/920 i br. 02-1095/921 od 24.05.1994. godine izdati od Zavoda za zaštitu na radu i PPZ iz Podgorice, Izvještaja "Jugoinspekta" iz Podgorice broj 444-1-94 od 28.09.1994. godine o ispitivanju armirano betonskih elemenata na objektima (hotel "Montenegro" i "Montenegro A") i Zapisnika Republičke građevinske inspekcije od 30.09.1994. godine, a na osnovu člana 202. ZUP-a, donosi

R J E Š E N J E

1. Odobrava se Hotelsko turističko preduzeću "Budvanska Rivijera" D.D. iz Budve upotreba hotela "Montenegro" i "Montenegro A" u kompleksu hotela Bečićka Plaža u Budvi.
2. Izvještaji o ponovnom tehničkom pregledu izvršenih radova na sanaciji hotela "Montenegro" i "Montenegro A" od 04.05. odnosno 10.05.1981. godine, Zapisnik Ministarstva unutrašnjih poslova - odjeljenje bezbjednosti Budva, 38 br. 02-240-2601 od 05.09.1994. godine, rješenje Ministarstva zdravlja - sanit. inspekcija Budva, br. 04-UP-548 od 10.08.1994. godine, stručni nalaz o primjenjenim mjerama i normativima zaštite na radu br. 02-1095 od 24.05.1994. godine i Certifikati br. 02-1095/920 i br. 02-1095/921 od 24.05.1994. godine, Izvještaj "Jugoinspekta" iz Podgorice, br. 444-1-94 od 28.09.1994. godine i Zapisnik Republičke građevinske inspekcije od 30.09.1994. godine, sastavni su dio ovog rješenja i korisnik hotela je obavezan pridržavati se istih pri upotrebi ("Montenegro" i "Montenegro A").

O b r a z l o ž e n j e

Hotelsko turističko preduzeće "Budvanska Rivijera", dopisom broj 07/11-809 od 30.08.1994. godine, obratilo se ovom Ministarstvu za izdavanje odobrenja za upotrebu hotela "Montenegro" i "Montenegro A" koji su sastavni dio hotelskog kompleksa Bečićka Plaža u Budvi.

Ministarstvo uređenja prostora razmatrajući podnešeni zahtjev je utvrdilo : da je Izvještajem o tehničkom pregledu sanacije hotela predloženo da se izda odobrenje za upotrebu, da su Zapisnikom PP inspektora date smjernice za pridržavanje osoblja pri korišćenju hotela, da je Ministarstvo zdravlja - služba sanit.inspekcije dalo privremenu sanitarnu saglasnost za upotrebu hotela, da su pribavljeni certifikati sa kojima se dokazuje da su u objektima primjenjeni propisi sa gledišta mjera i normativa zaštite na radu, da je Izvještajem "Jugoinspekta" iz Podgorice potvrđena stabilnost glavnih konstruktivnih elemenata hotela i Zapisnikom Glavnog republičkog građevinskog inspektorata nije su uočeni nedostaci koji bi uticali na korišćenje hotela.

Na osnovu izloženog, a shodno članu 64. Zakona o izgradnji i finansiranju investicionih objekata odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

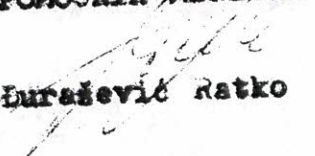
Administrativna taksa je plaćena shodno odredbama Zakona o administrativnim taksama, o čemu je priložena odgovarajuća potvrda.

Ovo rješenje je konačno u upravnom postupku i protiv njega žalba nije dopuštena, već se može pokrenuti spor kod Vrhovnog Suda Crne Gore u roku od 30 dana od dana prijema ovog rješenja.


Dostavljeno :

- HTP "Budvanaka Rivijera"
Budva;
- Opština Budva;
- Republičkom građevinskom
inspektoratu;
- a/a.

POMOĆNIK MINISTRA


Đurašević Ratko

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA Broj:1062-589/6 Podgoria, 04.07.2019. godine	 CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
2	Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) i podnijetog zahtjeva Hotels Group Montenegro Stars d.o.o. Budva , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP 2.4 , blok 2D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Hotels Group Montenegro Stars d.o.o. Budva
6	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu broj 2.1 „Postojeće stanje“, na predmetnoj parceli je izgrađen objekat – hotel. Katastarske evidencija Prema listu nepokretnosti 903-prepis KO Bečići, na katastarskoj parceli broj 1008/1 evidentiran je objekat, hotel, spratnosti P+4, površine u osnovi 3752 m2 (PD1 površine 3377m2, PD2 površine 2457m2, PD3 površine 1103m2, PD4 površine 1481m2, PD5 površine 1481 i PD6 površine 797 m2).	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	

	Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „Detaljna namjena prostora“, predmetna urbanistička parcela je pretežne namjene površine za turistička naselja i hotele, a dopunske – hotelski kompleksi (poslovni, porodični, kongresni). Kvart 1- BLOK 1A ,1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4, 5A, 5B Planom je predviđeno zaokruženje kompaktne zone hotelskih kompleksa (postojeći i novoplanirani) u obalnom pojasu u krajnjoj zapadnoj zoni područja. U skladu sa osnovnim namenama -površine za turističko naselje i hotele i naseljsko zelenilo, predviđene su dopunske namene prostora : hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični) I uređene zelene površine. U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije: - smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: u delu zone uz magistralu – pansionski smeštaj, apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, kuglana; u okviru zone hotelskih kompleksa - kockarnica, wellness centar, otvoreni/zatvoreni sportski bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi - turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei, internet kafei
7.2.	Pravila parcelacije UP 2.4, blok 2D, sastoji se od dijela kat. parcele br. 1008/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama OPŠTI USLOVI GRAĐENJA Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“ Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

*Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara.

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

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

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli - tačka 20.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

Horizontalna i vertikalna regulacija

- 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 - 3,0 m
 - jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 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 ako je to ovim planom predviđeno.
- Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.
- Kota prizemlja je:
 - na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
 - na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta.

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- 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.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.
- Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.
- Krovovi mogu biti ravni i preporučuje se njihovo pretvaranje u krovne bašte za okupljanje turista.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18).
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	<u>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</u> Obezbjedenje prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva: • da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta, • da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina. Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda. Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno: 1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijeganja tla: 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje, 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, 2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, 4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01), 5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta, 6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu

pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,

7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada

8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,

14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta

zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),

15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,

16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

17. vodovodnu i kanalizacionu mreža projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,

18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07,

	05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Zaštita zemljišta Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije: • Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja; • Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija; Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa; • Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta. Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja Bečića. U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću. Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost. Zaštita od buke Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova. Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre svega u zoni magistralnog puta: • Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta; • Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);

	• Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke; • Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje; • Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05). Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG”, br. 80/05 od 28.12.2005.): • Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); • Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; • Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); • Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; • Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; • Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom. Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 02-D-1785/2 od 20.06.2019. godine.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo integrisano u ostale namene - Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteran

	ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predviđeno se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28. - Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škole. - Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke. - U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA								
	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.								
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU								
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu								
	TABELA br. 2 <table> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td><td>80-150 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td><td>80-120 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td><td>60-80 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>ostale namene</td><td>30-120 NJ/m² neto površine</td></tr> </table> Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: •Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) •Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta •Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja •Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV.	objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m ² neto površine	objekti poslovanja	80-120 NJ/m ² neto površine	škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m ² neto površine	ostale namene	30-120 NJ/m ² neto površine
objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m ² neto površine								
objekti poslovanja	80-120 NJ/m ² neto površine								
škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m ² neto površine								
ostale namene	30-120 NJ/m ² neto površine								
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu								
	Prema uslovima nadležnog organa. Akt d.o.o. Vodovod i kanalizacija Budva, br. 01-4271/2 od 27.06.2019. godine.								
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu								
	Prema grafičkom prilogu broj 12 Plan saobraćaja.								
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi								
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)								

	Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 2.4
	Površina urbanističke parcele	13,100.81 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	4.50
	Maksimalna površina pod objektima	7860.48 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	58,953.65 m ²
	Maksimalna spratnost objekta	Preporučene spratnosti bloka 2D: - p+7 - maksimalna preporučena spratnost za parcelu – p+7
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje treba rešavati u okviru parcela. Zone za smeštaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumevaju prostor za smestaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:	

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIJALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana 6 soba

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m ² neto etažne površine

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

Principi oblikovanja

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 naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)

- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. 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. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“

nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje delova u celinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

1.0. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog sveta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera

- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera

- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužnog pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne- ivične delove kao vid obeležavanja zaokružene celine

- Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

2.0. Usklađivanje „delova i celine“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom, ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je

držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti

sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta

- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpora“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpora“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodaan i pristupačan“.

- Drugi arhitektonski „korpora“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.

- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahteva:

	- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije - Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta - Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture - Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata - Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove - U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata - Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja.	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugeriše se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.	
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić <i>Jyxnuf Hawnaw</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Olja Femić
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica 
25	PRILOZI	

	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje; - Akt d.o.o. Vodovod i kanalizacija Budva, br. 01-4271/2 od 27.06.2019. godine; - Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 02-D-1785/2 od 20.06.2019. godine.	
--	---	--



Crna Gora
Vlada Crne Gore
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj :02-D-1785/2
Podgorica, 20.06.2019.godine
JJM

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primljeno:	21.06.2019		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
706	589	4	

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj 1062-589/2 od 18.06.2019.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju turističkog objekta površine 7860 m², na UP 2.4, blok 2D, u u zahvatu Detaljnog urbanističko plana „Bečići“ (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br.01/09), Opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „- Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi);“, redni broj 2. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o rekonstrukciji turističkog objekta površine 7860 m², na UP 2.4, blok 2D, u u zahvatu Detaljnog urbanističko plana „Bečići“ (Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br.01/09), Opština Budva, to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.

Obradila:

Jasmina Janković-Mišnić, dipl.biolog

Pomoćnik Direktora:

Ilija Radević, dipl.ing.tehnologije

Dostavljeno:

- naslovu,
- 02
- a/a



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV Podgorica 19 • 84000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 440 500
Fax: +382 20 440 510 • E-mail: agencija@epz.org.me • www.epz.org.me

URBANISTIČKO - TEHNIČKI USLOVI

1	CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA Broj:1062-589/6 Podgoria, 04.07.2019. godine	 CRNA GORA MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
2	Ministarstvo održivog razvoja i turizma na osnovu člana 74. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“ br. 64/17) i podnijetog zahtjeva Hotels Group Montenegro Stars d.o.o. Budva , izdaje:	
3	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4	za rekonstrukciju postojećeg objekta na UP 2.4 , blok 2D, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.	
5	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Hotels Group Montenegro Stars d.o.o. Budva
6	POSTOJEĆE STANJE Prema grafičkom prilogu broj 2.1 „Postojeće stanje“, na predmetnoj parceli je izgrađen objekat – hotel. Katastarske evidencija Prema listu nepokretnosti 903-prepis KO Bečići, na katastarskoj parceli broj 1008/1 evidentiran je objekat, hotel, spratnosti P+4, površine u osnovi 3752 m ² (PD1 površine 3377m ² , PD2 površine 2457m ² , PD3 površine 1103m ² , PD4 površine 1481m ² , PD5 površine 1481 i PD6 površine 797 m ²).	
7	PLANIRANO STANJE	
7.1.	Namjena parcele odnosno lokacije	

	Prema grafičkom prilogu broj 5.0 „Detaljna namjena prostora“, predmetna urbanistička parcela je pretežne namjene površine za turistička naselja i hotele, a dopunske – hotelski kompleksi (poslovni, porodični, kongresni). Kvart 1- BLOK 1A ,1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 2D, 3, 4, 5A, 5B Planom je predviđeno zaokruženje kompaktne zone hotelskih kompleksa (postojeći i novoplanirani) u obalnom pojasu u krajnjoj zapadnoj zoni područja. U skladu sa osnovnim namenama -površine za turističko naselje i hotele i naseljsko zelenilo, predviđene su dopunske namene prostora : hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični) I uređene zelene površine. U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije: - smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: u delu zone uz magistralu – pansionski smeštaj, apartmanski smeštaj, apartmani za iznajmljivanje, kuglana; u okviru zone hotelskih kompleksa - kockarnica, wellness centar, otvoreni/zatvoreni sportski bazeni, klubovi, noćni klubovi, biznis klubovi - turističko-ugostiteljski sadržaji: restorani, konobe, vidikovci, kafei, internet kafei
7.2.	Pravila parcelacije
	UP 2.4, blok 2D, sastoji se od dijela kat. parcele br. 1008/1 KO Bečići, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Bečići“ (Sl. list Crne Gore - opštinski propisi br. 01/09), u Budvi.
7.3.	Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama
	OPŠTI USLOVI GRAĐENJA Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana. Koeficijent izgrađenosti je fiksna, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišući sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli. Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne uračunavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorije (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.) Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“ Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

*Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke parametre date na nivou bloka dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinama (postojeća+dodata) i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara.

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.

USLOVI ZA IZGRADNJU TURISTIČKIH KAPACITETA

Objekti u namjeni turizmu mogu biti različitih oblika od slobodnostojećih slobodnostojeći objekata na parceli ili preko nizova, pa do sklopova otvorenih ili zatvorenih gradskih blokova.

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

- građevinske linije, regulacione linije i indeksi,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli koja nije fiksna, može biti i manja,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli - tačka 20.

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 600 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 15 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 200 m²

Horizontalna i vertikalna regulacija

• 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 - 3,0 m

- jednostrano uzidani objekti - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele;

• Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 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 ako je to ovim planom predviđeno.

• Maksimalna spratnost objekta - u skladu sa okolnim objektima. U suterenu ili podrumu smjestiti garaže.

• Kota prizemlja je:

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

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

Izgradnja na parceli

• Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

• 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.

• Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu. Podrum i suteran mogu da se koriste kao koristan prostor za turizam, komercijalu i poslovanje.

• Uređenja zelenila u okviru ovih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina.

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

• Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene turistima za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.

• Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati:

•Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta (Sl. list CG, br. 044/18).

•Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade (" Sl. List CG", br. 060/18).

• Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Službeni list Crne Gore“, br. 036/18 od 31.05.2018.)

8	PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA
	<u>Urbanističko-tehnički uslovi za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika</u> Obezbjedeње prihvatljivog nivoa seizmičkog rizika generalno ima dva osnovna zahtjeva: • da prilikom zemljotresa bude što manje gubitaka ljudskih života, što manje povrijeđenih i da bude što manje materijalnih i drugih šteta, • da troškovi sanacije štete nastale usljed zemljotresa ne budu veći od troškova projektovanja, izgradnje i finansijskih ulaganja kojima su se mogla spriječiti oštećenja ili rušenje, kao i njima izazvane povrede i gubici ljudskih života, prilagođavanjem izgradnje novih i rekonstrukcije postojećih objekata nivou očekivanog seizmičkog hazarda kroz punu primjenu svih urbanističkih, arhitektonskih, konstruktivnih i graditeljskih mjera u cilju smanjenja seizmičke povredljivosti objekata. Urbanističkim rješenjem definisani su indeks zauzetosti parcele, odnosno prostora, planirana spratnost objekata i udaljenosti od susjednih objekata i javnih površina, čime se obezbjeđuju rastojanja u slučaju razaranja objekata i prostor za intervencije pri raščišćavanju ruševina. Jedan broj planiranih objekata radi obezbjeđenja potrebnog broja mjesta za parkiranje vozila imaće garaže u jednom ili više nivoa pod zemljom, što je uglavnom povoljno sa aspekta smanjenja seizmičkog hazarda. Da bi se obezbijedili stabilnost objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika obavezno: 1. izvršiti detaljna geološka istraživanja tla i izraditi elaborat o rezultatima geoloških istraživanja shodno članovima 6. do 12. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG", 28/93, 27/94, 42/94, 26/07) kojim se detaljno određuju geomehaničke karakteristike temeljnog tla, nivo podzemne vode i drugi podaci od značaja za seizmičku sigurnost objekta i diferencijalna slijevanja tla: 1.2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje, 1.3. za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, 2. za svaki planirani objekat visokogradnje i niskogradnje u Glavnom projektu shodno Članu 5. stav 6. Pravilnika o sadržini i načinu kontrole glavnih projekata ("Službeni list RCG", 54/01) proračunom stabilnosti i sigurnosti objekta dokazati da je objekat fundiran na odgovarajući način, dokazati stabilnost i sigurnost objekta uključujući i seizmičku stabilnost, te da objekat neće ugroziti susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, 4. vršiti osmatranje tla i objekata prema odredbama Pravilnika o sadržini i načinu osmatranja tla i objekata u toku građenja i upotrebe ("Službeni list RCG", br. 54/01), 5. aseizmičko projektovanje i građenje objekata obezbijediti kroz obaveznu kontrolu usklađenosti projekata sa urbanističkim planom, stručnu kontrolu projekata i nadzor pri izgradnji, od strane stručnih i ovlašćenih lica i nadležnih organa, uz striktno poštovanje važećih zakona, pravilnika, normativa, tehničkih normi, standarda i normi kvaliteta, 6. ukloniti nasip (zemljani materijal pomiješan sa građevinskim šutom), koji se na znatnom dijelu prostora nalazi u površinskom sloju, jer ne predstavlja sredinu

pogodnu za fundiranje objekata, a nije pogodan ni kao podloga za saobraćajnice, i zamijeniti ga drugim materijalom,

7. temelje projektovati i izgraditi na jedinstvenoj koti, bez kaskada

8. projektovati i izgraditi temelje koji obezbjeđuju dovoljnu krutost sistema (temeljne ploče ili trake) i koji premošćuju sve nejednakosti u slijeganju,

9. objekte na terenu u nagibu projektovati i izgraditi kao sanacione konstrukcije, sposobne da prihvate dio litostatičkih pritisaka sa padine i da obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

10. zidove ukopanih dijelova projektovati i izgraditi tako da prihvate litološke pritiske sa padine i obezbijede uzajamnu stabilnost objekta i padine,

11. poslije iskopa za temelje izvršiti zbijanje podtla,

12. sve potporne konstrukcije projektovati i izgraditi uz primjenu adekvatne drenaže,

13. sve ukopane dijelove objekata projektovati i izgraditi sa propisnom hidrotehničkom zaštitom od uticaja procjernih gravitacionih voda,

14. bezbjedno izvoditi radove na izgradnji objekata i gdje je to potrebno adekvatnim mjerama osigurati budući iskop, padinu, postojeće objekte, susjedne objekte, trotoar, postojeće instalacije izradom projekta

zaštite iskopa i susjednih objekata, linijske zasjeke i iskope, paralelne sa pružanjem padine, projektovati i izgraditi uz obavezno podgrađivanje u što kraćim dionicama (4 do 5 m),

15. u deluvijalnim, deluvijalno-proluvijalnim i aluvijalnim sedimentima iskope dublje od 2,0 m zaštititi od zarušavanja, dotoka podzemne ili površinske vode ili mogućih vodozasićenja,

16. kada je potrebno podbetoniranje susjednih objekata, izvoditi ga u kampadama na širini od 1,5m,

17. vodovodnu i kanalizacionu mrežu projektovati i izgraditi izvan zone temeljenja, a veze unutrašnje mreže vodovoda, kanalizacije sa spoljašnjom mrežom izvesti kao fleksibilne, kako bi se omogućilo prihvatanje eventualne pojave neravnomjernog slijeganja,

18. vodove mreža kanalizacije i vodovoda koji su neposredno uz objekte, projektovati i izgraditi preko vodonepropusnih podloga (tehničkih kanala),

19. fekalne i druge otpadne vode evakuisati u naseljsku fekalnu kanalizaciju ili u nepropusne septičkih jama, a nikako nije dozvoljena primjena propusnih septičkih jama ili slobodno oticanje ovih voda u teren,

20. kontrolisano odvođenje svih površinskih voda (sa krovnih površina, sa trotoara oko objekata i sa ostalih dijelova parcele, u kišnu kanalizaciju ili na javnu saobraćajnu površinu, kako bi se spriječilo da voda dođe do temelja ili u podtlo, raskvasi ga i izazove eventualna nagla slijeganja objekta.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju (»Službeni list CG«, br.13/07,

	05/08, 86/09 i 32/11 i 54/16) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda (»Službeni list RCG«, br.8/93) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima (»Službeni list CG«, br.26/10 i 48/15). Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom. Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.
9	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE Zaštita zemljišta Zaštita zemljišta kao teško obnovljivog prirodnog resursa, sprovodiće se merama zabrane, ograničenja i zaštite od nenamenskog korišćenja, zagađivanja i denaseljacije: • Izgradnja je dozvoljena isključivo prema Planom propisanim pravilima građenja i uređenja; • Zabranjeno je deponovanje i odlaganje bilo kakvog otpada i otpadnih materijala van utvrđenih lokacija; Obavezna je zaštita zemljišta od erozionih procesa zabranom otvaranja vegetacijskog sklopa; • Za objekte, potencijalne izvore zagađivanja ili ugrožavanja zemljišta (u fazi pripreme terena, realizacije i u toku redovnog rada) obavezna je procena uticaja na životnu sredinu prema Zakonu o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG“ br. 80/05) sa Planom mera za zaštitu zemljišta od zagađivanja, mera prevencije, monitoringa stanja i kvaliteta zemljišta. Zaštita osetljivih ekosistema, biodiverziteta, flore, faune i pejzažnih vrednosti Planirana namena prostora maksimalno je vrednovala prirodne karakteristike, kulturno nasleđe i pejzažne vrednosti područja Bečića. U cilju očuvanja morskog dobra, prirodnih i pejzažnih vrednosti i kulturnog nasleđa planirani su blokovi koji jasno definišu funkcionalne zone u prostoru sa jasnom prepoznatljivošću. Planom su predviđene mere prevencije i sprečavanja potencijalnih rizika po zastupljene ekosisteme (floru, faunu), biodiverzitet, postojeće zelene površine i ukupnu pejzažnu vrednost. Zaštita od buke Zaštita od pojave prekomerne buke planirana je valorizovanjem blokova. Biološke i tehničke mere zaštite sprovodiće se, pre svega u zoni magistralnog puta: • Planirano je formiranje pejzažno oblikovanog i uređenog linearnog zaštitnog zelenila, uz izbor visokodekorativnih vrsta; • Obavezno je ozelenjavanje parking prostora (prostora za mirujući saobraćaj);

	• Preporuka je donošenje Plana posebnog režima saobraćaja u zonama sa mogućim ili očekivanim povećanjem intenziteta buke; • Obavezna je rekonstrukcija i izgradnja saobraćajnica sa odgovarajućim zatorom za očekivano saobraćajno opterećenje; • Obavezna je procena uticaja na životnu sredinu za objekte - potencijalne izvore buke saglasno odredbama Zakona o proceni uticaja na životnu sredinu („Sl. list RCG” br. 80/05). Upravljanje otpadom Upravljanje otpadom je zasnovano na izboru koncepta evakuacije otpada saglasno Zakonu o upravljanju otpadom („Sl. list RCG”, br. 80/05 od 28.12.2005.): • Obaveza lokalne Uprave je da donese Lokalni plan upravljanja otpadom (u saglasnosti sa Republičkim planom upravljanja otpadom); • Za potrebe prostora u zahvatu Plana obavezno je uspostavljanje ekološki prihvatljivog načina evakuacije komunalnog otpada; • Planirani objekti svih kategorija koji imaju turističku i komercijalno-uslužnu namenu, moraju imati posebne prostorije za privremeno odlaganje selektovanog komunalnog otpada. Veličina prostorije utvrđuje se prema kapacitetu (broj korisnika). Prostorije se nalaze u okviru objekta kao zaseban prostor, bez prozora sa električnim osvetljenjem, sa točecim mestom sa slavinom i slivnikom sa rešetkom. Pristup ovom prostoru mora biti vezan za pristupni put (preko rampe za pristup specijalizovanog vozila); • Postojeći objekti, u postupku rekonstrukcije, dogradnje, nadgradnje ili drugog oblika intervencije moraju obezbediti zasebnu prostoriju za privremeno odlaganje otpada i primarnu selekciju otpada; • Sa mikrolokacija, komunalni otpad će se prikupljati postavljanjem korpi za smeće. Razmešta istih vršice se prema Planu razmeštaja, gde su bitne lokacije značajnog okupljanja, šetališta, kupališta, odmorišta, parking prostora; • Standard za sakupljanje otpada karakteristika komunalnog otpada propisuje se Planom za upravljanje otpadom. Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 02-D-1785/2 od 20.06.2019. godine.
10	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE Zelenilo integrisano u ostale namene - Kod planiranja i izgradnje novih poslovnih objekata u komercijalnim zonama potrebno je iskoristiti sve mogućnosti za formiranje novih pratećih zelenih površina, kao što je prostor ispred objekta, ulični prostor, atrijumski prostor, intenzivno i ekstenzivno ozelenjene krovove, vertikalno zelenilo i dr. Nedostatak kvantiteta nadoknaditi kvalitetom i visokim standardom održavanja zelenih površina. Krovne površine podzemnih garaža urediti kao pešačke površine sa značajnim učešćem intenzivnog i ekstenzivnog krovnog zelenila. Ako se niski delovi (suteren

	ili prizemlje) zgrada pokriju slojem zemlje debljim od 60 cm i trajno ozelene, takve površine se ne računaju kao zemljište pod objektom pri izračunavanju procenta izgrađenosti. U okviru plana predvide se krovno ozelenjavanje tri gradske garaže, posebno one koja je u bloku br.28. - Planiranim intervencijama predvideti sve mogućnosti unapređenja postojećih i formiranje novih pratećih zelenih površina. Višenamensko korišćenje planirati u zonama grada koje su deficitarne sa zelenim površinama kao i uz objekte kulture i škola. - Procenat učešća otvorenih i zelenih površina prilagoditi raspoloživom prostoru i vrsti specijalizovanog centra. Visok procenat zelenila planirati posebno uz škole i dečije ustanove, objekte uprave i kulture, oko verskih objekata, zdravstvenih centara. Uz pomoć zelenila rešavati vizuelne konflikte sa susednim namenama kao i zaštitu od prašine i buke. - U novim pešačkim zonama predvideti podizanje novih drvoreda, zelenih baštica, žardinjera, vertikalnog zelenila i vodene efekte. Rešenje prilagoditi širini ulice, mikroklimatskim uslovima i stalnim koridorima senke.
11	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE
	/
12	USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM
	Tehničkom dokumentacijom obezbediti prilaz i upotrebu objekta/objekata licima smanjene pokretljivosti u skladu sa članom 71 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Sl. list CG“ broj 48/13 i 44/15).
13	USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA
	/
14	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA
	/
15	USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU
	/

16	MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA								
	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.								
17	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU								
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu								
	TABELA br. 2 <table> <tr> <td>objekti ugostiteljstva</td><td>80-150 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>objekti poslovanja</td><td>80-120 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>škole i dečje ustanove</td><td>60-80 NJ/m² neto površine</td></tr> <tr> <td>ostale namene</td><td>30-120 NJ/m² neto površine</td></tr> </table> Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG: • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (II dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS – EPCG 10/0.4 kV.	objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m ² neto površine	objekti poslovanja	80-120 NJ/m ² neto površine	škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m ² neto površine	ostale namene	30-120 NJ/m ² neto površine
objekti ugostiteljstva	80-150 NJ/m ² neto površine								
objekti poslovanja	80-120 NJ/m ² neto površine								
škole i dečje ustanove	60-80 NJ/m ² neto površine								
ostale namene	30-120 NJ/m ² neto površine								
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu								
	Prema uslovima nadležnog organa. Akt d.o.o. Vodovod i kanalizacija Budva, br. 01-4271/2 od 27.06.2019. godine.								
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu								
	Prema grafičkom prilogu broj 12 Plan saobraćaja.								
17.4	Ostali infrastrukturni uslovi								
	Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke: • Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) • Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) • Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastructure i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) • Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15)								

	Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastructure i povezane opreme ("Sl list CG", br.52/14)	
18	POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA	
	Prije izrade tehničke dokumentacije shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 27/94, 42/9) i ("Sl.list CG", br.26/07, 28/11) izraditi Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja.	
19	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	/	
20	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	UP 2.4
	Površina urbanističke parcele	13,100.81 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,60
	Maksimalni indeks izgrađenosti	4.50
	Maksimalna površina pod objektima	7860.48 m ²
	Bruto razvijena građevinska površina objekata (max BRGP)	58,953.65 m ²
	Maksimalna spratnost objekta	Preporučene spratnosti bloka 2D: - p+7 - maksimalna preporučena spratnost za parcelu – p+7
	Maksimalna visinska kota objekta	
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	Parkiranje treba rešavati u okviru parcela. Zone za smeštaj vozila date u grafičkom prilogu, ove zone podrazumevaju prostor za smestaj vozila na površinskim parkinzima i u podzemnim garažama. Osnovni standardi za buduće stanje kod dogradnje i nove stambene i duge izgradnje, na jedno parking mesto po delatnostima iznose:	

**KAPACITETI PARKING MESTA
KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI**

NAMENA	1 PARKING MESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana
	6 soba

JAVNE SLUŽBE

NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m ² neto etažne površine
decije ustanove i škole	125m ² bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	15 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA	1 PARKING MESTO
stambeni objekti	80m ² neto etažne površine

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

SMJERNICE ARHITEKTONSKOG OBLIKOVANJA

Identitet i kontekstualnost

Jedan od primarnih pravaca delovanja svakako bi se ogledao u jačanju mediteranskog karaktera naselja. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadašnji kontekst svakako bi se moglo uticati na ujednačavanje globalne slike naselja. Ovde se pri tom ne misli na puko kopiranje prošlosti, već na racionalno i taktičko prepoznavanje osnovnih zakonitosti tradicionalnih objekata, njihovih proporcija, volumena i međuodnosa. Interpretacija iskustava prošlosti neophodno mora sadržati elemente sadašnjosti i budućnosti. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i za kontekst ukupnog naseljskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja naseljskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijenata u kojim nastaju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog-naseljskog ambijenta.

Principi oblikovanja

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 naselja u pravcu visokog turizma. Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako jesu i :

- ambijentalno uklapanje u urbani kontekst (posebno karakteristično za stambene objekte)

- poštovanje i zaštita postojeći likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenata
- prepoznavanje važnosti uloge objekta u naseljskom tkivu u zavisnosti od namene i pozicije
- racionalno planiranje izgrađenih prostora kroz odnos izgrađeno-neizgrađeno
- odnos prema prirodnom okruženju izražen kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata
- poštovanje izvornog arhitektonskog stila u slučajevima izvođenja naknadnih radova na objektima, a ukoliko se o objektima izrazitih arhitektonskih vrednosti
- korišćenje svedenih jednostavnih formi za objekte namenjene stanovanju
- korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika za objekte koji svojom pozicijom i namenom predstavljaju potencijalno nove simbole u naseljskom okruženju
- korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- korišćenje prirodnih lokalnih materijala

Elementi oblikovanja i materijalizacija

Bogata građevinska tradicija izražena kroz odnos prema prirodnom i stvorenom okruženju, lokalnom klimatu, način organizacije prostora, materijalizaciju objekata i otvorenih prostora, daje kvalitetan osnov za dalje planiranje i građenje. Jedna od presudnih karakteristika prostora jesu svakako njegove lokalne klimatske karakteristike, koje unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu...). Ukoliko bi se morao izabrati jedan od karakterističnih elemenata oblikovanja objekata u ovom kontekstu, onda bi izbor svakako pao na elemente krova. Kosi dvovodni krovovi nagiba 18-23 stepena su gotovo najzastupljeniji element oblikovanja na primorskim kućama ovog kraja. Upravo se iz tih razloga moraju prepoznati kao sinonimi mediteranskog stila, i nosioci identiteta Budve. Njihova primena na novim objektima se iz tih razloga može smatrati opravdanom, ako ne i obaveznom, ukoliko se želi sačuvati tradicionalni karakter. 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. Prilikom materijalizacije objekata Izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje.

Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom u zaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sa konačnim dometom „izgradnje“

nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve , kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja crpi svoju snagu iz prirodnog , istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orjentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika.

U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou

Usklađivanje delova u celinu

Komponovanje arhitektonskih objekata i celine

1.0. Formiranje siluete grada je preduslov za formiranje prepoznatljive slike grada Budve i naselja Bečići (pojedinačno i celovito) po kojoj će ući u „memoriju“ globalnog sveta.

Neophodno je pri pozicioniranju svakog objekta pojedinačno voditi računa da svojom veličinom svojom formom bude istovremeno reper u prostoru i objekat koji dodatno ističe mikro ambijent kom pripada.

U odnosu na područje Budve i Bečića, postoje uslovno rečeno tri područja po dužini o kojima treba voditi računa

- Prva zona je zona uz morsko područje gde treba da prevladaju horizontalne strukture sa akcentovanjem samo pojedinih repera

- Druga zona je zona oko magistrale koja svojom ulogom teži da ima što više jačih linearnih poteza i vertikalnih repera

- Treća zona je zona iznad magistrale (većinom se odnosi na Bečiće) zahteva potpuno prilagođavanje morfologiji terena i upućuje na formiranje „zatalasanih“ i pokrenutih arhitektonskih struktura

Kada se ambijent gleda po svojoj osi linearno – podužng pravca u silueti i slici grada potrebno je istaći formama i veličinama tri pozicije

- Bočne- ivične delove kao vid obeležavanja zaokružene celine

- Centralni deo kao najistaknutiji (po visini) ambijent u slici grada

2.0. Usklađivanje „delova i celine“ je preduslov ostvarivanja složene arhitektonike na svim nivoima oblikovanja urbanog prostora. To zahteva prevashodno uspostavljanje sklada kako između izgrađenih struktura i otvorenih prostora, još i više zahteva uspostavljanje skladnosti između ambijenta otvorenih i uličnih prostora.

Ulični ambijenti traže poštovanje horizontalne regulacije (što je planom i predviđeno) uz mogućnosti vertikalnog stepenovanja, različitih visina objekata, ali tako što će se isticati pozicije uz raskrsnice, ugaone pozicije objekata, itd, cilj je formiranje jedinstvenog uličnog fronta, bez obzira da li se radi o skupu istovetnih kuća ili skupu različitih kuća.

Otvoreni prostori svojom arhitekturom , ili arhitekturom uz njega, mora da omogućiti sagledivost prostora i objekata u njemu, da otvara vizure ka moru i pojedinim objektima, i da istakne „geometriju“ uređenosti prostora.

Izgrađeni ambijent treba da bude skup (ili red) objekata usklađene regulacije, a potpuno različite arhitektonike. Neophodno je sprovesti savremeni princip arhitektonskog oblikovanja, a to je ostvarenje „jedinstva u različitosti i različitosti u jedinstvu“.

To konkretno znači da svaki objekat za sebe treba da ima svoj identitet, svoju oblikovnu arhitektoniku, a istovremeno da se „integriše“ u svoje okruženje i sa ostalim objektima čini skladnu celinu.

3.0. Komponovanje arhitektonike objekata – bez obzira na veličinu, funkciju i poziciju potrebno je

držati se pojedinih zakonomernosti arhitektonskog oblikovanja. U tom kontekstu važno je naglasiti

sledeće vidove komponovanja:

- Komponovanje volumetrije
- Komponovanje arhitektonike po visini
- Komponovanje po „dužini“ objekata

Komponovanje volumetrije zahteva uspostavljanje jasnih pravila:

- Arhitektura ka spolja mora biti primarna i ekskluzivna
- Arhitektura ka unutrašnjosti prostora mora biti jednostavnija i mirnija i ima zadatak da „zaštiti i ušuška“
- Arhitektura akcentovanja treba da istakne poziciju objekta za sebe u odnosu na okolinu, kao i delove objekata koji se nalaze na istaknutim mestima (ugao, raskršće)
- Vertikala – kula po svom položaju treba da se pojavi na mestu koje ističe arhitektonski sklop čitavog objekta i da bude po formi u skladu sa oblikom čitavog objekta
- Visina „kule“ treba da bude proporcionalna sa ukupnom masom objekata

Komponovanje arhitektonike po visini treba da bude usmereno ka uspostavljanju sklada u okviru tri arhitektonska „korpusa“

- Prvi tradicionalni uslov skladne arhitekture je usklađivanje objekta sa tlom na kom će se postaviti. Uloga ovog „korpusa“ je uloga „postamenta“ preko koga objekat naleže na tlo. Može obuhvatiti suteran, prizemlje i eventualno prvi sprat. Treba da iskaže svojom strukturom „stabilnost“, da može da prihvati gornje slojeve (spratove). U sebi treba da sadrži i „prozračne“ strukture, što stvara uslov da bude „prohodaan i pristupačan“.

- Drugi arhitektonski „korpus“ je središnji korpus u koji se smeštaju glavni sadržaji. Treba da odrazi modularnost arhitekture, njenu proporcionalnost, povezanost unutrašnjeg prostora i „otvorenost“ ka spoljnjem prostoru. Ritam arhitektonskih otvora, sličnih ili različitih, su u funkciji sadržaja i tehnologije oblikovanja objekata, a oblik otvora u funkciji željene forme kojoj se teži.

- Treći korpus je arhitektonika „kontakta sa nebom“, što je ovde jedan od najznačajnijih aspekata komponovanja objekta, kuće, arhitektonskog ansambla. To se često svodi na oblik krova (ravan ili kos), međutim u ovakvom ambijentu to je mnogo značajnije, jer svojom završnom formom objekat uspostavlja neposredan kontakt sa prirodom, vodom i vazduhom.

Komponovanje po dužini zahteva (takođe) arhitektonsko segregiranje prednjih delova objekta u celinu i okruženje

To zahteva:

	- Jasno pozicioniranje i oblikovanje ulazne partije - Jasno naglašavanje horizontalnosti objekta - Uvođenja modularne povezanosti različite arhitekture - Uspostavljanje skladnog „ritma“ nizanja različitih elemenata ili različitog ritma sličnih elemenata - Uvesti proporcionalnost u formiranju oblikovnih elemenata u odnosu na celinu i na ostale delove - U cilju uspostavljanja „reda“ putem uspostavljanja modularne koordinacije između oblikovanih segmenata - Takođe koristiti arhitektonski jezik „akcentovanja“ pojedinih delova, odnosno promenom ritma ili vidova oblikovanja.	
	Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti, stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se ne samo prepoznati, već i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno poznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali kreativnim jezikom. U cilju maksimalnog iskorištavanja prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu odgovarajućih građevinskih materijala, korišćenje elemenata zaštite od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije, itd.	
21	DOSTAVLJENO: - Podnosiocu zahtjeva - Direktoratu za inspekcijski nadzor i licenciranje - U spise predmeta - a/a	
22	OBRAĐIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Olja Femić Nataša Đuknić <i>[Signature]</i>
23	OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE:	Olja Femić
24	M.P. 	potpis ovlašćenog službenog lica <i>[Signature]</i>
25	PRILOZI	

	- Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavnje utu-a; - Akt d.o.o. Vodovod i kanalizacija Budva, br. 01-4271/2 od 27.06.2019. godine; - Akt Agencije za zaštitu prirode i životne sredine, br. 02-D-1785/2 od 20.06.2019. godine.	
--	--	--



Crna Gora
Vlada Crne Gore
AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE
Broj :02-D-1785/2
Podgorica, 20.06.2019.godine
JJM

Crna Gora
MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
PODGORICA

Primijeno: 21.06.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
106	589	1	4

**MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA GRAĐEVINARSTVO**

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

Povodom vašeg zahtjeva, broj 1062-589/2 od 18.06.2019.godine, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za rekonstrukciju turističkog objekta površine 7860 m², na UP 2.4, blok 2D, u u zahvatu Detaljnog urbanističko plana „Bečići“(Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br.01/09), Opština Budva, obavještavamo vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u spisak projekata utvrđeno je da je u Listi 2. navedene Uredbe predviđeno da se za „- Trgovački, poslovni i prodajni centri ukupne korisne površine preko 1.000 m² (hoteli, vjerski objekti, objekti za obrazovanje, nauku, zdravstvo, kulturu i socijalnu zaštitu, pozorišne, bioskopske, izložbene dvorane i drugi);“, redni broj 2. Infrastrukturni projekti, sprovodi postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa za poslove zaštite životne sredine.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o rekonstrukciji turističkog objekta površine 7860 m², na UP 2.4, blok 2D, u u zahvatu Detaljnog urbanističko plana „Bečići“(Sl.list Crne Gore-opštinski propisi br.01/09), Opština Budva, to je neophodno da se urbanističko – tehničkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju predmetnog objekta, nosilac projekta obaveže da, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“, broj 75/18), sprovede postupak procjene uticaja na životnu sredinu kod nadležnog organa.

Obradila:

Jasmina Janković-Mišnić, dipl.biolog

Pomoćnik Direktora:

Ilija Radević, dipl.ing.tehnologije

Dostavljeno:

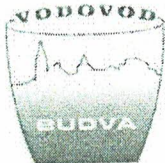
- naslovu,
- 02
- a/a



AGENCIJA ZA ZAŠTITU PRIRODE I ŽIVOTNE SREDINE

IV B-1, Zeleni park 19 • 81000 Podgorica • Crna Gora • Tel: +382 20 446 505

Fax: +382 20 446 506 • e-pošta: zastoje@zastoje.gov.me • www.zastoje.gov.me

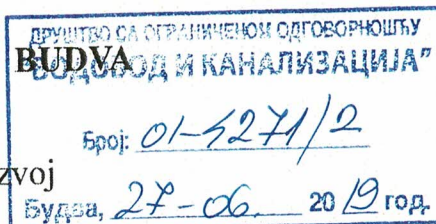


DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA"

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

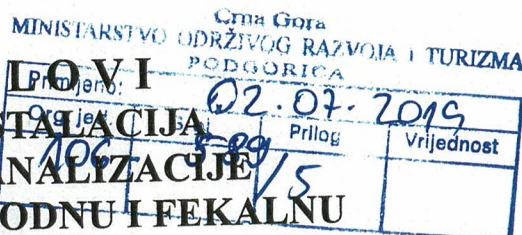


Telefon: +382(0)33/403-304, Tehnički sektor: +382(0)33/403-484, fax: +382(0)33/465-574, E-mail: tenickasluzba@vodovodbudva.me

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 1062-589/3 od 17.06.2019. godine, naš broj 01-4271/1 od 19.06.2019. godine, koji je podneo Direktor za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, a rješavajući po zahtjevu podnosioca **Hotels Group Montenegro Stars doo Budva**, izdaju se:

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



Za katastarsku parcelu broj: 1008/1, KO Bečići, urbanistička parcela broj 2.4, blok broj 2D, DUP Bečići, na kojoj je nacrtom Urbanističko tehničkih uslovi izdatim od strane Direktorata za građevinarstvo Ministarstva održivog razvoja i turizma, predviđena rekonstrukcija postojećeg objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Postojeći hotel je priključen na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predvidjeti zadržavanje postojećih priključaka (planiranu rekonstrukciju priključiti na postojeće interne instalacije)

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatog nacrta Urbanističko – tehničkih uslova broj 1062-589/3 od 17.06.2019. godine.

OBRADA,

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Momir Tomović, dipl.ing. grad.



Podnosioc zahtjeva: DOO Hotels Group Montenegro Stars

Katastarska parcela: 1008/1 , Katastarska opština: Bečići

Urbanistička parcela: 2.4, blok broj 2D, DUP: Bečići

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 predividjeti 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 5 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:

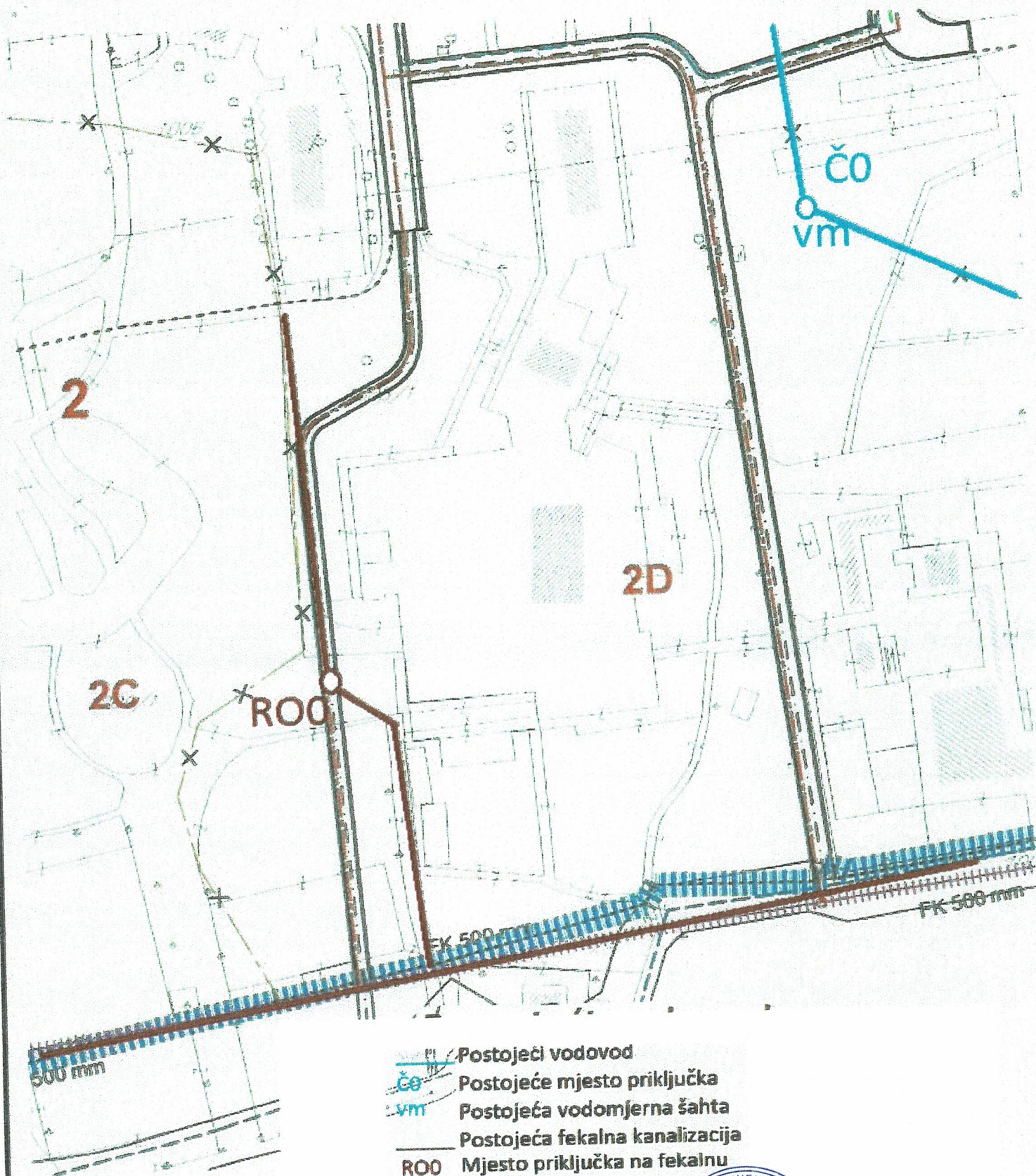
1. Izdati Tehnički uslovi ne daju pravo podnosiocu zahtjeva da pristupi bilo kakvim radovima u cilju izvođenja priključka na vodovodnu i kanalizacionu mrežu. Po izradi projekta i izdatoj Građevinskoj dozvoli, ovoj Radnoj jedinici podnosi se zahtjev za priključenje objekta na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu 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.

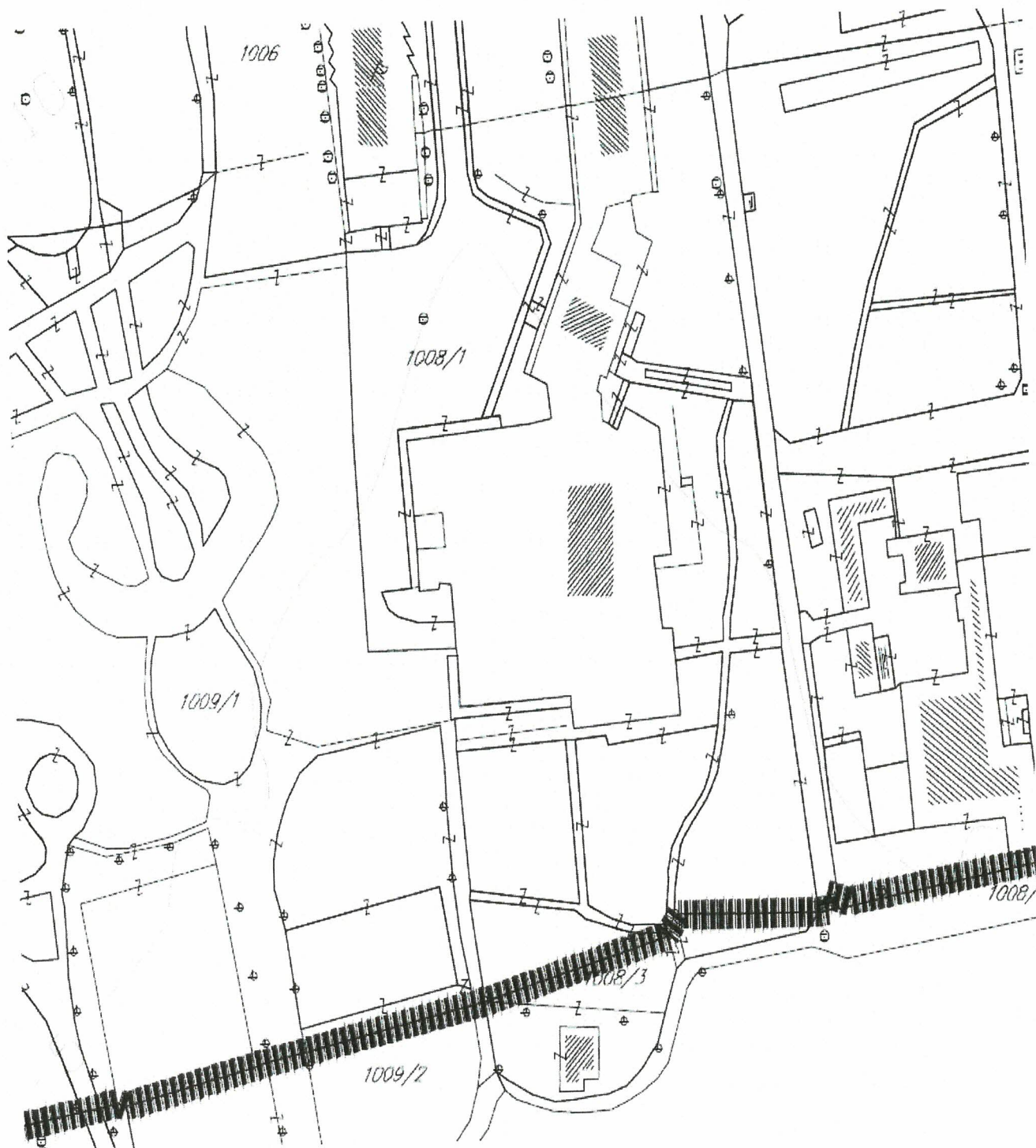


- Postojeći vodovod
- č o Postojeće mjesto priključka
- vm Postojeća vodomjerna šahta
- Postojeća fekalna kanalizacija
- ROO Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju

Datum: 24.06.2019.

Obradio: *Z. Vokac*





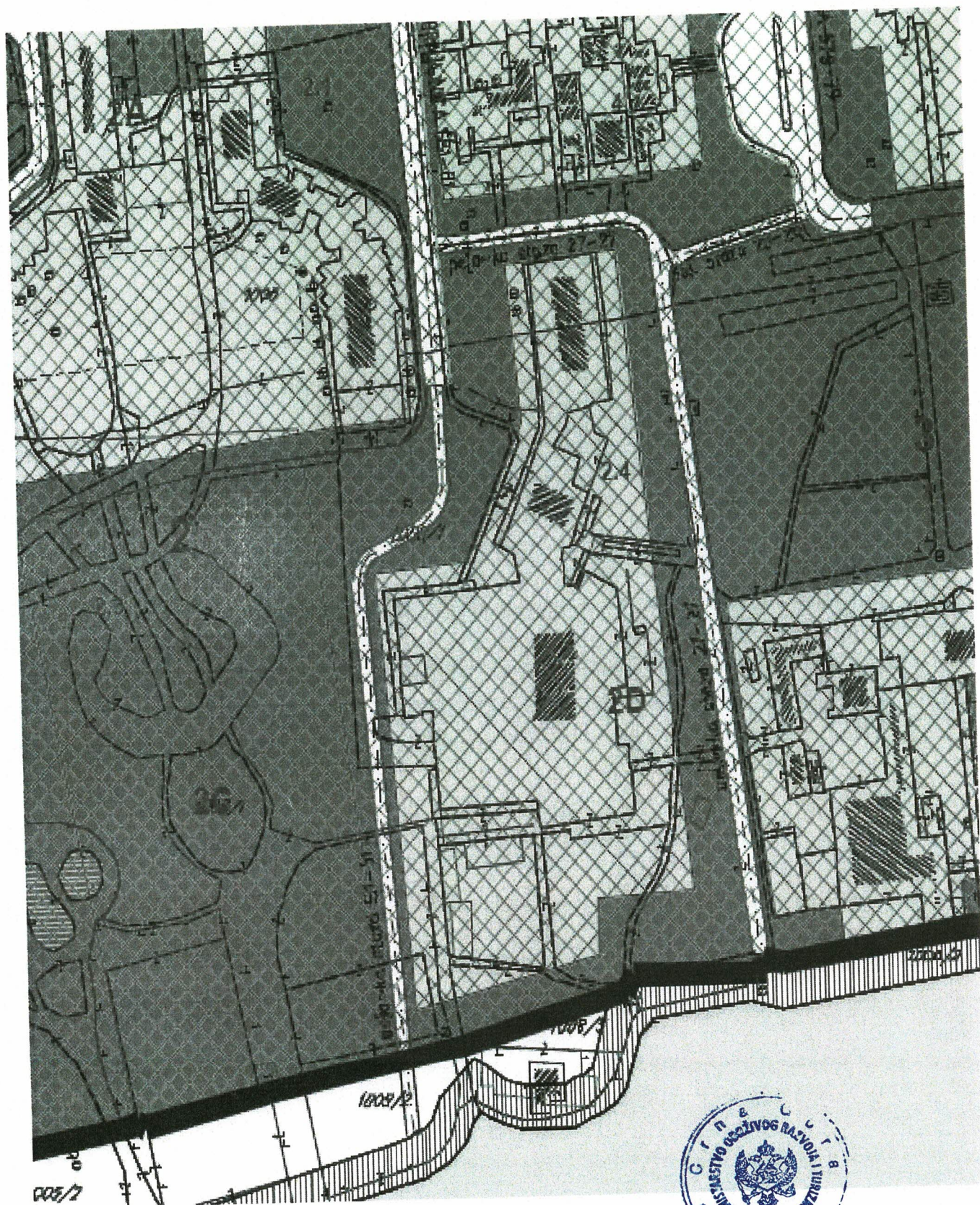
LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

1.0 AŽURIRANA KATASTARSKO
-TOPOGRAFSKA PODLOGA SA
GRANICOM PLANA

R 1:1000





	GRANICA PLANA
	GRANICA PFPFN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
43	OZNAKA BLOKOVA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA
123 5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA
	ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELE
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG P. ZELENA GALERIJA
	TROTOARI
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
	ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

-  Površine za stanovanje manje kvalitete
-  Površine za stanovanje u srednjoj kvaliteti
-  Površine za stanovanje veće kvalitete
-  Površine za međuvrem. stanovanje
(stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno stanovanje, zgrade)
-  Površine za turistički naselje i iznajmljivanje

 Povzete iz centralne destinacije (administracija, uprave, sodilna zakonodajna itd.)

 Povzete iz strokovne dejavnosti (inovacija in/ali ne zarativno, upravljanje, hotelierstvo, itd.)

 Povzete iz izobrazbe, administracije, kulture in športa (zlasti specializirane dejavnosti ustanov, združenj, sport, rekreacija, itd.)

1. **Plani** ima trasa kroz polje
 2. **U** skladu se nalaze (u formi, u pozici)
 3. **Wagonski** putovi
 4. **Plazmine** gradnje doline
 5. **Interne** obilaznice: **postoje** i **ne postoje**
 6. **Sabirni** i **razbireni** saobratnice
 7. **Saobratnice** i **1 i 2** reda
 8. **Relativne** staze (kretanja)
 9. **ŽITNE** I **POSJET**
 10. **ŽITNA** I **POSJET**

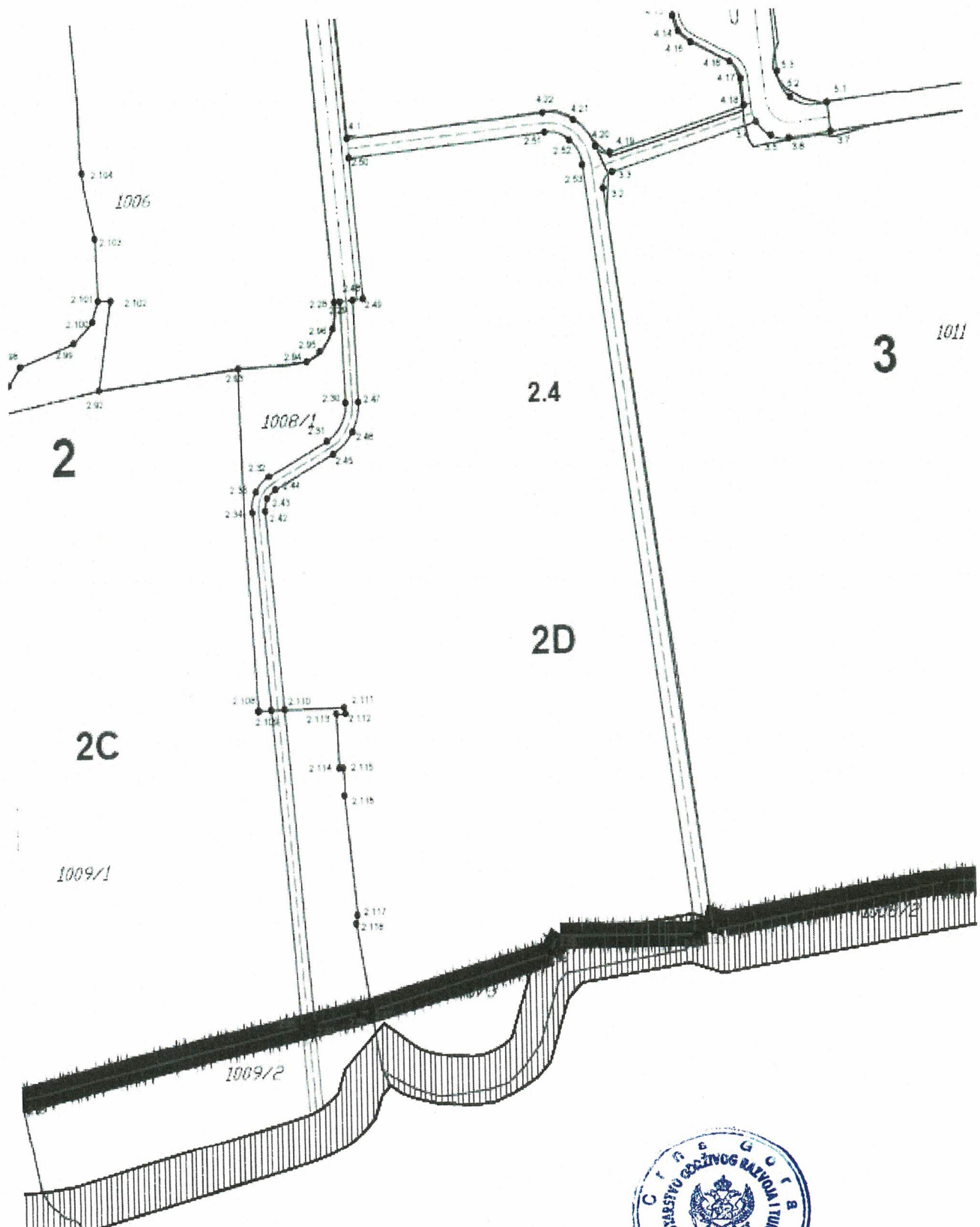
[illegible]

-  - jednogodišnje stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - višegodišnje stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
-  - apartmansko stanovanje
-  STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
-  KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
-  HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
-  TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI
- (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
-  UGOSTITELJSKI KAPACITETI -
(restorani, bifei, bistropicerije, konobe, taverne, diskoteke, pivoce...)
-  KONGRESNI SADRŽAJI
-  SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I
KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
-  OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
-  VERSKI OBJEKTI
-  SPORTSKO-REKREACIONI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
-  UREĐENE ZELENE POVRŠINE
-  ŠUMA

IGRALŠTE

1-1020





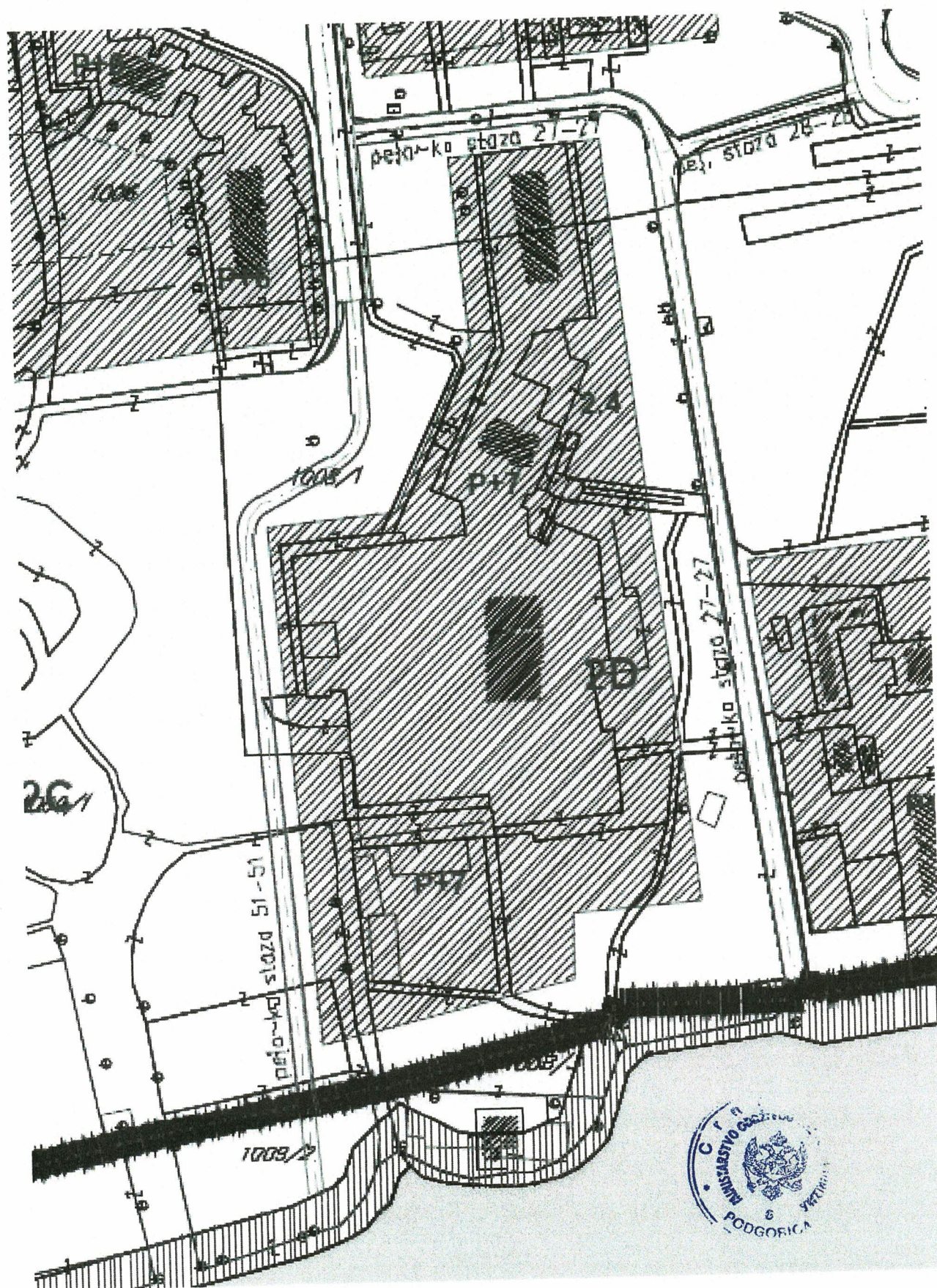
55.	55.1	770	55.15, 55.52, 55.51, 55.18, 55.19, 55.45, 55.46, 55.47, 55.48, 55.49, 55.50, 55.74, 55.10, 55.11, 55.12, 55.13, 55.14
	55.2	771, 772, 773	55.3, 55.21, 55.41, 55.42, 55.43, 55.44, 55.6, 55.7, 55.8, 55.9, 55.10, 55.74, 55.50, 55.49, 55.48, 55.47, 55.64, 55.45
	55.3	778, 779	55.21, 55.22, 55.38, 55.37, 55.36, 55.24, 55.63, 55.62, 55.60, 55.25, 55.27, 55.26, 55.28, 55.29, 55.30, 55.31, 55.32, 55.33, 55.34, 55.35, 55.39, 55.40, 55.42, 55.41
	55.4	775	55.29, 55.30, 55.54, 55.56, 55.57, 55.2, 55.3, 55.4, 55.58
	55.5	774	55.42, 55.40, 55.39, 55.35, 55.34, 55.33, 55.32, 55.31, 55.30, 55.59, 55.58, 55.4, 55.5, 55.6, 55.44, 55.43

LEGENDA:

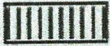
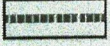
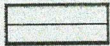
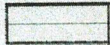
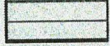
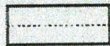
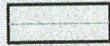
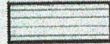
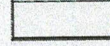
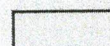
	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	OZNAKA BLOKOVA
	OZNAKA PODBLOKOVA
	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GEODETSKO - ANALITIČKE TAČKE
	RIVA
	POTOK
	MORE

	OSOVINA KOLOVOZA
	IVICA KOLOVOZA
	TROTOAR
	PARKING
	PEŠAČKA STAZA
	NADZEMNA JAVNA GARAJA
	TUNEL
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA

34.4	6571289.5712	4682587.4424	54.16	6571633.2689	4682735.3718	54.9	6571410.4701	4682914.6185	67.83	6571711.9900	4682089.9400	74.46	6571984.4142	4682902.2144
34.5	6571290.5554	4682586.6225	54.19	6571639.6242	4682736.8525	54.10	6571419.7536	4682924.9801	67.84	6571720.3200	4682089.4000	74.47	6571985.5416	4682903.5503
34.6	6571292.0662	4682586.7561	54.20	6571646.4538	4682737.2308	54.11	6571413.5700	4682926.6200	67.85	6571720.9900	4682089.4100	74.48	6571985.5416	4682903.5503
34.7	6571319.9939	4682586.0285	54.21	6571650.0870	4682734.8590	54.12	6571407.2200	4682926.8800	67.86	6571705.9800	4682089.2500	74.49	6571981.7814	4682594.2202
34.8	6571316.4051	4682586.3647	54.22	6571650.3137	4682730.5017	54.13	6571393.2900	4682930.3300	67.87	6571718.9300	4682089.8900	74.50	6571984.0458	4682580.9708
34.9	6571311.5610	4682587.4525	54.23	6571637.6489	4682711.1335	54.14	6571391.9900	4682942.9800	67.88	6571708.9700	4682089.7000	74.51	6571944.3747	4682589.8210
34.10	6571295.4561	4682584.1821	54.24	6571624.8300	4682692.9900	54.15	6571394.0100	4682956.3000	67.89	6571720.9500	4682089.8400	74.52	6571941.6880	4682587.9899
34.11	6571295.7076	4682547.1866	54.25	6571612.4600	4682676.0700	54.16	6571416.7500	4682957.7800	67.90	6571714.7100	4682089.2400	74.53	6571938.6970	4682585.2120
34.12	6571307.4027	4682543.2035	54.26	6571604.0530	4682663.3362	54.17	6571412.6200	4682945.0800	67.91	6571722.3600	4682107.7100	74.54	6571918.3697	4682586.7134
34.13	6571310.3249	4682533.3244	54.27	6571597.2900	4682652.0800	54.18	6571431.9283	4682938.4571	67.92	6571720.3000	4682117.6700	74.55	6571916.0239	4682588.0263
34.14	6571305.7383	4682506.6152	54.28	6571587.3800	4682626.7000	54.19	6571409.6141	4682911.4152	67.93	6571717.4800	4682118.7100	74.56	6571896.2500	4682584.7200
34.15	6571296.6335	4682471.5401	54.29	6571592.9224	4682605.9900	54.20	6571438.0957	4682943.2045	67.94	6571721.9400	4682117.0700	74.57	6571899.9600	4682584.8100
34.16	6571295.7777	4682455.7105	54.30	6571580.9794	4682600.3815	54.21	6571447.4505	4682934.8231	67.95	6571726.2000	4682115.1200	74.58	6571894.3000	4682582.9000
34.17	6571287.9455	4682438.6732	54.31	6571577.4005	4682599.0500	54.22	6571461.8757	4682918.5941	67.96	6571730.7150	4682114.7900	74.59	6571896.9600	4682614.0300
34.18	6571282.7717	4682431.5762	54.32	6571572.5759	4682599.9882	54.23	6571478.5708	4682891.4449	68.1	6571738.1816	4682535.1666	74.60	6571896.4200	4682621.6700
34.19	6571276.8000	4682427.6600	54.33	6571568.8693	4682592.8524	54.24	6571486.8598	4682862.5612	68.2	6571728.2105	4682539.5681	74.61	6571898.0400	4682631.0200
34.20	6571264.9000	4682435.0500	54.34	6571549.5900	4682596.1100	54.25	6571496.4649	4682799.5293	68.3	6571726.2409	4682551.4425	74.62	6571920.1500	4682574.3400
34.21	6571290.0400	4682444.5300	54.35	6571517.6010	4682621.1439	54.26	6571495.0997	4682844.6579	68.4	6571728.3051	4682554.3800	74.63	6571920.1500	4682574.3400
34.24	6571304.6100	4682561.4600	54.36	6571503.5455	4682631.3245	54.27	6571502.8222	4682832.1503	68.5	6571728.3051	4682554.3800	74.64	6571920.1500	4682574.3400
34.25	6571313.1381	4682559.1393	54.37	6571498.0021	4682636.9907	54.28	6571504.3368	4682832.0710	68.6	6571733.3758	4682556.2012	74.65	6571922.0600	4682575.8600
34.26	6571313.3400	4682564.5500	54.38	6571497.4400	4682644.4800	54.29	6571506.1273	4682825.2487	68.7	6571734.1997	4682557.1936	74.66	6571920.6800	4682580.1600
34.27	6571315.9500	4682574.9800	54.39	6571497.9400	4682630.0400	54.30	6571506.4196	4682821.3636	68.8	6571740.0496	4682556.4005	74.67	6571920.6800	4682580.1600
34.28	6571314.2700	4682577.1000	54.40	6571499.4200	4682625.3000	54.31	6571502.7055	4682808.7883	68.9	6571741.0466	4682556.4005	74.68	6571919.7400	4682581.0800
34.29	6571316.7093	4682580.9437	54.41	6571501.0900	4682654.1900	54.32	6571500.4514	4682796.9707	69.0	6571743.1299	4682556.0007	74.69	6571919.7400	4682581.0800
34.30	6571295.8068	4682575.3090	54.42	6571501.2200	4682651.1500	54.33	6571496.4649	4682799.5293	69.1	6571745.2542	4682556.5075	74.70	6571919.7400	4682581.0800
35.1	6571250.4816	4682412.3523	54.43	6571502.1900	4682650.1900	54.34	6571495.7409	4682788.2960	69.2	6571754.6258	4682543.2713	74.71	6571919.7400	4682581.0800
35.2	6571264.4747	4682414.1960	54.44	6571502.7100	4682649.0000	54.35	6571494.9489	4682799.5293	69.3	6571754.6258	4682543.2713	74.72	6571919.7400	4682581.0800
35.3	6571272.1406	4682416.6045	54.45	6571503.9900	4682650.2300	54.36	6571494.9489	4682799.5293	69.4	6571756.8141	4682542.3205	74.73	6571919.7400	4682581.0800
35.4	6571281.5015	4682421.1899	54.46	6571503.9900	4682650.2300	54.37	6571494.9489	4682799.5293	69.5	6571756.8141	4682542.3205	74.74	6571919.7400	4682581.0800
35.5	6571291.0515	4682430.6554	54.47	6571503.9900	4682650.2300	54.38	6571494.9489	4682799.5293	69.6	6571756.8141	4682542.3205	74.75	6571919.7400	4682581.0800
35.6	6571301.8795	4682451.8788	54.48	6571503.9900	4682650.2300	54.39	6571494.9489	4682799.5293	69.7	6571756.8141	4682542.3205	74.76	6571919.7400	4682581.0800
35.7	6571306.7364	4682470.3780	54.49	6571504.4400	4682634.0200	54.40	6571503.9900	4682650.2300	69.8	6571756.8141	4682542.3205	74.77	6571919.7400	4682581.0800
35.8	6571310.0967	4682486.8215	54.50	6571505.9900	4682632.9900	54.41	6571503.9900	4682650.2300	69.9	6571756.8141	4682542.3205	74.78	6571919.7400	4682581.0800
35.9	6571316.0538	4682525.7230	54.51	6571505.9900	4682632.9900	54.42	6571503.9900	4682650.2300	70.0	6571756.8141	4682542.3205	74.79	6571919.7400	4682581.0800
35.10	6571320.5999	4682552.7269	54.52	6571505.9900	4682632.9900	54.43	6571503.9900	4682650.2300	70.1	6571756.8141	4682542.3205	74.80	6571919.7400	4682581.0800
35.11	6571325.8295	4682576.3961	54.53	6571505.9900	4682632.9900	54.44	6571503.9900	4682650.2300	70.2	6571756.8141	4682542.3205	74.81	6571919.7400	4682581.0800
35.12	6571355.7897	4682487.7726	54.54	6571526.5800	4682618.1200	54.45	6571505.9900	4682650.2300	70.3	6571756.8141	4682542.3205	74.82	6571919.7400	4682581.0800
35.13	6571370.3244	4682544.3185	54.55	6571536.3600	4682618.5200	54.46	6571505.9900	4682650.2300	70.4	6571756.8141	4682542.3205	74.83	6571919.7400	4682581.0800
35.14	6571387.9020	4682532.8326	54.56	6571537.2100	4682618.5200	54.47	6571505.9900	4682650.2300	70.5	6571756.8141	4682542.3205	74.84	6571919.7400	4682581.0800
35.15	6571396.8271	4682528.3005	54.57	6571539.9100	4682618.5200	54.48	6571505.9900	4682650.2300	70.6	6571756.8141	4682542.3205	74.85	6571919.7400	4682581.0800
35.16	6571394.4533	4682523.9963	54.58	6571554.9100	4682632.3000	54.49	6571505.9900	4682650.2300	70.7	6571756.8141	4682542.3205	74.86	6571919.7400	4682581.0800
35.17	6571390.9305	4682502.0373	54.59	6571555.2100	4682634.0300	54.50	6571505.9900	4682650.2300	70.8	6571756.8141	4682542.3205	74.87	6571919.7400	4682581.0800
35.18	6571377.0045	4682508.4405	54.60	6571574.4900	4682630.3700	54.51	6571505.9900	4682650.2300	70.9	6571756.8141	4682542.3205	74.88	6571919.7400	4682581.0800
35.19	6571364.5401	4682495.2855	54.61	6571581.5000	4682630.3700	54.52	6571505.9900	4682650.2300	71.0	6571756.8141	4682542.3205	74.89	6571919.7400	4682581.0800
35.20	6571358.4381	4682490.9715	54.62	6571580.5400	4682631.1400	54.53	6571505.9900	4682650.2300	71.1	6571756.8141	4682542.3205	74.90	6571919.7400	4682581.0800
35.21	6571350.9861	4682490.4108	54.63	6571578.5000	4682617.2300	54.54	6571505.9900	4682650.2300	71.2	6571756.8141	4682542.3205	74.91	6571919.7400	4682581.0800
35.22	6571339.0340	4682487.6886	54.64	6571570.0500	4682620.0200	54.55	6571505.9900	4682650.2300	71.3	6571756.8141	4682542.3205	74.92	6571919.7400	4682581.0800
35.23	6571335.9974	4682483.2682	54.65	6571571.8600	4682623.0200	54.56	6571505.9900	4682650.2300	71.4	6571756.8141	4682542.3205	74.93	6571919.7400	4682581.0800
35.24	6571335.6180	4682479.4036	54.66	6571583.3000	4682631.2100	54.57	6571505.9900	4682650.2300	71.5	6571756.8141	4682542.3205	74.94	6571919.7400	4682581.0800
35.25	6571329.6318	4682492.4444	54.67	6571587.9100	4682631.2100	54.58	6571505.9900	4682650.2300	71.6	6571756.8141	4682542.3205	74.95	6571919.7400	4682581.0800
35.26	6571324.4241	4682493.4315	54.68	6571589.0400	4682631.5100	54.59	6571505.9900	4682650.2300	71.7	6571756.8141	4682542.3205	74.96	6571919.7400	4682581.0800
35.27	6571323.0083	4682487.2756	54.69	6571546.8000	4682644.2200	54.60	6571505.9900	4682650.2300	71.8	6571756.8141	4682542.3205	74.97	6571919.7400	4682581.0800
35.28	6571321.8280	4682481.2071	54.70	6571542.2035	4682651.4879	54.61	6571505.9900	4682650.2300	71.9	6571756.8141	4682542.3205	74.98	6571919.7400	4682581.0800
35.29	6571333.2779	4682479.0249	54.71	6571551.3800	4682653.9400	54.62	6571505.9900	4682650.2300	72.0	6571756.8141	4682542.3205	74.99	6571919.7400	4682581.0800
35.30	6571332.9035	4682477.0600	54.72	6571555.1900	4682661.5600	54.63	6571505.9900	4682650.2300	72.1	6571756.8141	4682542.3205	75.0	6571735.6335	4682595.7837
35.31	6571330.3495	4682476.8662	54.73	6571563.4100	4682661.5600	54.64	6571505.9900	4						



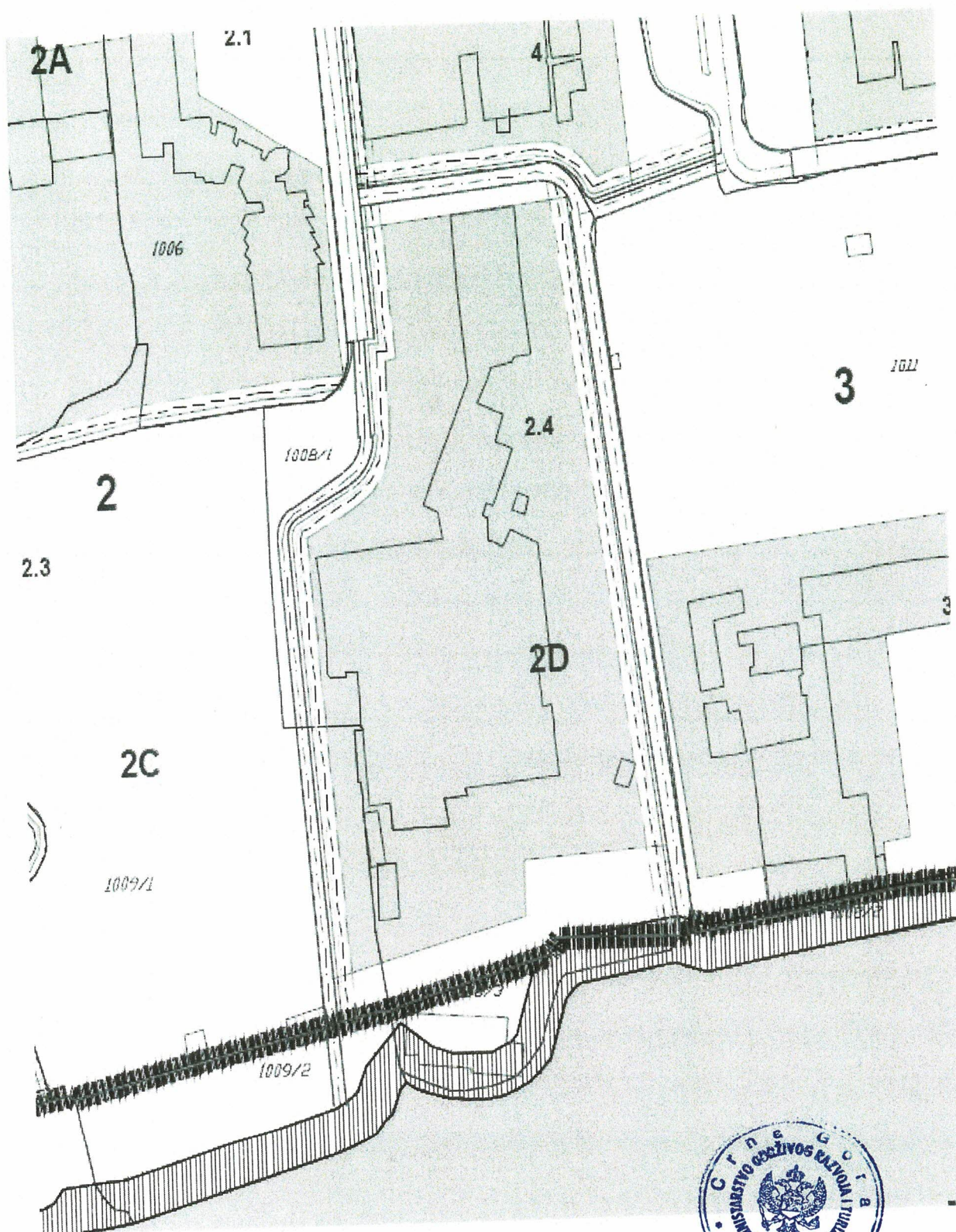
LEGENDA:

	GRANICA PLANA		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	GRANICA PMPN ZA MORSKO DOBRO		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
	KATASTARSKA PARCELA		OSOVINA KOLOVOZA
	REGULACIONA LINIJA		IVICA KOLOVOZA
	GRANICA PODBLOKOVA		TROTOAR
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		PARKING
43	OZNAKA BLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		TUNEL
	RIVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	POTOK		
	MORE		
	PLAŽA		

8.0. NIVELACIONO REŠENJE

R 1:1000





LEGENDA:

 GRANICA PLANA

 GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

 RIVA

 POTOK

 MORE

 PLAŽA

 KATASTRARSKA PARCELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 REGULACIONA LINIJA

 GRANICA PODBLOKOVA

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

43 OZNAKA BLOKOVA

106D OZNAKA PODBLOKOVA

123.5 OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

 OSOVINA ULICE

 IVICA KOLOVOZA

 OSOVINA PEŠAČKE STAZE

 IVICA PEŠAČKE STAZE

 ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

 NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA

 ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

GRAĐEVINSKE LINIJE

 GLAVNA PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA

 BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (prati granicu parcele)

 1. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (75-100cm od granice parcele)

 2. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)

 3. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-300cm od granice parcele)

 4. BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (preko 300cm od granice parcele)

 ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA

 MINIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (100-200cm od granice parcele)

 OPTIMALNA ZADNJA GRAĐEVINSKA LINIJA (200-400cm od granice parcele)

 ZONA GRAĐENJA DEFINISANA PRAVILIMA REGULACIJE

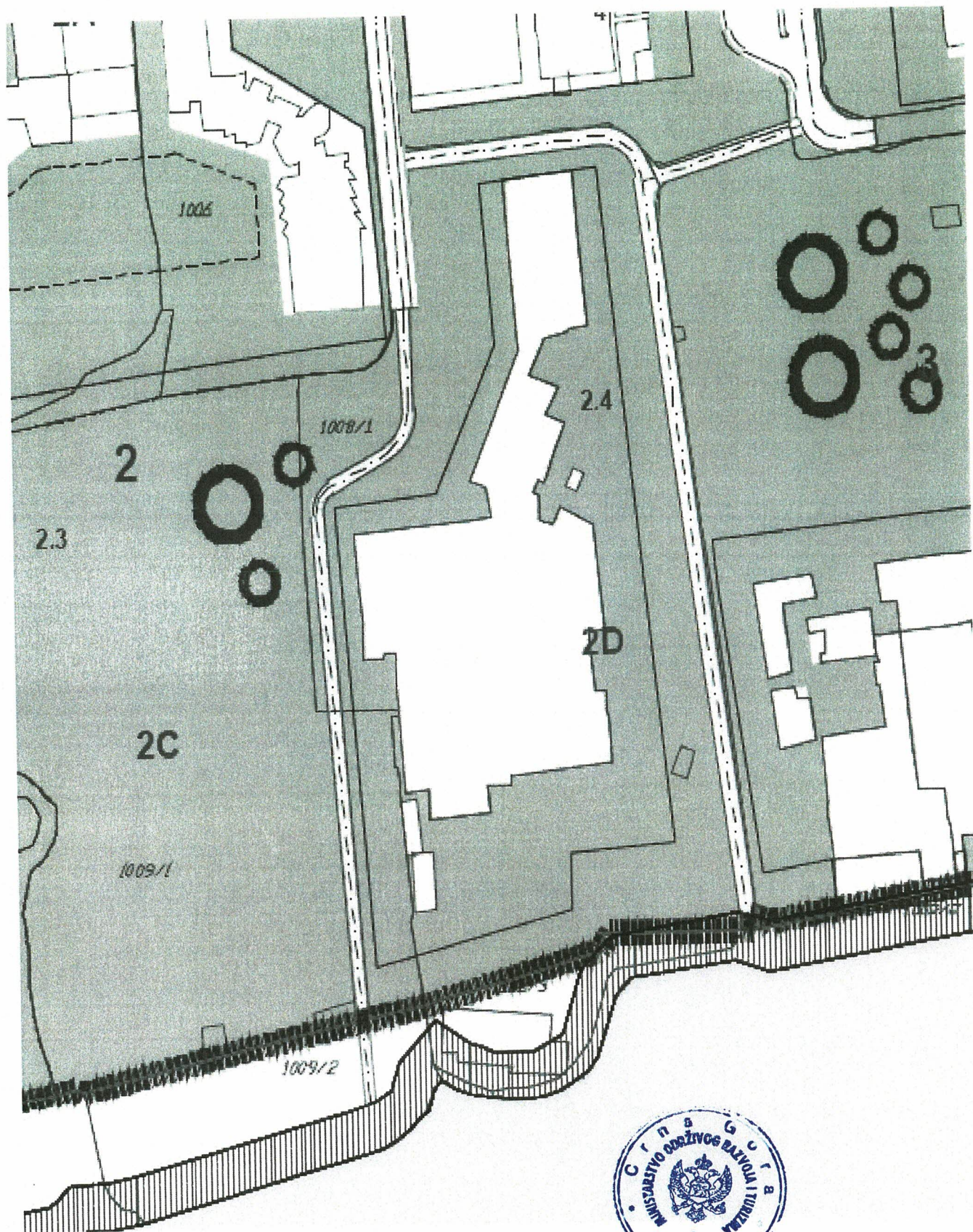
 POTENCIJALNA ZONA GRAĐENJA

 UNUTRASNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

9.0. REGULACIONO REŠENJE

R 1:1000





LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
43	OZNAKA BLOKOVA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
	ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA
	POTOK
	MORE

ZELENE POVRŠINE :

	JAVNE UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	PRIVATNO ZELENILO
	ŠUMA

	GRUPACIJE DRVEĆA
	DRVOREDI PALMI
	DRVOREDI ČEMPRESA
	DRVOREDI LISTOPADA

	IGRALIŠTE
	DEČJA USTANOVA

KOMUNALNE POVRŠINE :

	KOLOVOZI
	TROTOARI
	RIVA
	JAVNE GARAŽE
	ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
	PEŠACKI MOSTOVI I PASARELE
	PLAŽA - ZONA ZA KUPANJE

10.0. HORTIKULTURNO REŠENJE

R 1:1000



Dr. ustanova (naziv, adresa)	1006
Površina objekta (m ²)	1006
Površina posjedovanja (m ²)	1006
Dr. ustanova (naziv, adresa)	1006
Površina objekta (m ²)	1006
Površina posjedovanja (m ²)	1006

1006

1008/1

Dr. ustanova (naziv, adresa)	21
Površina objekta (m ²)	21
Površina posjedovanja (m ²)	21
Dr. ustanova (naziv, adresa)	21
Površina objekta (m ²)	21
Površina posjedovanja (m ²)	21

Dr. ustanova (naziv, adresa)	21
Površina objekta (m ²)	21
Površina posjedovanja (m ²)	21
Dr. ustanova (naziv, adresa)	21
Površina objekta (m ²)	21
Površina posjedovanja (m ²)	21

2D

Dr. ustanova (naziv, adresa)	2D
Površina objekta (m ²)	2D
Površina posjedovanja (m ²)	2D
Dr. ustanova (naziv, adresa)	2D
Površina objekta (m ²)	2D
Površina posjedovanja (m ²)	2D

Dr. ustanova (naziv, adresa)	2D
Površina objekta (m ²)	2D
Površina posjedovanja (m ²)	2D
Dr. ustanova (naziv, adresa)	2D
Površina objekta (m ²)	2D
Površina posjedovanja (m ²)	2D

C

1

1009/2



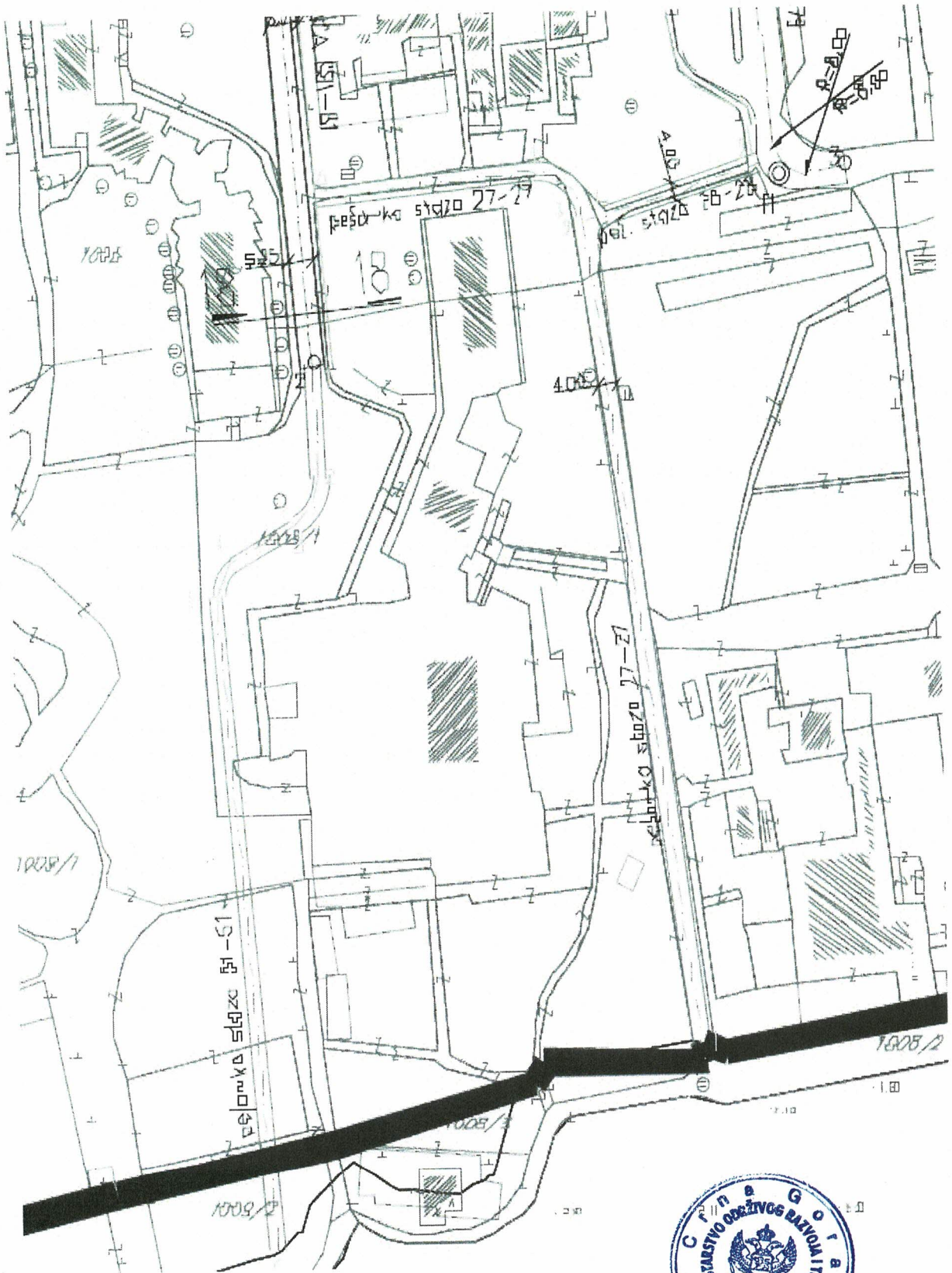
LEGENDA:

	GRANICA PLANA		ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
	KATASTARSKA PARCELA		OSOVINA KOLOVOZA
	REGULACIONA LINIJA		IVICA KOLOVOZA
	GRANICA PODBLOKOVA		
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		
43	OZNAKA BLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE		TUNEL
	RIVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	POTOK		
	MORE		
	PLAŽA		

11.0. URBANISTIČKI POKAZATELJI INDEKS IZGRAĐENOSTI I INDEKS ZAUZETOSTI

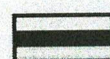
R 1:1000

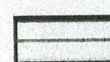


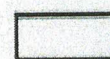


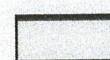
LEGENDA

 GRANICA PLANA

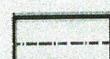
 GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO

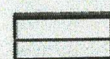
 KATASTARSKA PARCELA

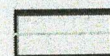
 POSTOJEĆI OBJEKTI

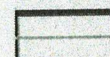
 POTOK

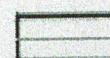
 MORE

 OSOVINA KOLOVOZA

 IVICA KOLOVOZA

 TROTOAR

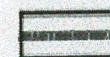
 PARKING

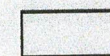
 PEŠAČKA STAZA

 NADZEMNA JAVNA GARAŽA

 TUNEL

 GALERIJA

 ORIJENTACIONA POZICIJA PASARELA

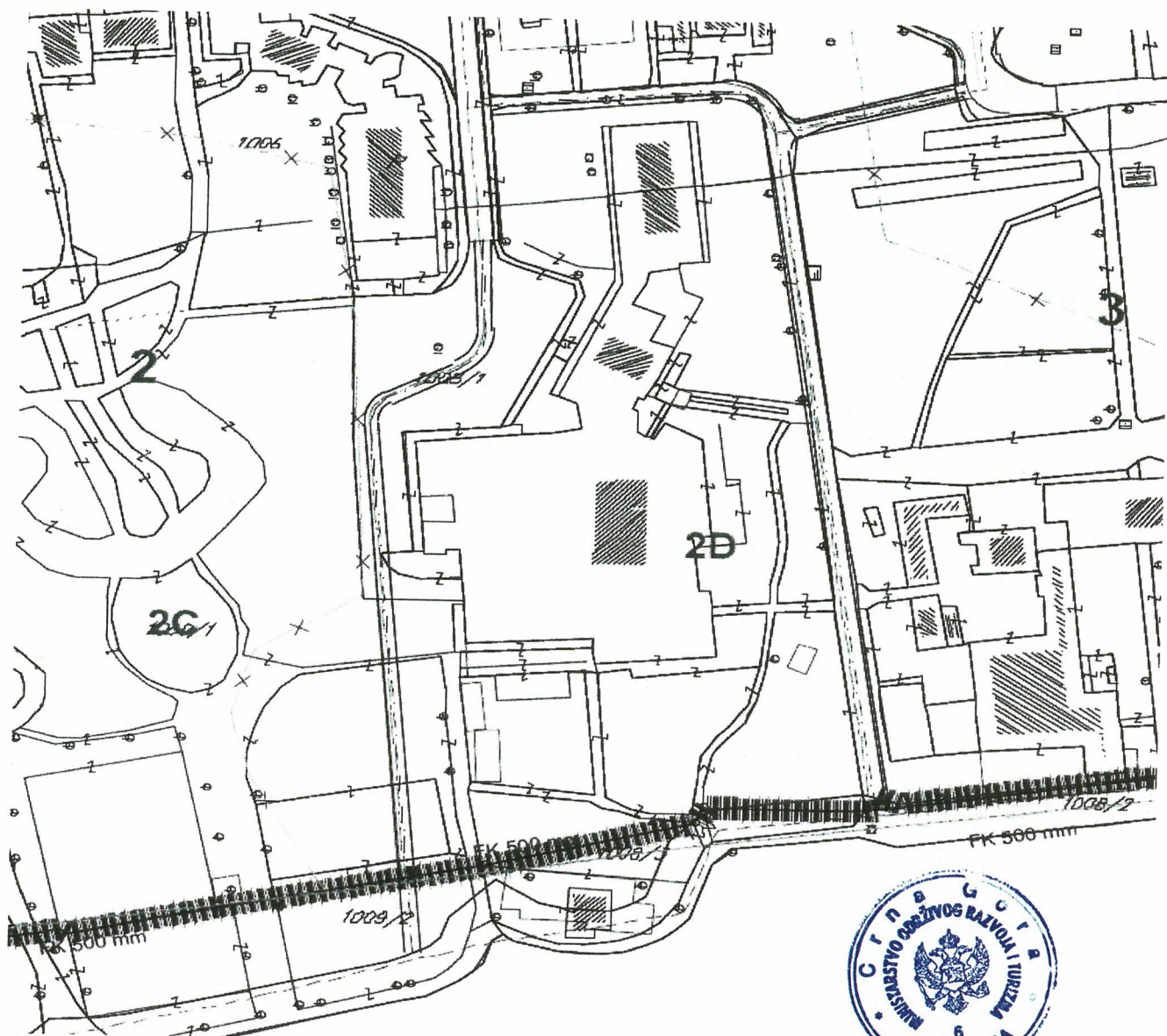
 ŠETALIŠTE

 PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

12.0. PLAN SAOBRAĆAJA ANALITIČKO GEODETSKI ELEMENTI SA GENERALNIM NIVELACIONIM REŠENJEM

R 1:1000





LEGENDA

- GRANICA PLANA
- GRANICA PPPM ZA MORSKO DOBRO
- KATASTARSKA PARCELA
- POSTOJEĆI OBJEKTI
- POTOK
- NDR
- NATKROVNI DEO MAOSTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
- ORIENTACIONA POZICIJA PASARELA
- PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

POSTOJEĆE POSTOJEĆE POSTOJEĆE PLANIROM
- postojeća - planirano
- postojeća - na put. mreži

- REGIONALNI VODOVOD
- VODOVOD
- KUĆNA KANALIZACIJA
- KANALIZACIJA UPOTREBLJENIH VODA

- R
- CS
- PPOV

KANALIZACIONA CRPNA STANICA

R REZERVUAR

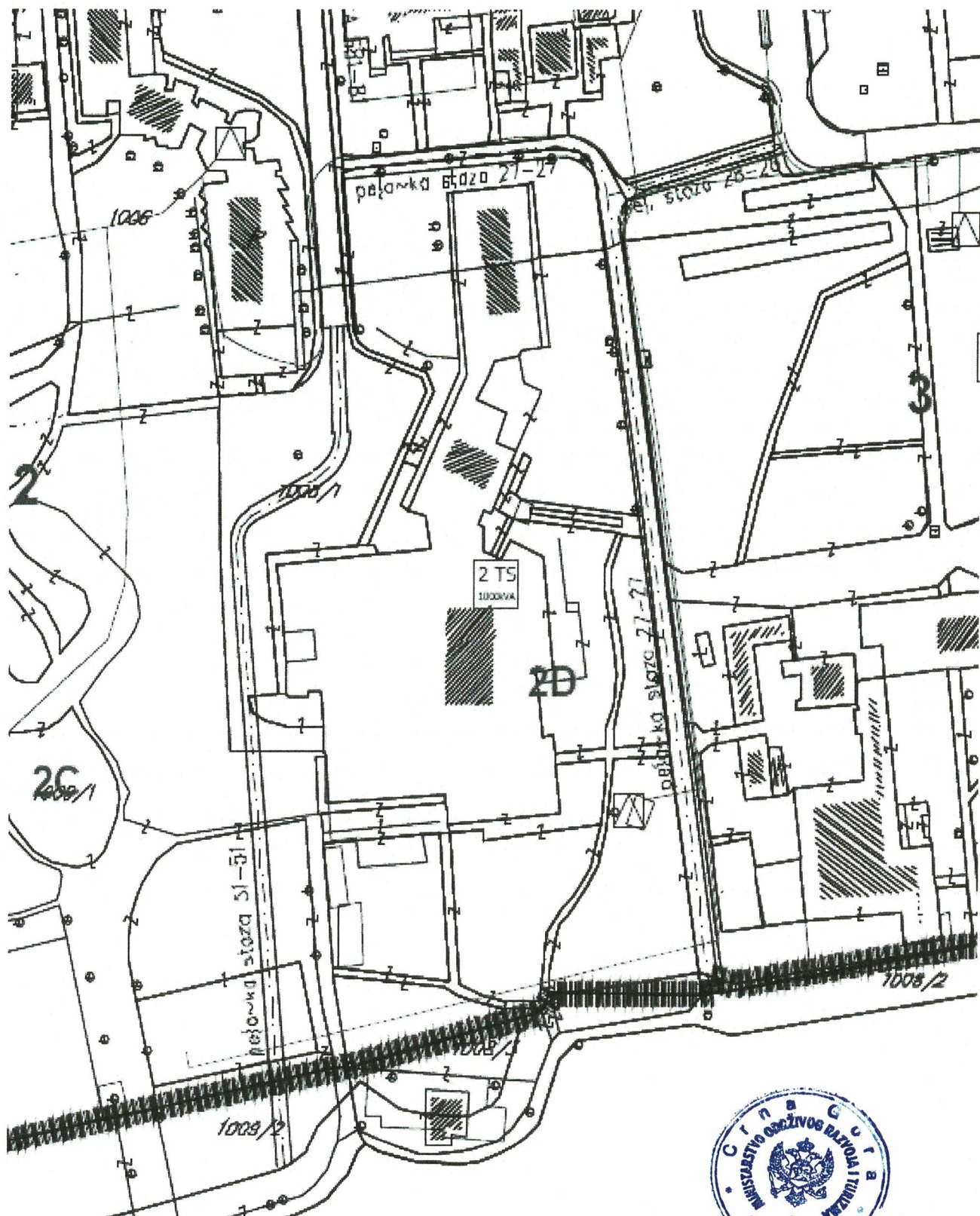
CRPNA STANICA ČISTE VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE

13.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000



JADRANSKO MORE

LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

POSTOJEĆE

PLANIRANO



TS 35/10(20) kV



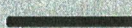
TS 10(20)/0,4 kV



BROJ TS 10(20)/0,4 kV U BLOKU



PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV



PODZEMNI EL. VODOVI 10 kV

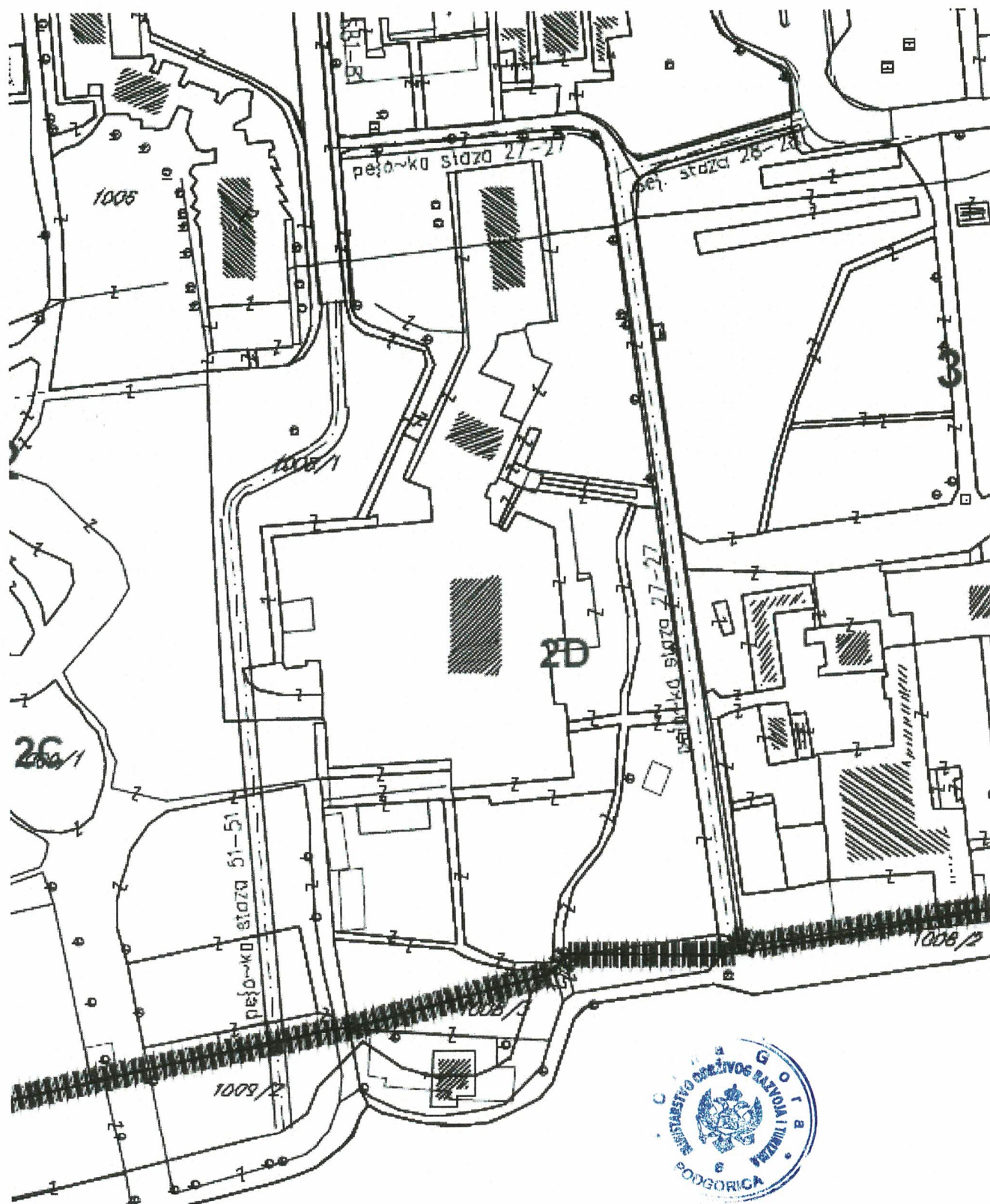


PODZEMNI EL. VODOVI 10(20)+1 kV+10

14.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA ELEKTOENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000





TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

JADRANSKO MORE

LEGENDA

-  GRANICA PLANA
-  GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
-  KATASTARSKA PARCELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  POTOK
-  MORE
-  NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
-  ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
-  PESAČKI MOSTOVI I PASARELE

LEGENDA:

- | POSTOJEĆE | PLANIRANO | |
|--|--|--------------------------------------|
|  | | PTT (AUTOMATSKA TELEFONSKA CENTRALA) |
|  | | UDALJENI PRETPLATNIČKI STEPENI |
| |  | BAZNA STANICA |
|  |  | TK KANALIZACIJA |
| |  | TK KANALIZACIJA (PROŠIRENJE) |
| |  | TK KABL+ KDS |
| |  | UNUTRAŠNJI KUĆNI IZVOD |

15.0. INFRASTRUKTURNA REŠENJA TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

R 1:1000



PROJEKTNİ ZADATAK

PROJEKTNII ZADATAK

ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA NA UP 2.4, BLOK 2D, U ZAHVATU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "BEČIĆI", U BUDVI

Lokacija: Kat. parcela br. 1008/1 KO Bečići

Investitor: HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS d.o.o.
Budva

Projektant: EURO PROJECT MANAGEMENT d.o.o.
Ul. Moskovska 169, II sprat-F2, Podgorica

Za potrebe Investitora, HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS d.o.o. – Budva, potrebno je izraditi: IDEJNO RJEŠENJE ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆEG OBJEKTA NA UP 2.4, BLOK 2D, U ZAHVATU DETALJNOG URBANISTIČKOG PLANA "BEČIĆI", U BUDVI u svemu prema: pribavljenim urbanističko - tehničkim uslovima broj 1062-589/6 od 04.07.2019. godine izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma – Direktorat za građevinarstvo, Direkcije za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova.

Kapacitet soba u postojećem objektu, sa pratećom infrastrukturom, nije u mogućnosti odgovoriti zahtjevima kontinuiranog porasta potražnje smještajnog kapaciteta na predmetnoj lokaciji. Stoga, u cilju povećanja broja smještajnih jedinica, neophodno je izvesti rekonstrukciju postojećeg objekta, koja će se sprovesti kroz faznu izgradnju.

I faza obuhvata radove na dijelu južne lamele i čini je :

- rekonstrukcija postojećeg objekta,
- dogradnju lifta na istočnoj strani objekta, otvorene terase na južnoj strani i požarnog stepeništa,
- nadgradnja nad dijelom južne lamele.

II faza obuhvata radove na dijelu centralne i sjeverne lamele i čini je :

- rekonstrukcija postojećeg objekta,
- nadgradnja centralne i sjeverne lamele.

Investitor je predao projektantu:

- digitalni snimak postojećeg stanja objekta,
- topografski snimak,
- kopiju urbanističko tehničkih uslova.

Budva, jul 2019.godine

INVESTITOR:



TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

TEHNIČKI OPIS

OPŠTI PODACI

Tehnička dokumentacija za rekonstrukciju izgrađenog objekta-hotela, na UP 2.4, Blok 2D, u zahvatu Detaljnog Urbanističkog Plana "BEČIĆI", u Budvi, urađena je u skladu sa projektnim zadatkom i Urbanističko-tehničkim uslovima broj 1062-589/6 od 04.07.2019. god., izdatim od strane Ministarstva održivog razvoja i turizma – Direktorat za građevinarstvo.

OPIS LOKACIJE

Lokacija se nalazi na UP 2.4, Blok 2D, u zahvatu Detaljnog Urbanističkog Plana "BEČIĆI", u Budvi, Kat. parcela br. 1008/1 KO Bečići, Opština Budva. Ukupna površina parcele iznosi 13.100,81m². U okviru lokacije nalazi se izgrađeni hotel "MONTENEGRO", koji postojećim kapacitetom soba sa svojom pratećim sadržajima, nije u mogućnosti odgovoriti zahtjevima kontinuiranog porasta potražnje smještajnog kapaciteta na predmetnoj lokaciji. Stoga, u cilju povećanja broja smještajnih jedinica, neophodno je izvesti rekonstrukciju postojećeg objekta, koja će se sprovesti kroz faznu izgradnju.

SAOBRAĆAJNO RJEŠENJE / PRISTUP OBJEKTU

Građevinska parcela objekta ima pristup na javnu saobraćajnicu (magistralni put E65) posredno preko internih saobraćajnica sa sjeverne strane objekta. Ulaz u objekat je sa zapadne strane u nivou prizemlja. Na parceli - dvorištu predviđen je stacionarni saobraćaj.

Parkiranje je predviđeno na parceli u sklopu uređenja terena, na zapadnoj strani parcele. Postojeći broj od 46 parking mjesta zadovoljava broj mjesta za postojeće i nove sobe (4 postojeća apartmana, 166 postojećih soba - od kojih se dve pretvaraju u hodnike i 66 novih soba što čini potrebu za 41 parking mjestom). Postojeći sistem žardinjera i rastinja, po obodu parkirnih površina, obezbjeđuje optimalnu zelenu barijeru.

PARTERNO UREĐENJE

Objekat se nalazi u centralnom dijelu građevinske parcele, okružen slobodnim zelenim površinama, sa bogatim rastinjem u vidu zelenih baštica, žardinjera i vertikalnog zelenila. Prilaz objektu obrađen je asfaltnim zastorom, a pješačke površine popločane su behaton pločama. Sa južne strane objekta omogućen je pristupi šetalištu i plažama.

PROSTORNA ORGANIZACIJA

Postojeći objekat hotelskog sadržaja, sastoji se iz tri lamele (južna, centralna i sjeverna), spratnosti P+Međusprat+4. Lamele su različitih gabarita.

Rekonstrukcija postojećeg objekta planirana je kroz sledeću izgradnju:

- rekonstrukcija dijela postojećeg objekta,
- dogradnju lifta na istočnoj strani objekta, otvorene terase na južnoj strani i požarnog stepeništa,
- nadgradnja dvije etaže nad dijelom južne lamele.

Unutar novih etaža, predviđen je dodatni smještajni kapacitet, sa pratećom horizontalnom i vertikalnom komunikacijom.

Smještajni kapacitet je 64 nove sobe (128 kreveta).

Strukturu hotelske sobe čini: ulazni hol, kupatilo, garderober, spavaći dio i pripadajuća terasa. Površine hotelskih soba kreću se od cca 25 m² do cca 27 m² i projektovane su kao dvokrevetne i trokrevetne.

KONSTRUKCIJSKA KONCEPCIJA OBJEKTA

Objekat je projektovan kao skeletni konstruktivni sklop sa sistemom AB platana, stubova i ploča. Spratne visine etaža su 316 cm, a visine krovnih površina (volumena) se uklapaju u smjernice propisane UT uslovima.

Krov je projektovan i riješen kao ravni prohodni, sa odgovarajućim zaštitama i izolacijama, a u skladu sa važećim normativima i standardima.

Horizontalnu konstrukciju čine AB pune ploče d=18cm. Ploče terasa i stepeništa su pune, armirano betonske, debljine 18cm. AB fasadna platna su debljine d=20cm. Fasadni i unutrašnji zidovi predviđeni su od Y tong blokova d=20cm.

MATERIJALIZACIJA

Nadogradjeni dio objekta u oblikovnom smislu posjedovaće arhitektonski izraz već postojećeg objekta i sa istim se identifikovati kao cjelina.

Izgradnja novog dijela objekta predviđena je od trajnih i kvalitetnih materijala, a sa usmjerenošću na energetska efikasnost i lako održavanje.

ZIDOVI

Fasadni zidovi zidaju se od Y tong termo bloka debljine d=20cm. Unutrašnji pregradni zidovi su od klima blokova debljine 10cm, u svemu prema propisima i standardima u pogledu zvučne i toplotne izolacije.

Fasadna zidna obrada nadgrađenih etaža je predviđena kao nastavak postojeće fasade, sa istim tipom obrade.

OBRADA

Fasadnih zidova urađena je na sledeće načine:

fasada od strukturnog si-si maltera preko kamene vune d=5cm

fasada od prirodnog kamena preko stirodur ploča

fasada od kulir plasta preko stirodur ploča

Zidovi izgrađeni od opekarskih blokova i Y tong blokova se malterišu produžnim malterom i gletuju, sem zidova kupatila koji se malterišu cementnim malterom.

Unutrašnji zidovi kupatila obloženi su keramičkim pločicama od poda do plafona.

Zidovi soba i hodnika se završno obrađuju poludisperzivnom bojom u tonu prema izboru projektanta.

PODOVI

Podovi soba i hodnika obloženi su itisonom. Podovi kupatila obloženi su keramičkim pločicama.

PLAFONI

U svim prostorijama predviđa se bojenje plafona poludisperzivnom bojom u tonu prema uputstvima projektanta. Spušteni plafoni se izvedu od monolitnih gipskartonskih ploča na potkonstrukciju.

STEPENIŠTE

Stepenište je kolenasta AB ploča, oblaže se granitnom keramikom, a plafonske površine se malterišu, gletuju i boje.

OBLOGA KROVA

Krov je ravan sa svim pripadajućim slojevima.

STOLARIJA

Fasadna stolarija od Al profila, sa termoprekidom i ispunom od troslojnog izopan stakla punjenim argon gasom i sa primjenjenim unutrašnjim niskoemisionim staklom. Izbor tipa profila kao i završne obrade usaglasiti sa projektatnom. Unutrašnja stolarija je izvedena od mdf, furnirana i bajcovana ili od gotovih prefabrikovanih HDF ploča. Štokovi su od masiva, takođe furnirani i bajcovani u svemu prema uputstvu projektanta. Sva stolarija se ugrađuje načinom suve ugradnje.

Solbanci sa spoljne strane prozora su od pocinkovanog plastificiranog lima, a solbanci sa unutrašnje strane su izrađeni od furniranog mdf-a d=2cm.

Otvaranje: Prozori se otvaraju oko vertikalne i horizontalne donje ose-okretno nagibni sistem. Okov obuhvata šarke, mehanizam za otvaranje (makaze) i ručku. Pozicije su snabdjevene svim potrebnim dihtunzima (spoljni i unutrašnji). Sve prema šemama stolarije.

BRAVARIJA

Ograda terasa je staklena. Izbor tipa profila kao i završne obrade usaglasiti sa projektatnom.

TERMIČKA, ZVUČNA I HIROIZOLACIJA

Za objekat su predviđene sve toplotne zaštite objekta, tako da su svi fasadni zidovi, međuspratne tavanice prema hladnim prostorijama i krovne konstrukcije termički izolovani.

Termoizolacija zidova se izvodi od tvrdih ploča tipa kamena vuna debljine d=5 cm koje se tiplovima postavljaju na fasadne zidove.

Termoizolacija podova se izvodi od tvrdih falcovanih polustirenskih ploča tipa „Styrodur“ debljine d=2cm.

Termoizolacija ravnog krova izvodi se od tvrdih ploča termoizolacije tipa kamene vune u debljini sloja 15cm. Termoizolacija krovnih površina izvodi se ispod sloja za pad.

Horizontalnu i vertikalnu hidroizolaciju podova mokrih čvorova izvesti dvokomponentnim premazima tipa “Sika”. Radove na izolacijama izvesti nakon svih građevinskih intervencija, raznih prodora kako bi se obezbjedila njena efikasnost.

Svi oluci horizontalni i vertikalni, kao i okapnice na prozorima i solbancima, terasama opšivanja kanala su izvedeni od pocinkovanog plastificiranog lima u tonu prema izboru projektanta.

INSTALACIJE:

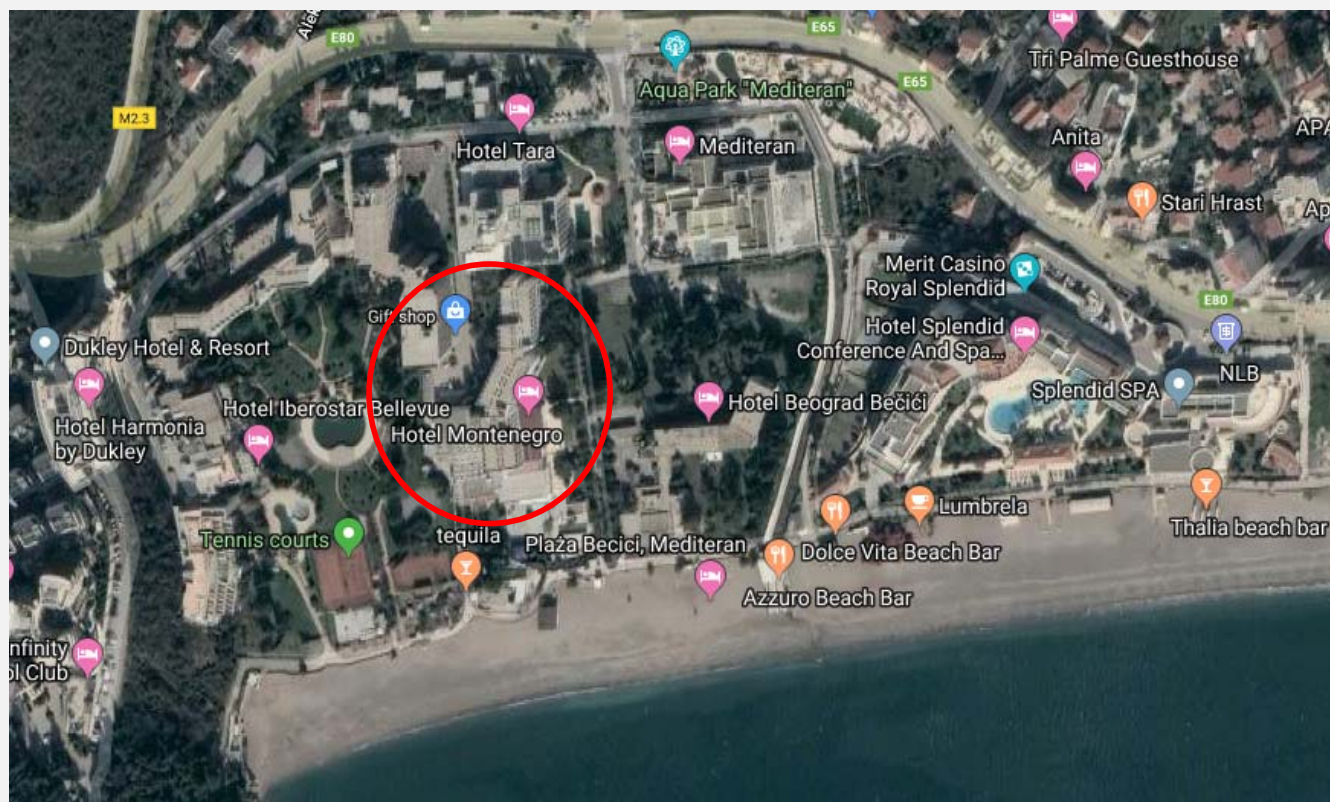
Svi prostori u objektu sadrže i opremljeni su potrebnim instalacijama i elektro instalacijama jake i slabe struje, vodovoda i kanalizacije, grijanja objekta i biće obrađeni posebnim projektima koji čine cjelokupnu dokumentaciju za izgradnju objekta.

Napomena:

Projektant je koristio podloge od objekta dobijene od investitora, kao i geodetske podloge i elaborat etažiranja objekta.

BUDVA ←

→ SVETI STEFAN



ORTO FOTO LOKACIJE

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

1.6. PRIKAZ POVRŠINA

ostvarene površine

	BRUTO POVRŠINE postojeće	NETO POVRŠINE postojeće po etažiranju	
prizemlje	3,907.00	3,376.75	m ²
međusprat	2,971.00	2,456.82	m ²
I sprat	1,451.00	1,102.87	m ²
II sprat	1,944.00	1,480.89	m ²
III sprat	1,944.00	1,480.89	m ²
IV sprat	966.00	797.42	m ²
ravan krov	0.00	0.00	m ²
	13,183.00	10,695.64	

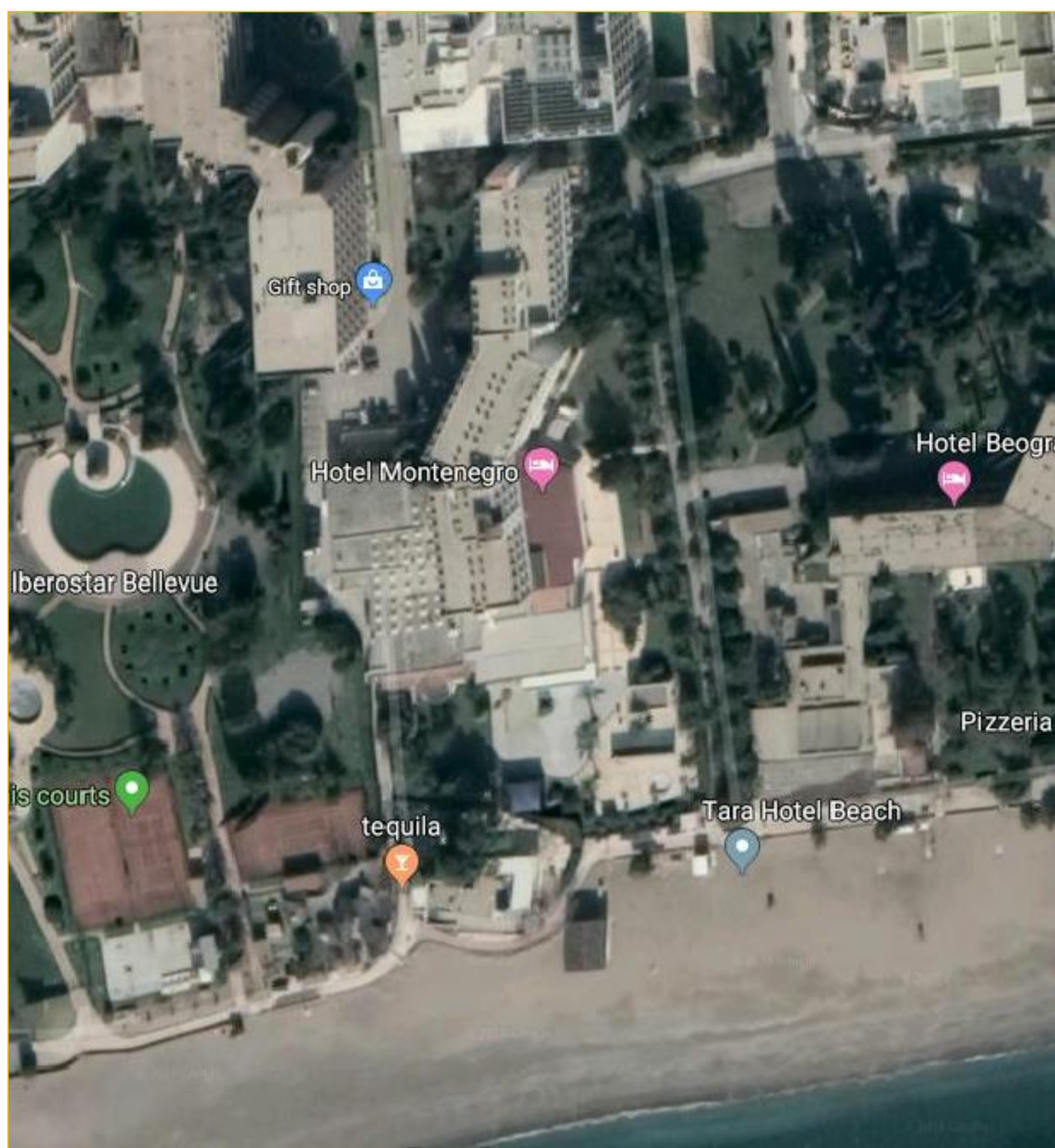
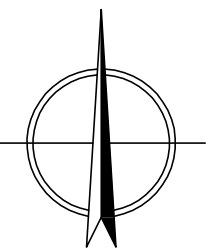
	BRUTO POVRŠINE novo	NETO POVRŠINE novo	
prizemlje	27.00	22.18	m ²
međusprat	183.00	174.67	m ²
I sprat	25.00	22.18	m ²
II sprat	1,237.00	907.68	m ²
III sprat	1,237.00	907.68	m ²
IV sprat	11.00	8.43	m ²
ravan krov	44.00	30.10	m ²
	2,764.00	2,072.92	

15,947.00	12,768.56	m²
------------------	------------------	----------------------

ukupno bruto

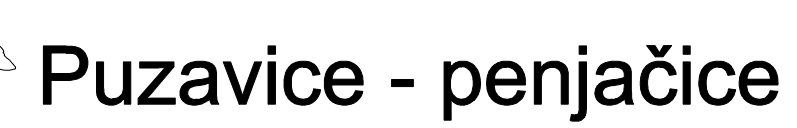
ukupno neto

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



E&O PROJECT MANAGEMENT DOG. FOWOIRA		HOTELS GROUP MONTEVIDEO STAFF DOG. BUENA	
NAME DOG		NAME DOG	
ID-NO-ALIAS NAME-NAME DO		ID-NO-ALIAS NAME-NAME DO	
ADDRESS-ALIAS NAME-NAME DO		ID-NO-ALIAS NAME-NAME DO	
ADDRESS NAME-NAME DO		ADDRESS NAME-NAME DO	
ADDRESS NAME-NAME DO		ADDRESS NAME-NAME DO	

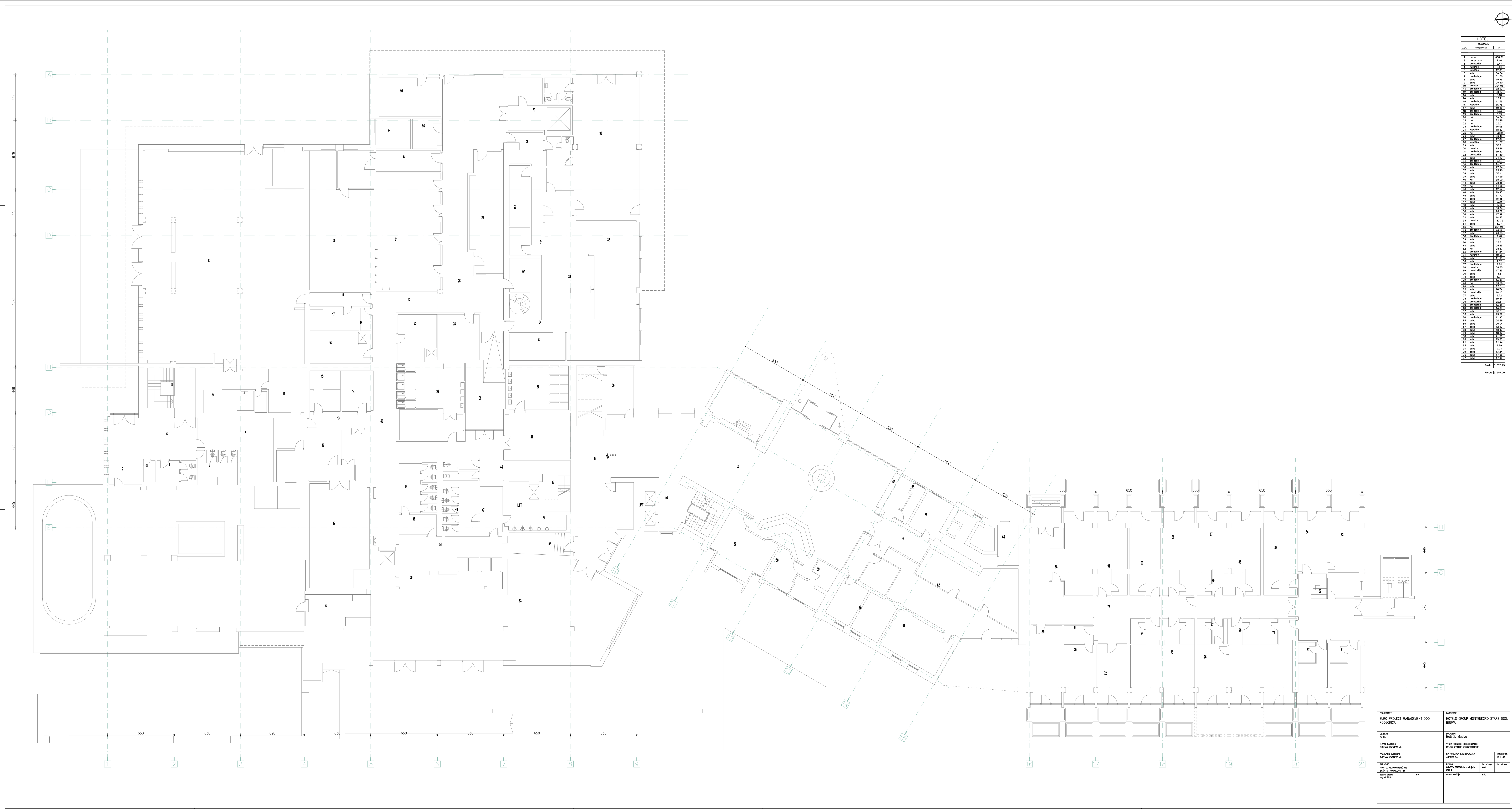
Legend:

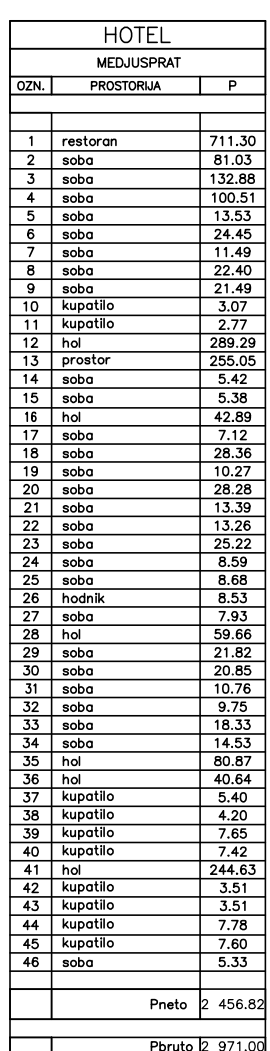


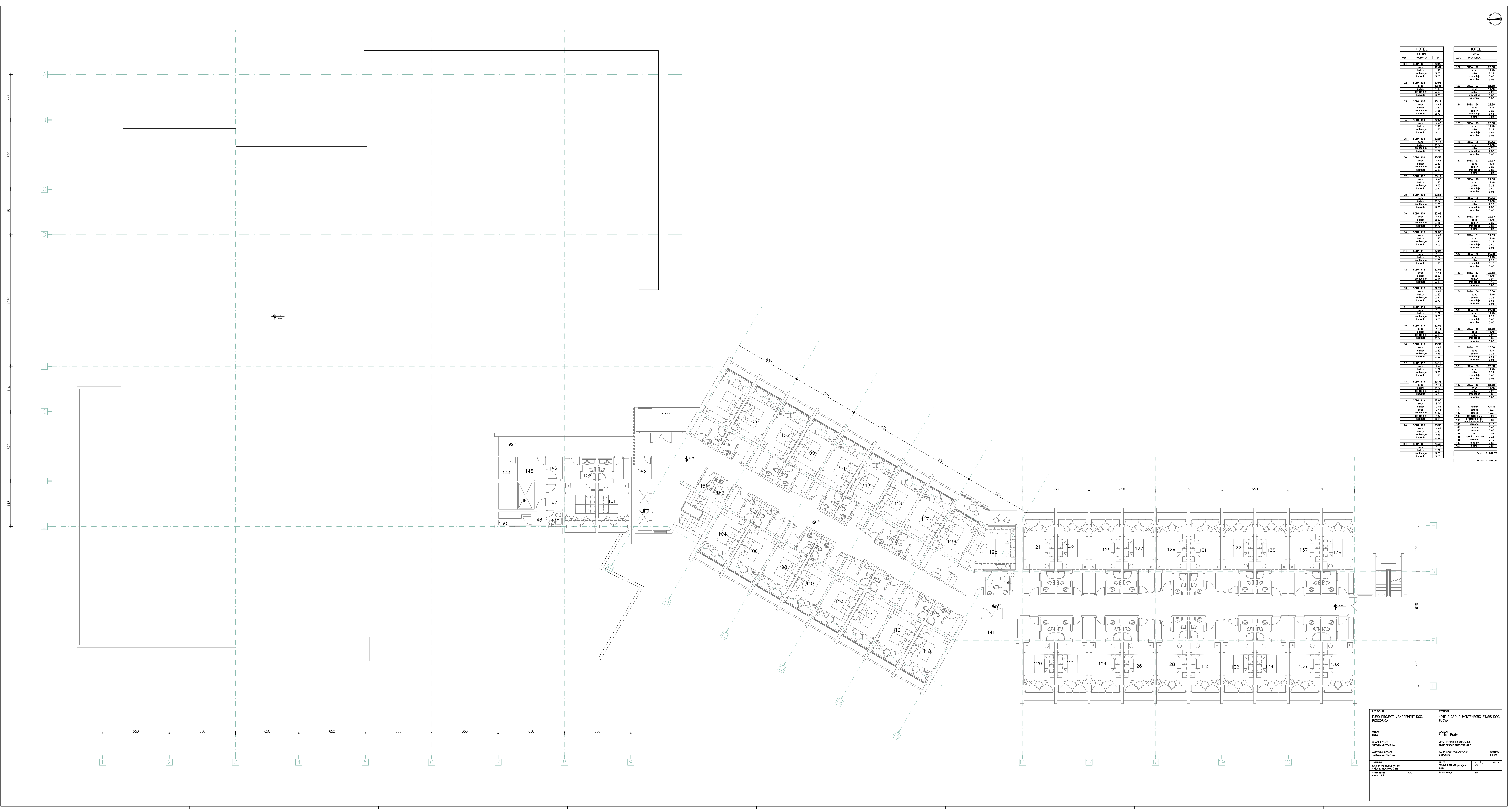
Parking prostor i pešačke komunikacije

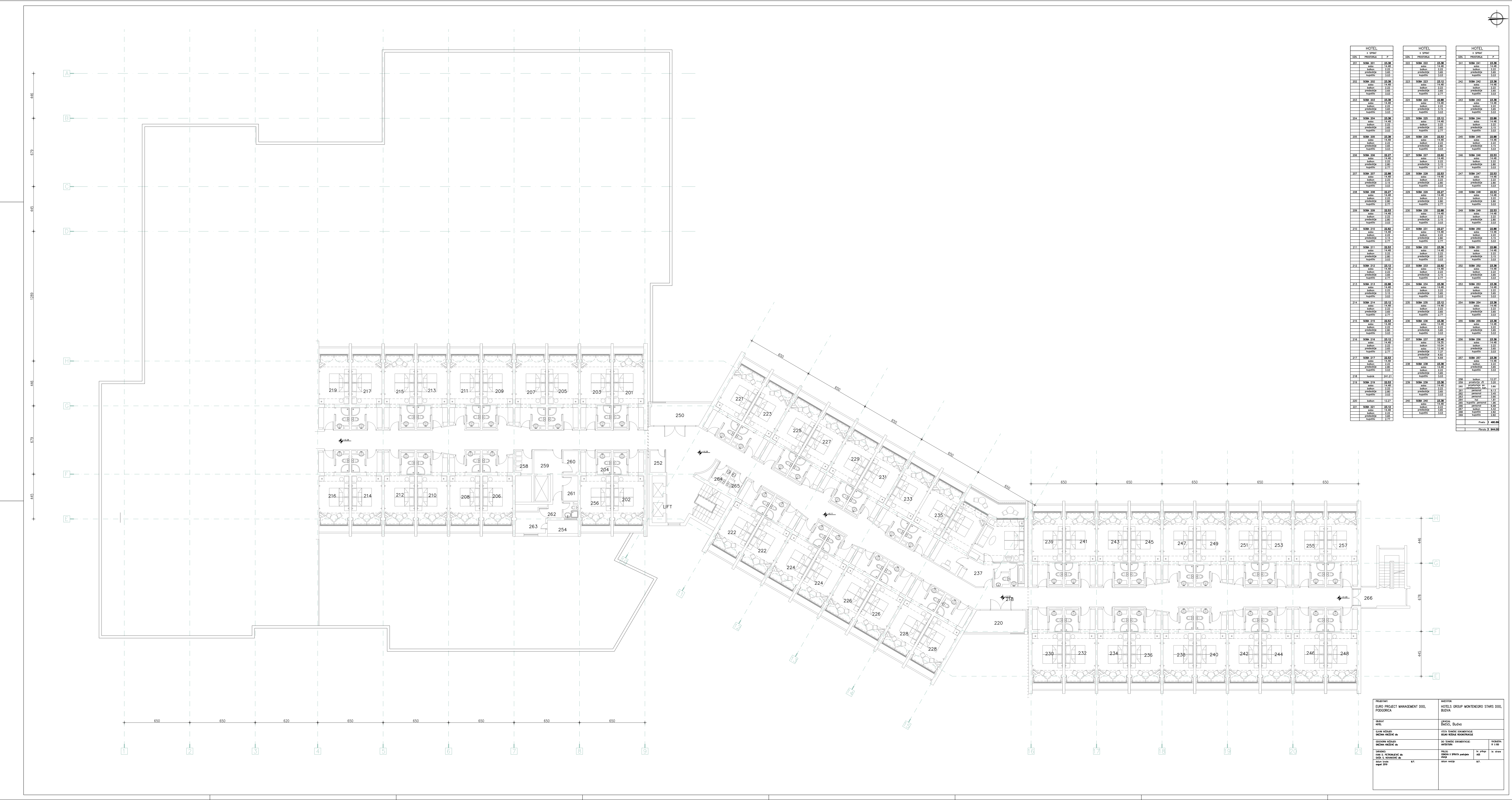


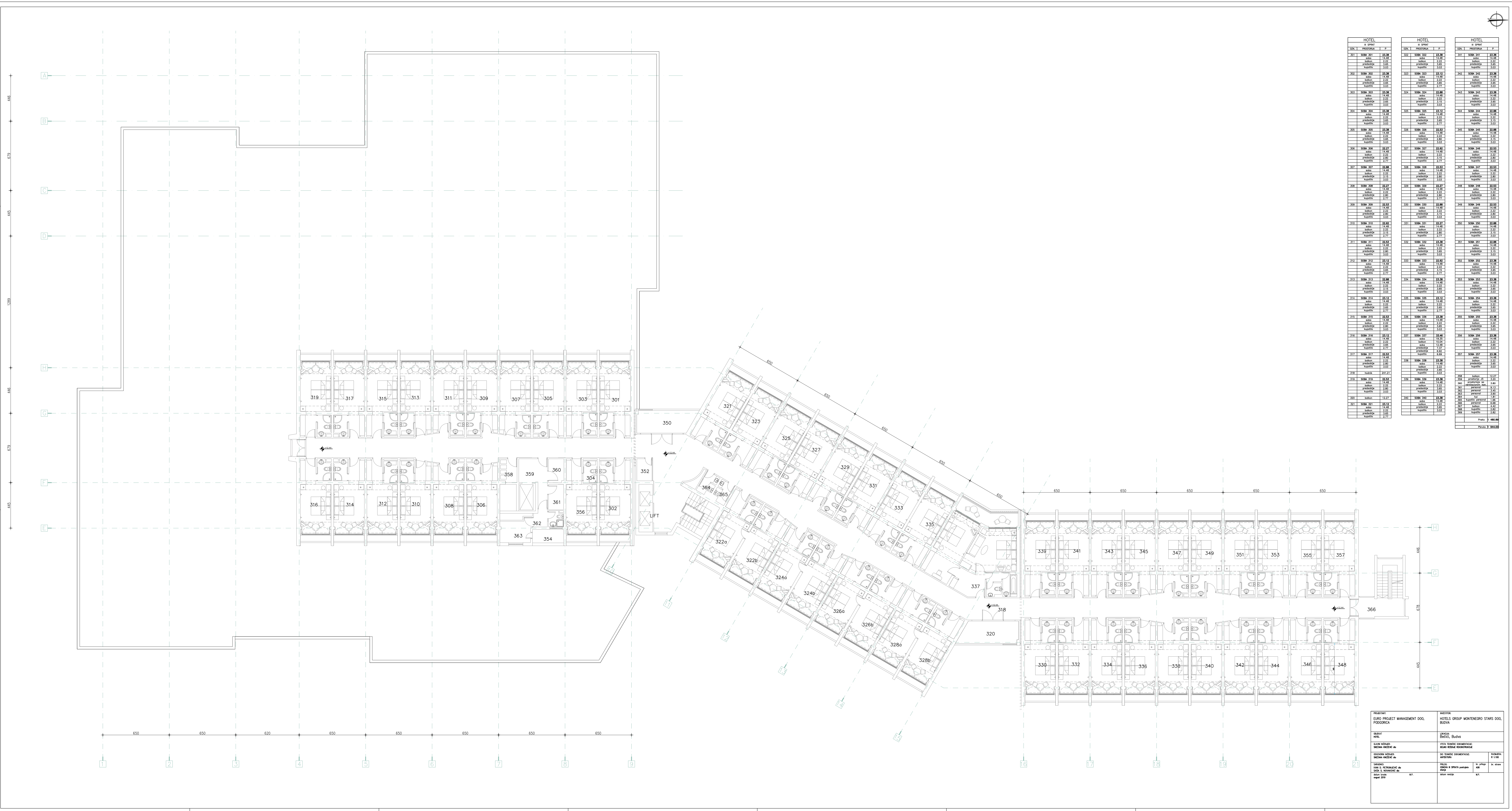
PROJECT Euro Project Management DOG PODORCA	OWNER HOTELL GROUP MONTENEGRO STAS DOG BUDVA
REPORT NAME REPORT CHANGE REVISION NUMBER 00	DESIGN BRUNO, BUKAR
CONTRACT NUMBER REVISION NUMBER 00	NO. OF SHEETS NO. OF SHEETS
DATE OF PREPARATION DATE OF REVISION	DATE OF PREPARATION DATE OF REVISION
DATE OF PREPARATION DATE OF REVISION	DATE OF PREPARATION DATE OF REVISION

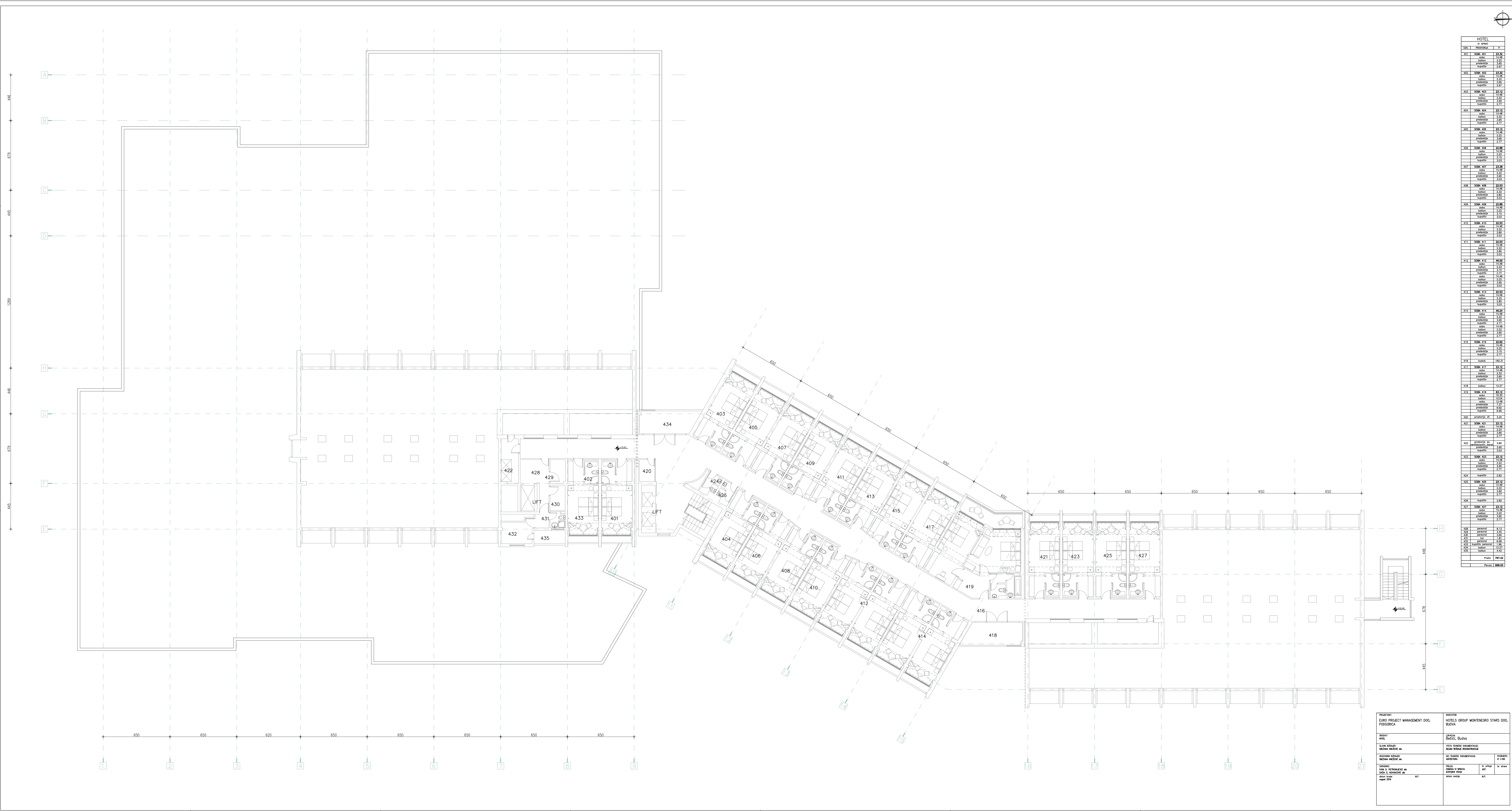


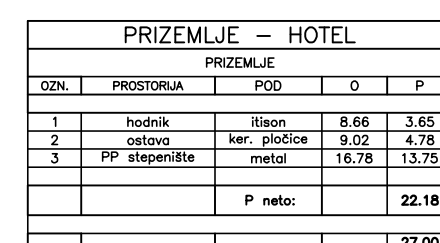


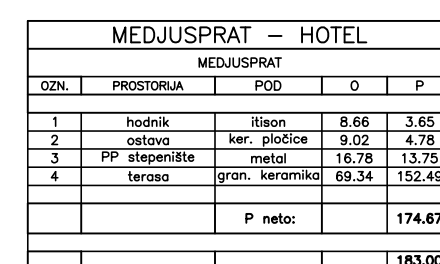


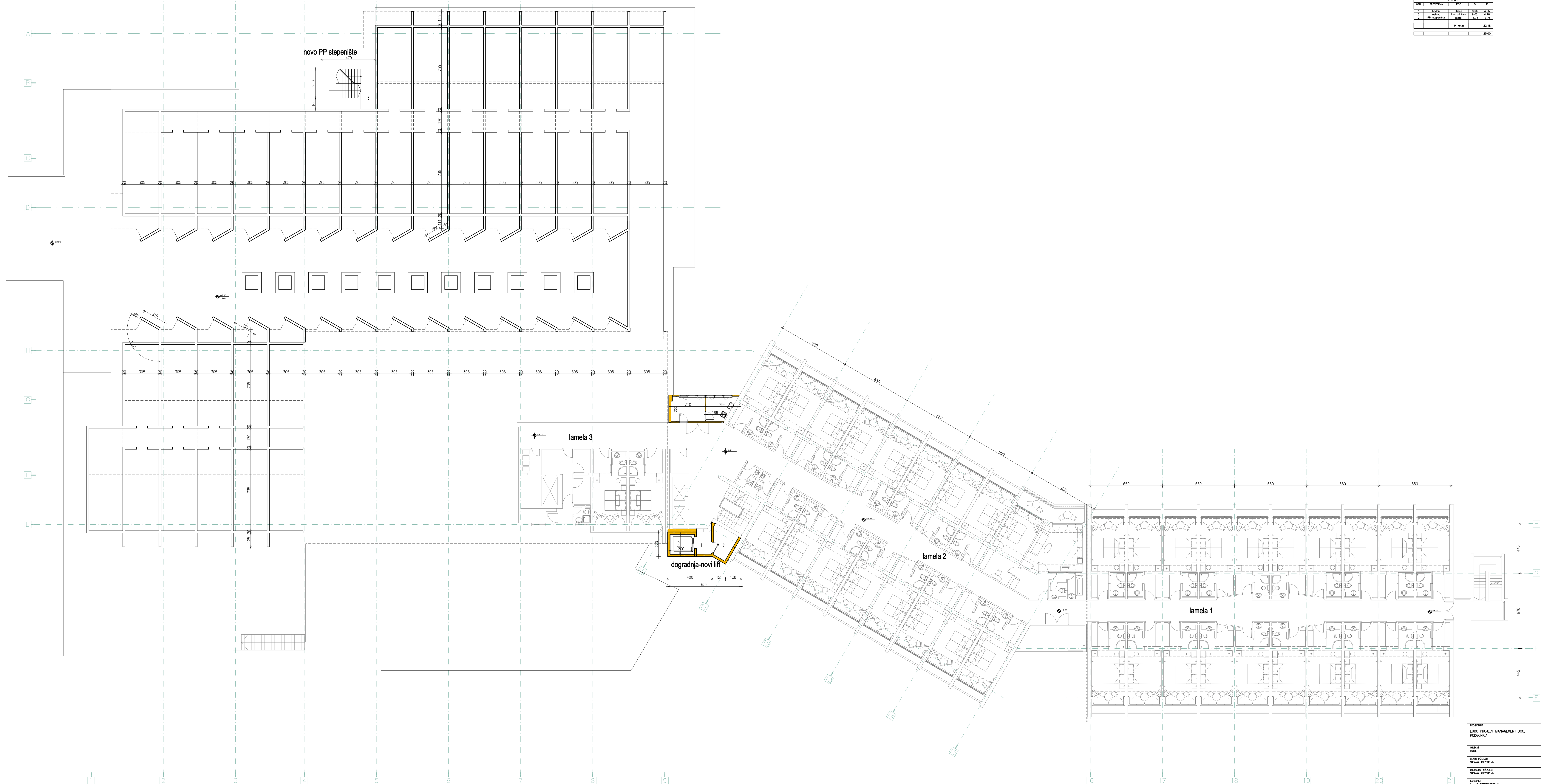
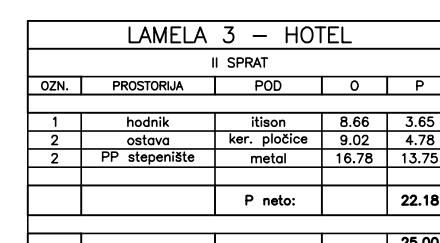




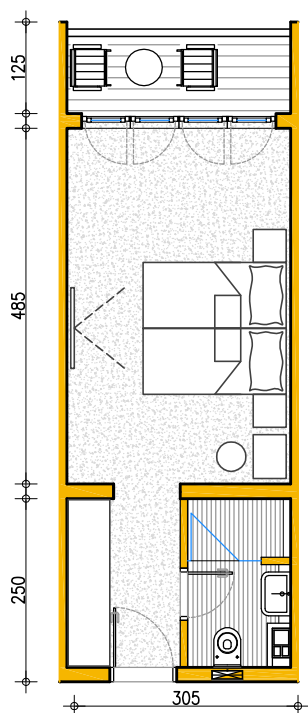




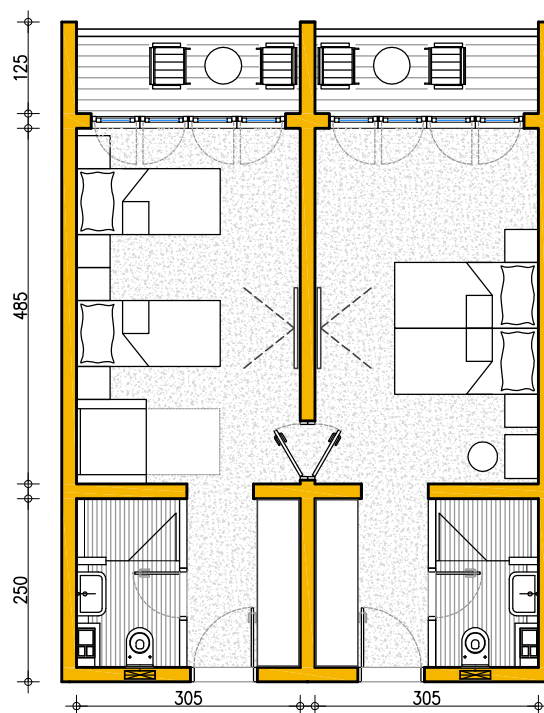




PROJEKCI EURO PROJECT MANAGEMENT DOO, PODGORICA		INVESTITOR HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS DOO, BUDVA	
OBJEKT HOTEL		LOKACIJA BEOČI, Budva	
GLAVNI INŽENJER MILOŠA PEČIĆEVIĆ dr.		VEŠTAČI IPOSREDOVAČI VEŠTAČI IPOSREDOVAČI ARHITEKTI	
POSREDOVAČI MILOŠA PEČIĆEVIĆ dr.		DO ŠKOLJE POSREDOVAČI ARHITEKTI	
SAGLASNO ZAKON O VEŠTAČENJU ZA SVOJ IPOSREDOVANJE septem 2019		PRELO OBRADA IPOSREDOVANJE datum: septem 2019	IPOSREDOVANJE Dr. prelo septem 2019 Dr. prelo
S.L.P.		S.L.P.	



tip sobe A
P=24.58m²



tip porodične sobe A
P=49.16m²

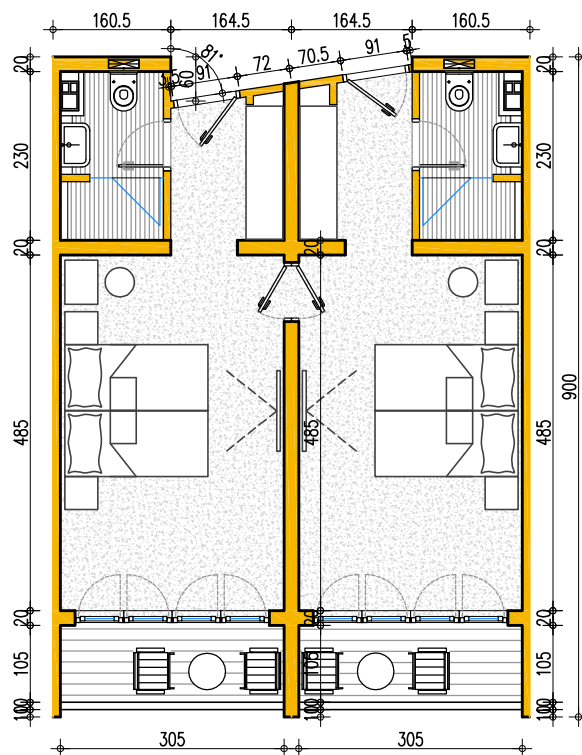
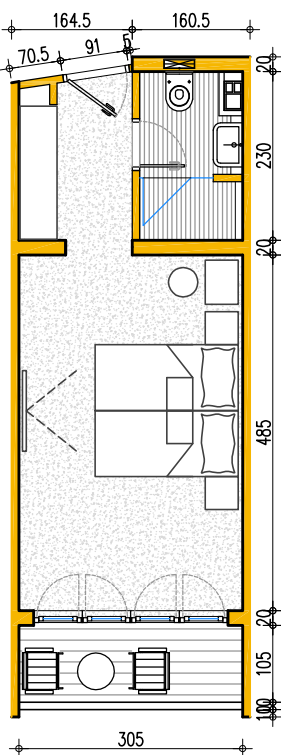
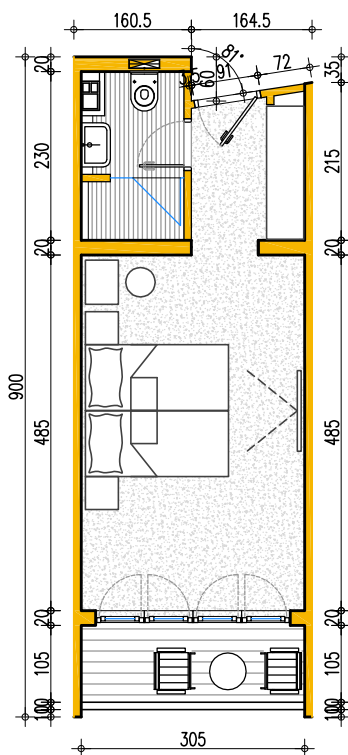
PROJEKTANT: EURO PROJECT MANAGEMENT DOO, PODGORICA		INVESTITOR: HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS DOO, BUDVA	
OBJEKAT HOTEL		LOKACIJA: Bečići, Budva	
GLAVNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		VTSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE	
ODGOVORNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: R 1:100
SARADNICI: IVAN D. PETRONIJEVIĆ dia SAŠA S. NOVAKOVIĆ dia		PRILOG: OSNOVA TIPSKE SOBE A	br. priloga A14a
datum izrade: avgust 2019		datum revizije: M.P.	
		br. strane	

tipska jedinica 1 sa
kosim hodnikom
(leva)

tipska jedinica 1 sa
kosim hodnikom
(desna)

tipska jedinica 1 sa
kosim hodnikom
(leva) i prolazna
vrata

tipska jedinica 1 sa
kosim hodnikom
(desna) i prolazna
vrata

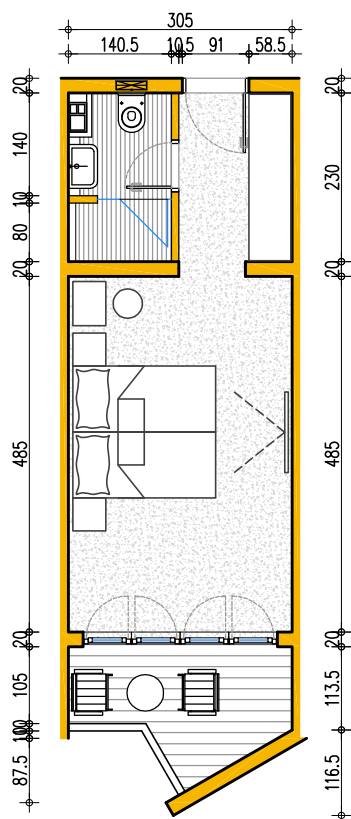


tip sobe A
 $P=23.80m^2$

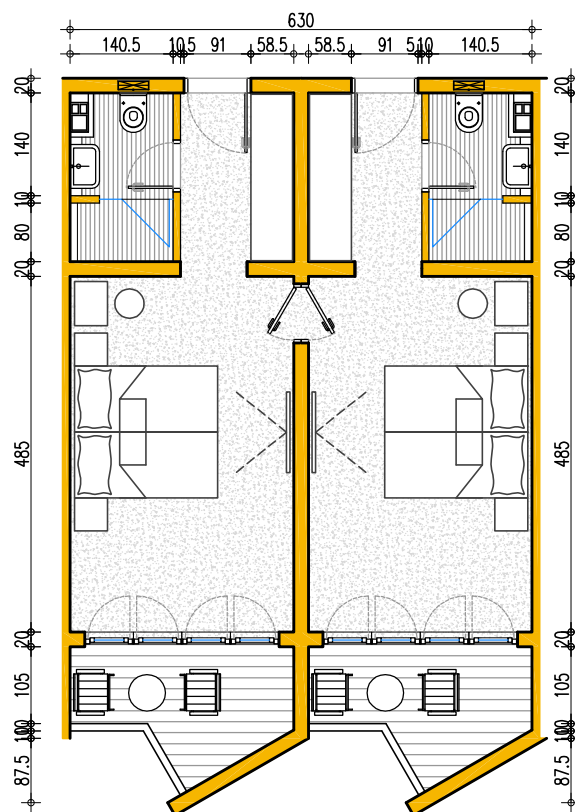
tip sobe A
 $P_n=24.21m^2$

tip porodične sobe A
 $P_n=48.38m^2$

PROJEKTANT: EURO PROJECT MANAGEMENT DOO, PODGORICA		INVESTITOR: HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS DOO, BUDVA	
OBJEKAT HOTEL		LOKACIJA: Bečići, Budva	
GLAVNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		VTSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE	
ODGOVORNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: R 1:100
SARADNICI: IVAN D. PETRONIJEVIĆ dia SAŠA S. NOVAKOVIĆ dia		PRILOG: OSNOVA TIPSKE SOBE A	br. priloga A14b
datum izrade: avgust 2019		datum revizije: M.P.	
		br. strane	



tip sobe A
P=25.53m²



tip porodične sobe A
P=51.06m²

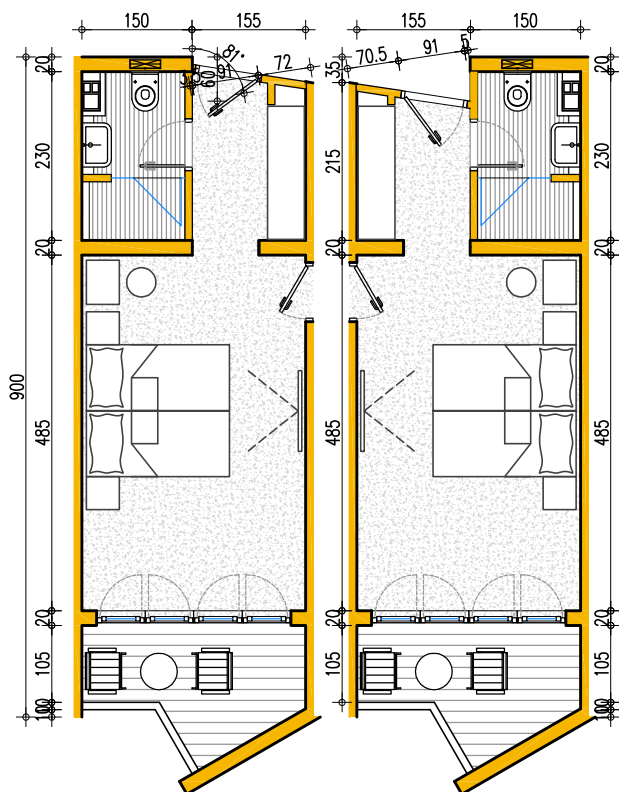
PROJEKTANT: EURO PROJECT MANAGEMENT DOO, PODGORICA		INVESTITOR: HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS DOO, BUDVA	
OBJEKAT HOTEL		LOKACIJA: Bečići, Budva	
GLAVNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		VTSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE	
ODGOVORNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: R 1:100
SARADNICI: IVAN D. PETRONIJEVIĆ dia SAŠA S. NOVAKOVIĆ dia		PRILOG: OSNOVA TIPSKE SOBE A	br. priloga A14c
datum izrade: avgust 2019		datum revizije: M.P.	
		br. strane	

tipska jedinica 1 sa
zakošenim
terasama (leva),
kosim hodnikom i
prolaznim vratima

tipska jedinica 1 sa
zakošenim
terasama (desna),
kosim hodnikom i
prolaznim vratima

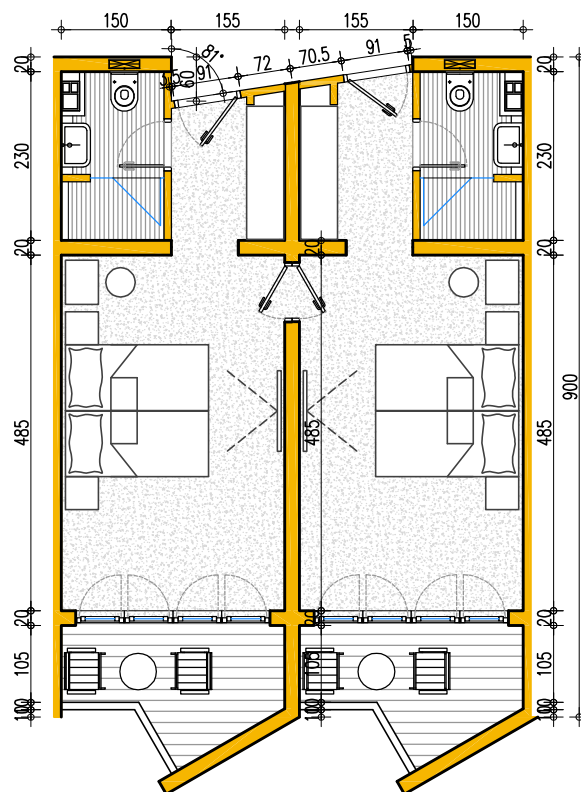
tipska jedinica 1 sa
zakošenim
terasama (desna
desna), kosim
hodnikom i
prolaznim vratima

tipska jedinica 1 sa
zakošenim
terasama (desna
desna), kosim
hodnikom i
prolaznim vratima



tip sobe A
Pn=25.35m²

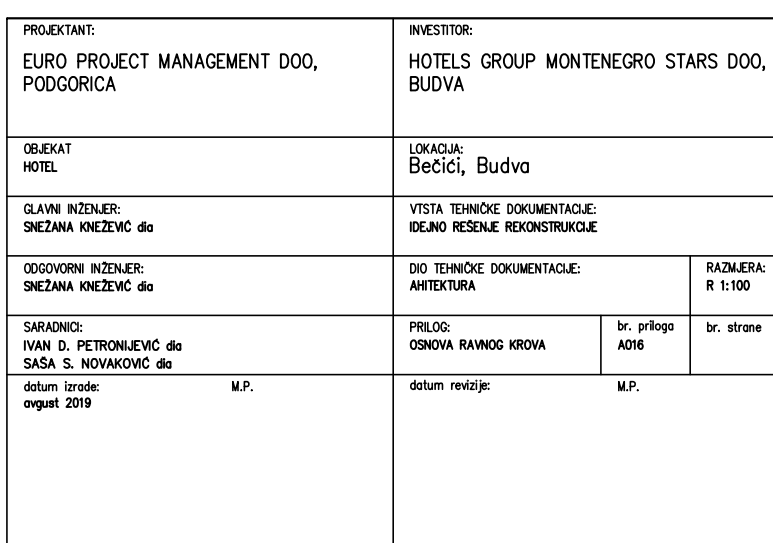
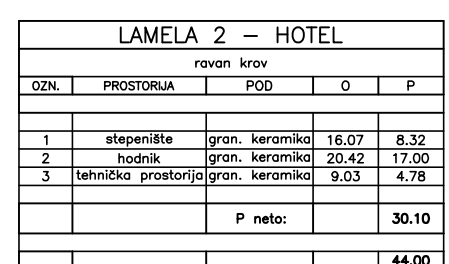
tip sobe A
Pn=24.94m²

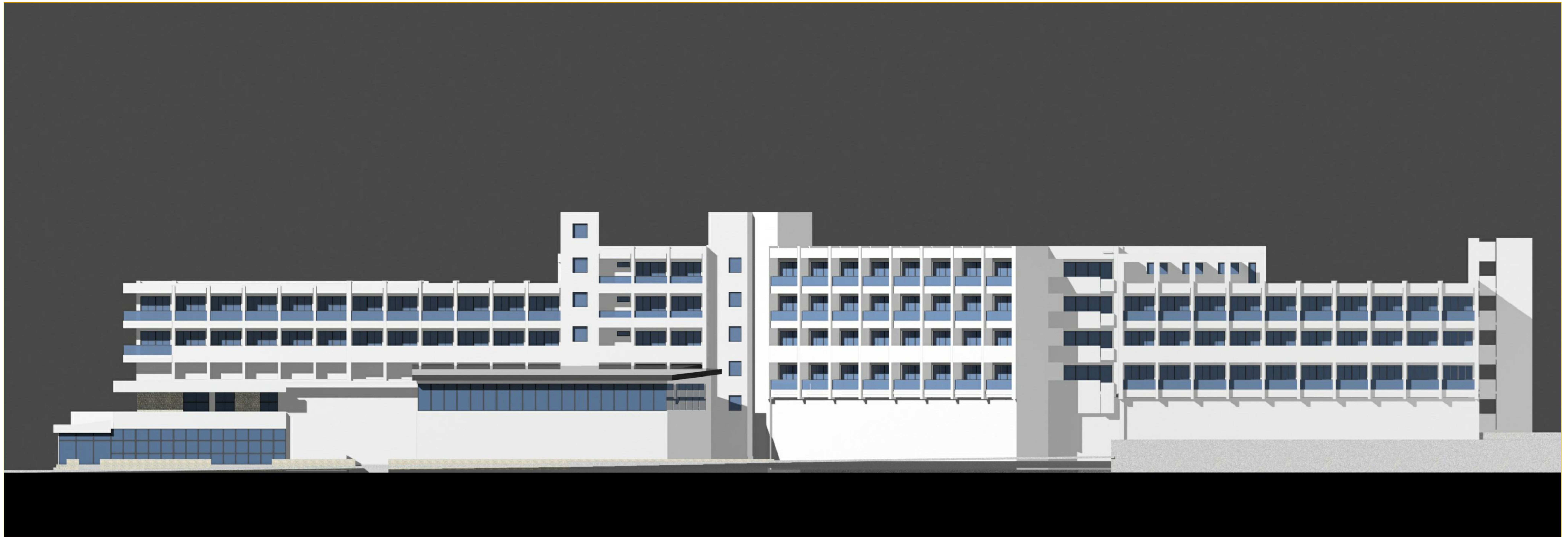


tip porodične sobe A
P=50.28m²

PROJEKTANT: EURO PROJECT MANAGEMENT DOO, PODGORICA		INVESTITOR: HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS DOO, BUDVA	
OBJEKAT HOTEL		LOKACIJA: Bečići, Budva	
GLAVNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		VTSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO REŠENJE REKONSTRUKCIJE	
ODGOVORNI INŽENJER: SNEŽANA KNEŽEVIĆ dia		DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: ARHITEKTURA	RAZMJERA: R 1:100
SARADNICI: IVAN D. PETRONIJEVIĆ dia SAŠA S. NOVAKOVIĆ dia		PRILOG: OSNOVA TIPSKE SOBE A	br. priloga A14d
datum izrade: avgust 2019		datum revizije: M.P.	
		br. strane	

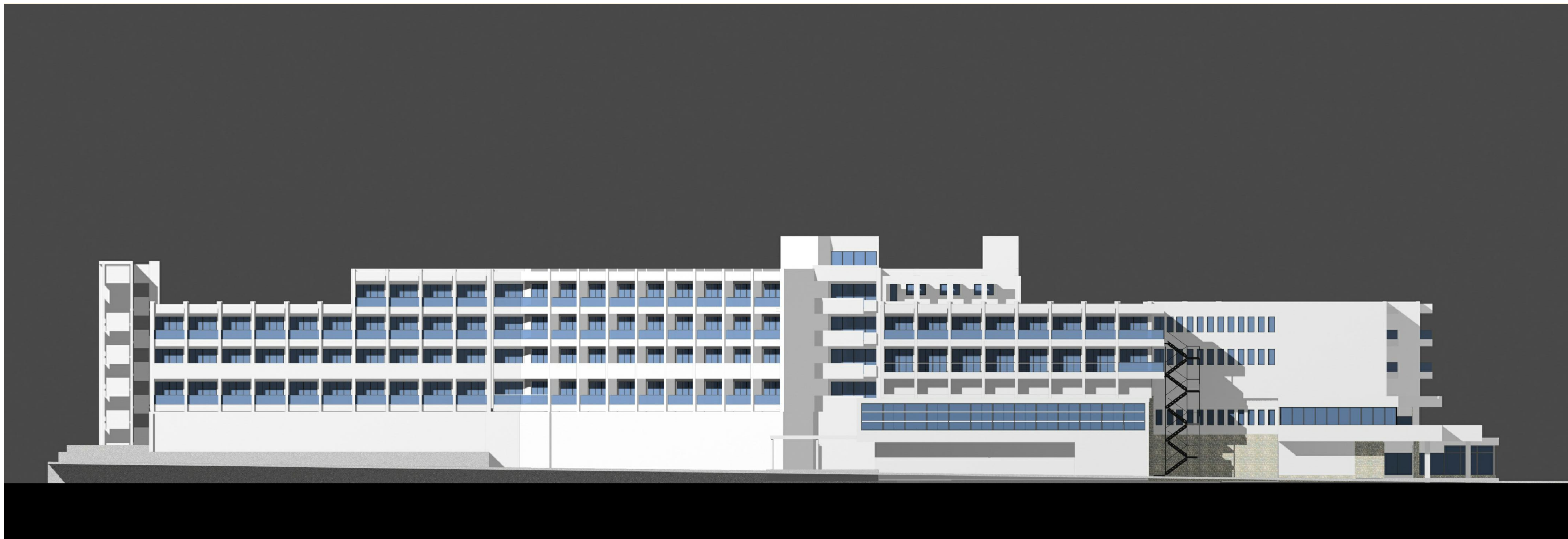
[illegible]





ISTOČNA FASADA

PROJECTS	EURO PROJECT MANAGEMENT DOO, PODGORICA		MISSION	HOTELS GROUP MONTENEGRO STARS DOO, BUDVA	
BRAND HOTEL	BRAND HOTEL		BRAND	BEOČIĆ, Budva	
CLAVE IDENTIFI	CLAVE IDENTIFI INCLAVE IDENTIFI DO		VITTA TUNOZE ORNAMENTAL	CLAVE IDENTIFI IDENTIFICATION	
DESIGNING ACTORS	DESIGNING ACTORS INCLAVE IDENTIFI DO		CLAVE IDENTIFI IDENTIFICATION	IDENTIFI R 1100	
SERVICES	SERVICES NANA O. MONTENEGRO DO NANA O. MONTENEGRO DO		PELO STUDIO PAVANI	St. plog 409	St. there
Project manager 2019	M.P.		John Hodge	M.P.	



ZAPADNA FASADA

[illegible]

[illegible]