

INVESTITOR:

Rafailović Milka i Rafailović Filip

OBJEKAT:

**tursitički apartmanski bloka 3*
spratnosti G+P+7**

LOKACIJA:

k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP
BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4



PROJEKTANT:

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

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

INVESTITOR

Rafailović Milka i Rafailović Filip

OBJEKAT

tursitički apartmanski bloka 3* spratnosti G+P+7

LOKACIJA

k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK
15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4

VRSTA
TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RIJEŠENJE - ARHITEKTURA

PROJEKTANT

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

ODGOVORNO
LICE

Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

GLAVNI
INŽENJER

Dušica Antonijev, dipl.ing. arh.

SADRŽAJ:

1. OPŠTA DOCUMENTACIJA

- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- PROJEKTNI ZADATAK

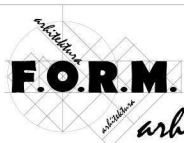
2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

- TEHNIČKI OPIS

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

- 00 – TOPOGRFSKO-KATASTARSKO PLAN 1:200
- 01 – SITUACIJA TERENA 1:200
- 02 – OSNOVA GARAZE 1:100
- 03 – OSNOVA PRIZEMLJA 1:100
- 04 – OSNOVA TIPSKOG SPRATA 1:100
- 05 – OSNOVA SEDMOG SPRATA 1:100
- 06 – PRESEK 1:100
- 07 – FASADE 1:100
- 08 – FASADA 1:100
- 09 – 3D
- 10 – 3D

OPŠTA DOKUMENTACIJA



arhitektura, d.o.o. Budva



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0718717 / 002
PIB: 03029557

Datum registracije: 09.02.2015.
Datum promjene podataka: 29.06.2015.

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

Broj važeće registracije: /002

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

OSNIVAČI:

DUŠICA ANTONIJEV 2810956715252

Uloga: Osnivač

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



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

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

RJEŠENJE O REGISTRACIJI

Upisuje se u registar poreskih obveznika:

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

Poreskom obvezniku se dodjeljuje:

PIB 03029557

(Matični broj)

817

(Šifra područne jedinice poreskog organa)

Datum upisa u registar: 11.02.2015. godine.

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

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



PORESKI INSPEKTOR I

Aleksandra Šćekić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-3244/2

Podgorica, 03.07.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



POLISA - RAČUN POL-00109700

| | | | |
|-------------------|--|-----------------|-------------------------|
| Zastupnik: | STANIŠIĆ JELENA, 81-116 | | |
| Ugovarač | | | |
| Naziv | F.O.R.M. ARHITEKTURA D.O.O. BUDVA | MB | 03029557 |
| Adresa | GOLUBOVINA 45/3, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora | Telefon | |
| Trajanje: | Godišnje osiguranje | | |
| Period osiguranja | 13.09.2019 (14:24) - 13.09.2020 (14:24) | Period obračuna | 13.09.2019 - 13.09.2020 |

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

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

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

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

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

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

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

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

Osiguravajuće pokrće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

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

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

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

Sva prava po ovoj polisi pripadaju osiguraniku.

POLISA: POL-00109700

Datum štampe: 13.09.2019 15:34

Strana 1 od 2

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

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

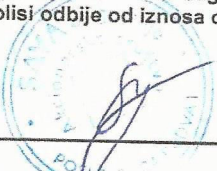
Pravo na raskid i uslovi za raskid ugovora odnosno odstupanju od ugovora određeni su uslovima osiguranja

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

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

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

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



M.P. Osiguravač:



M.P. Osiguranik / Ugovarač:
(puno ime i prezime)

1 Poslovnica Budva, BUDVA_GRAD, 13.09.2019

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

R J E Š E N J E

o imenovanju glavnog inženjera investiciono – tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

tursitičkog apartmanskog bloka 3* spratnosti G+P+7

k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I
DIO UP 15.4

Određujem:

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

Budva, 09.2019.

Direktor: D. Antonojev

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 2782/2
Podgorica, 25.05.2018. godine

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

RJEŠENJE

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

O b r a z l o ž e n j e

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

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





INŽENJERSKA KOMORA CRNE GORE

Broj: 02- 1156

Podgorica, 13.09.2019. god.

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

POTVRDA

o članstvu u Inženjerskoj komori Crne Gore

DUŠICA D. ANTONIJEV, diplomirani inženjer arhitekture iz **Budve**, član je Inženjerske komore Crne Gore do **17.03.2020.** godine.

Obradio:

Miroslav Aksentijević, dipl. pravnik

Generalni sekretar

Nikola Petrović, dipl. pravnik



OBRAZAC 3

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

| | |
|--|---|
| OBJEKAT | tursitičkiapartmanski bloka 3* spratnosti G+P+7 |
| LOKACIJA | k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 |
| VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE | idejno rješenje arhitektura |
| GLAVNI INŽENJER | Dušica Antonijev, dipl.ing. arh. |

IZJAVLJUJEM,

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donešenim 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)

(mjesto i datum)

(potpis odgovornog lica)

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 683/2
Budva, 23.07.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAFAILOVIĆ FILIPA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/1, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i DUP Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 15.3 u bliku broj 15 koju čine

katatarske parcele 1109/1 i 1111/1 KO Bečići

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 15.3 čine kat.parcele 1109 i 1111 KO Bečići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kp 1109/1 i 1111/1 KO Bečići. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren u Upravi za nekretnine .

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1018 za KO Bečići, od 25.06.2019.godine, na katastarskoj parceli 1109/1 upisana je porodična stambena zgrada površine 28m² spratnosti P i dvorište površine 425m² u vlasništvu Rafailović Milke. Na kat.parcell i objektu upisano je više tereta i ograničenja (zabilježbe spora, objekat nema dozvolu).

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 18.07.2019.godine, konstatovano je da je u listu 87 za KO Bečići na kat.parceli 1111/1 upisana porodična stambena zgrada površine 22m² spratnosti prizemlje i jedan sprat u svojini Rafailović Žarka, bez tereta i ograničenja.

Postojeći objekti se mogu i ukloniti.

Vlasnik objekta može shodno Članu 113, Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podneti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaz o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

U cilju umanjenja naknade za komunalno opremanje gradskog zemljišta, potrebno je pribaviti Uvjerenje Uprave za nekretnine, područna jedinica Budva, kojom se potvrđuje da jsu na katastarskom planu iz 1966.godine na predmetnim katastarskim parcelama postojali objekat ili potvrdu o uplati doprinosa za uređivanje gradskog građevinskog zemljišta shodno ugovoru zaključenom sa SIZ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove odnosno potvrdu o uplati naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta shodno zaključenom ugovoru sa Službom za naplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta Opštine Budva.

Za česticu zgrade po starom katastru dostaviti kopiju spiska površina iz Državnog arhiva Crne Gore, Arhivsko odelenje Budva u Starom Gradu (Cara Dušana 13, Budva).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

DUP-om je za predmetne izgrađene stambene objekte predviđena namjena –**turističko smeštajni kapaciteti**.

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje veće gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti suseda potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

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

Građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a: Predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

Bočna građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije - „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (sive šrafure na izvodu iz DUP-a) i „bočna građevinska linija 0,75m-1,0m od granice parcele“, a u tekstualnom delu DUP-a, za preporučenu spratnost P+5:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0. Za jednostrano uzidane objekte je 4,0m.

Zadnja građevinska linija

Definisane u grafičkom prilogu karta regulacije – “zadnja građevinska linija” (svetlo crvena puna linija na izvodu iz DUP-a), “minimalna zadnja građevinska linija 100-200cm” (narandasta isprekidana linija na izvodu iz DUP-a), “optimalna zadnja građevinska linija 200-400cm” (svetlo narandasta puna linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije“ (siva šrafura na izvodu iz DUP-a).

Min. odstojanje objekta od zadnje granice je 3,0m.

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana

za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana.

Kota prizemlja

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.

Krovovi

Krovovi ovih objekata mogu biti ravni I preporučuje se njihovo pretvaranje u krovna bašte ili su kosi sa krovnim pokrivačem adekvatnim nagibu, koji iznosi 18-23%. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BGRP u m ² | POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/BR.ETAŽA |
|---------------------------|--|-----------------------|---|---------------------|-------------------|--------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 15.3 | 507,82 | 1285,38 | 304,69 | 2,53 | 0,60 | P+4 |

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

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

Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.5 strana 400)

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

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

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

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

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

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu

sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, nakon donošenja plana generalne regulacije Crne Gore, shodno članu 45 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata. Članom 216 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata propisano je da je rok za donošenje generalnog plana regulacije CG oktobar 2020.godine. Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz Plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore. Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat. Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu iz tabele, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumaska garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi .

| 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 ili 6 soba |

| | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| uprava i administracija | 80m ² neto etažne površine |
| decije ustanove i škole | 125m ² bruto površine |
| bioskopi, dvorane | 20 stolica |
| bolnice | 6 bolesnickih postelja |
| sportske dvorane, stadioni i tereni | 15 gledalaca |
| stambeni objekti | 80m ² neto etažne površine |

Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%) (tekstualni dio DUP-a, strana 251 i strana 397).

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

19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta I prigušnica I svetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti

dozvoljene klasične sijalice sa žarnom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

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

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

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

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

21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.5, strana 400)

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

23. NAPOMENA

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

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

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

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

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

22. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.

Dostavljeno:

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



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-750/3
Budva, 31.07.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Rafailović Đura iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i Detaljnog urbanističkog plana Bečići (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE

za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju stambenog objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 15

Urbanističke parcele broj:

15.1 koju čine katastarske parcele 1106/2, 1108/1, **1119/2**, **1121/2** KO Bečići i dio katastarske parcele 1108/2 KO Bečići

15.4 koju čine katastarske parcele 1110, 1111/1, 1112, 1113, **1114**, 1115 KO Bečići i dio katastarske parcele 1116 KO Bečići

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-13209/2018 za KO Bečići, od 05.07.2018.godine, na katastarskim parcelama 1119/2 i 1121/2 KO Bečići nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 1119/2 i 1121/2 KO Bečići nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-13210/2018 za KO Bečići, od 05.07.2018.godine, na katastarskoj parceli 1114 KO Bečići upisana je porodična stambena zgrada. Na katastarskoj parceli 1114 KO Bečići ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Rješenjem broj 06-U-7/4 od 22.12.1985.godine, Rafailović Đuru iz Bečića, odobrena je rekonstrukcija objekta na čestici zemlje 876/1 KO Bečići.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 876/1 KO Bečići u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare građevinske sa katastarskom parcelom 1114 KO Bečići. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Postojeći objekat se rekonstruiše.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Površine za turistička naselja i hotele

HOTELSKI KOMPLEKSI – (poslovni, kongresni, porodični)

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 252)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

Izgradnja na ivici parcele ili manjoj udaljenosti od bočne ili zadnje granice parcele od planom predviđene je moguća isključivo uz pismenu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim za slučajeve koji su ovim planom predviđeni da se grade na ivici parcele. U okviru saglasnosti susjeda

potrebno je definisati, osim dozvoljenog udaljenja i otvore na predmetnoj fasadi. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2 stav 3 strana 394)

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

Građevinska linija

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.2, strana 394)

Bočna građevinska linija

Definisana u grafičkom prilogu karta regulacije:

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 4m prema slobodnom delu parcele.

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3m.

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

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, 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.

Krovovi

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

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

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, shodno tekstualnom dijelu plana, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne parcele.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BGRP u m ² | POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST |
|----------------------|------|--|-----------------------|--|---------------------|-------------------|-----------|
| URBANISTIČKA PARCELA | 15.1 | 4.912,45 | 19.951,77 | 2.947,47 | 4.06 | 0.60 | P+4 |
| URBANISTIČKA PARCELA | 15.4 | 515,31 | 1.520,07 | 309,186 | 2.95 | 0.60 | P+4 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projektom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli. (detaljnije tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.12. strana 403)

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

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama.

Predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG broj 80/05 i Službeni list CG broj 40/10, 73/10 i 40/11) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu (Službeni list RCG 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana

podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

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

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

14. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (Službeni list CG 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se

oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

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

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

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

od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

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

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

18. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješачki pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona

o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

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

19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta I prigušniča I svetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žarnom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredine I poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn I označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svetiljka emituje malu

količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližnja dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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

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

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

21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

Kroz izradu idejnog rješenja provjeriti, da li predmetna izgradnja na dijelu urbanističke parcele, na bilo koji način ugrožava valorizaciju preostalog dijela urbanističke parcele.

23. NAPOMENA

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

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

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

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

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

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

22. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



UPRAVA
28. 09. 2012
953-104-269

NAVSTAR 7

NAVSTAR 7

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga
adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb
telefoni: 067 721 494, 067 721 488
ziro račun: 550-12840-72
PIB: 02860058
e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

ELABORAT
ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM
RADOVIMA NA TERENU

Parcelacija po DUP - u
na parcelama 1109 i 1111 K.O.BEČIĆI

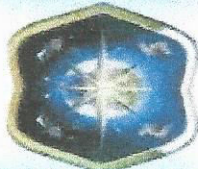
Spisak prijava.....72../2012

Dana 28. 09. 2012

(Predaja elaborata)

Dana 28. 09. /2012

(Ovjera elaborata)
Uprava



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA - Budva

U skladu sa Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik Rafailović Filip iz Rafailovića

adresa / telefon ul.

u ime preduzeća Navstar 7 d.o.o. iz Nikšića (licenca br. 02-8079/2) podnosi:

PRIJAVU

ZA PREGLED I OVJERU ELABORATA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 1109 I 1111

KO BEČIĆI

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. Omeđavanje katastarske parcele
7. _____
8. _____

Molimo vas da nam po članu 161 tačka 1. Zakona, iz službene evidencije dostavite:

1. Kopiju katastarskog plana
2. Prepis Listova nepkretnosti
3. Koordinate geodetske mreže
4. Koordinate graničnih tačaka parcela br. _____
5. _____

Prilažemo uplate:

- | | |
|---|-------|
| 1. Naknada za promjenu: na račun Uprave za nekretnine br. 832-1081-58 | 5.00€ |
| 2. RAT: na račun br. 832-1082-55 | 5.00€ |

Dana: . .20 .god.

Za Navstar 7 d.o.o.
PODNOŠILAC PRIJAVE
Ljiljana Genić



U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
imalac prava / korisnik **Rafailović Filip iz Rafailovića**
adresa / telefon:.

OVLAŠĆUJE

Preduzeće **Navstar 7 d.o.o.** iz **Nikšića**

DA IZVRŠI SNIMANJE OBJEKTA I ETAZNU RAZRADU

Na Katastarskoj parceli: 1109 I 1111

KO BEČIĆI

1. Parcelacija
2. Parcelacija po DUP-u
3. *Snimanje objekta*
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. *Omeđavanje katastarske parcele*
7. _____
8. _____

Za **Navstar 7 d.o.o.**



Dana: _____ 2011.god.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

Jmb.: _____

| | |
|---|--|
|  <p>NAVSTAR 7</p> | <p>d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga</p> <p>adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb telefoni: 067 721 494, 067 721 488 ziro račun: 550-12840-72 PIB: 02860058</p> <p>e-mail: navstar7.sasa@gmail.com</p> |
|---|--|

ZAPISNIK

O parcelaciji po DUP-u

Po zahtjevu Rafailović Filip iz Rafailovića, dana 20. 09. 2012. godine, izvršena je parcelacija po DUP-u UP 15.3 Blok br. 15 KO. BEČIĆI, Opština Budva, radi formiranja urbanističke parcele.

Kat. parcele 1109 i 1111 svojim djelovima čine urbanističku parcelu 15.3 u bloku 15 K.O. Bečići

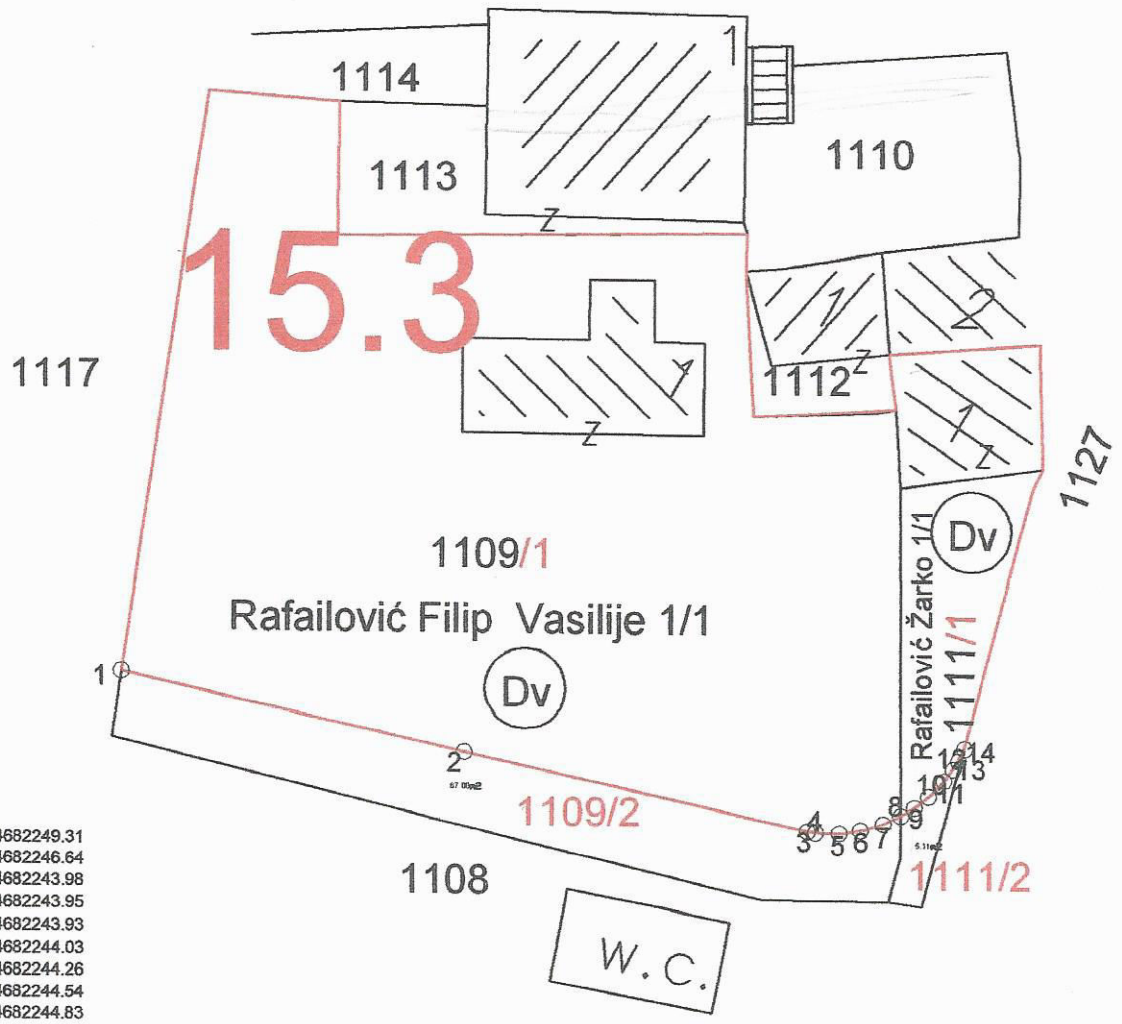
Rezultat parcelacije prikazan je u elaboratu.

Prisutne stranke
Rafailović Filip iz Rafailovića
U Budvi: 20. 09. 2012

Za Navstar 7
Ljiljana Genić



PARCELACIJA PO DUP-U



- 01 Y=6572950.19 X=4682249.31
- 02 Y=6572961.89 X=4682246.64
- 03 Y=6572973.80 X=4682243.98
- 04 Y=6572973.87 X=4682243.95
- 05 Y=6572974.69 X=4682243.93
- 06 Y=6572975.42 X=4682244.03
- 07 Y=6572976.18 X=4682244.26
- 08 Y=6572976.78 X=4682244.54
- 09 Y=6572977.25 X=4682244.83
- 10 Y=6572977.73 X=4682245.22
- 11 Y=6572978.25 X=4682245.76
- 12 Y=6572978.55 X=4682246.17
- 13 Y=6572978.73 X=4682246.47
- 14 Y=6572978.95 X=4682246.89

| | | |
|-----------------------|--------------------------------|-------------|
| Редни број: Проведено | У кат. плану | 201....год. |
| | У индикац. скици | 201....год. |
| | Списак дет. рач.:површина..... | 201....год. |
| | Списак пријава | 201....год. |
| | Списак промјена..... | 201....год. |

Снимљено дана 20.09.2012 год.

Геометар Lilijana Cerić

Прегледао дана 28.09.2012 год.



ПОТПИС

STARO STANJE

| Redni broj | List nepokretnosti | Matični broj | Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa | Broj parcele | Zgrada | Ulaz (kućni broj) | Sprat | Broj dijela zgrade | Sobnost | Potes ili ulica i kućni broj | Obim prava | | Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela) | Površina | | | Tereti i ograničenja | Titular | Broj promjene i datum pravosnažnosti | | |
|------------|--------------------|---------------|--|--------------|--------|-------------------|-------|--------------------|---------|------------------------------|--------------|-----------|--|----------|---|----------------|----------------------|---------|--------------------------------------|---|--|
| | | | | | | | | | | | Na zemljištu | Na zgradi | | ha | a | m ² | | | | Površina zgrade ili dijela zgrade m ² | |
| 1 | 1018 | 0901935232020 | Rafalović Filip Vasilije | 1109 | 1 | | | | | Rafalović | 1/1 | 1/1 | Por. stamb. zgr | | | 28 | | | | | |
| 2 | 87 | 1006955232013 | Rafalović Boško Žarko | 1111 1111 | 1 | | | | | Rafalović Rafalović | 1/1 1/1 | 1/1 | Por. stamb. zgr Dvorište | | | 22 41 | | | | | |

IZNOS 1:



Sp. pr. 72/12 čl. 24.09.2019. Puzić

Obradio:
za Navstar 7 d.o.o.
Ljiljana Genić

NOVO STANJE

| Redni broj | List nepokretnosti | Matični broj | Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa | Broj parcele | Zgrada | Ulaz (kućni broj) | Sprat | Broj dijela zgrade | Sobnost | Potes ili ulica i kućni broj | Obim prava | | Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela) | Površina | | | Tereti i ograničenja | Tritular | Broj promjene i datum pravosnažnosti | |
|-----------------|--------------------|---------------|--|--------------|--------|-------------------|-------|--------------------|---------|------------------------------|--------------|-----------|--|----------|----|----------------|----------------------|----------|--------------------------------------|----------------|
| | | | | | | | | | | | Na zemljištu | Na zgradi | | ha | a | m ² | | | | m ² |
| 1 | 1018 | 0901935232020 | Rafailović Filip Vasilje | 1109/1 | 1 | | | | | Rafailović | 1/1 | 1/1 | Por. stamb. zgr | | | | 28 | | | |
| | | | | 1109/1 | | | | | | Rafailović | | | Dvorište | 4 | 25 | | | | | |
| | | | | 1109/2 | | | | | | Rafailović | | | Dvorište | 67 | | | | | | |
| 2 | 87 | 1006955232013 | Rafailović Boško Žarko | 1111/1 | 1 | | | | | Rafailović | 1/1 | 1/1 | Por. stamb. zgr | 22 | | | | | | |
| | | | | 1111/1 | | | | | | Rafailović | | | Dvorište | 36 | | | | | | |
| | | | | 1111/2 | | | | | | Rafailović | | | Dvorište | 5 | | | | | | |
| IZNOS 1: | | | | | | | | | | | | | | 5 | 83 | | | | | |

Sp. br. 72/12
danas
23.09.2012 god.
Purčić



PROJEKTNI ZADATAK

za izradu idejnog rješenja

tursitičkog apartmanskog bloka 3* spratnosti G+P+7

INVESTITOR : **Rafailović Milka, Rafailović Filip**

LOKACIJA : k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI,
BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4

Idejno rješenje raditi na osnovu:

- Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za dio UP15.3, br. 06-061-683/2 od 23.07.2019. god. izdatih od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva
- Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za dio UP15.4, br. 06-061-750/3 od 31.07.2018. god. izdatih od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva
- Parcelacije po DUP-u
- Listova nepokretnosti

Lokaciju za gradnju odrediti

- na osnovi uvida u Listove nepokretnosti i
- u skladu sa članom 53 Zakona o planiranju i izgradnji objekata, formirati UP od delova dve urbanističkih parcela- DIO UP 15.3 i DIO UP 15.4

Zadržavaju se postojeći objekti na k.p. 1110,1112 i 1113.

Objekat na k.p.1109/1 se ruši.

Namjena objekta

- turističko apartmanski blok

IDEJNO RJEŠENJE uraditi za kompletnu novonastalu lokaciju po dozvoljenim urbanističkim parametrima

- Objekat rješavati cjelovito, kako u funkcionalnom tako i u oblikovnom smislu. Pristup objektu obezbediti sa južne strane, preko novoprojektovane kolske saobraćajnice. Obezbediti prilaz otvorenom parking i pešačkom stazom obezbediti prilaz glavnom ulazu u objekat i poslovnim prostorima u prizemlju.

Prilikom projektovanja maksimalno koristiti južnu orijentaciju, koja pruža najbolju osunčanost, vizure i zaštitu od jakih vjetrova.

Novoprojektovani prostor mora dobro da korespondira sa postojećim sadržajima i vanjskim okruženjem i da svojim funkcionalnim i estetskim karakteristikama zadovoljava visoke standarde modernog stanovanja.

Obrada enterijera – podova , plafona, zidova , stubova , opreme, mobilijara, sanitarnih grupa, mora biti usklađena sa postojećim standardima i propisima.

Poseban značaj treba posvetiti projektovanju objekata s obzirom uticaj na životnu sredinu i njenu zaštitu .

INVESTITOR:

.....

...

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA



arhitektura, d.o.o. Budva

TEHNIČKI OPIS

Idejno rješenje tursitičkog apartmanskog bloka 3* spratnosti G+P+7

Investitor: **Rafailović Milka i Rafailović Filip**

Lokacija: k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4

Lokacija i pozicioniranje objekta

Predmetni objekt je pozicioniran na dijelu UP 15.3, na k.p. 1109/1 KO Bečići, u Bečićima. UP 15.3 se sastoji iz k.p. 1109/1 i 1111 KO Bečići. Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG, br. 64/1, 44/18 i 63/18) na osnovu člana 237, predviđeno je da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio UP ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za UP umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Na zahtev investitora predmetni tursitički objekt se gradi na dijelu UP 15.3 (bez k.p. 1111 KO Bečići) i koristiće preostale kapacitete od k.p. 1110, 1112 i 1113 KO Bečići koje čine dio UP 15.4 (UP 15.4 je formirana od k.p. 1110, 1112, 1113, 1114, 1115 i 1116 sve katastarske opštine Bečići) koj su dati u tablici. Investitor je vlasnik svih navedenih parcela.

Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG, br. 64/1, 44/18 i 63/18) na osnovu člana 237, predviđeno je da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio UP ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za UP umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Predmetni tursitički objekt se gradi na dijelu UP 15.3 (bez k.p. 1111 KO Bečići) i koristiće preostale kapacitete od k.p. 1110, 1112 i 1113 KO Bečići koje čine dio UP 15.4

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja uz neophodna poštovanja urbanističkih parametara.

| UP 15.3 | | | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Kat.parcele koje ulaze u sastav UP KO Bečići | površina dijela UP /m ² / | BRGP /m ² / | P pod obj. /m ² / | I izgrđ. /m ² / | I zauz. /m ² / | Preporučena spratnost★ |
| k.p. 1109/1 nosioc prava Rafailović Milka 1/1 | 425.00 | 1 075.25 | 255.00 | 2.53 | 0.6 | P+L |
| k.p. 1111 nosioc prava Rafailović Žarko 1/1 | 57.00 | 144.21 | 34.20 | 2.53 | 0.6 | P+L |

| ukupni parametri za dijelove UP 15.3 i UP 15.4 | | | | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|--|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Kat.parcele KO Bečići | površina dijela UP /m ² / | BRGP /m ² / | P pod obj. /m ² / | I izgrđ. /m ² / | I zauz. /m ² / | Preporučena spratnost★ |
| k.p. 1109/1 | 425.00 | 1 075.25 | 255.00 | 2.53 | 0.6 | P+L |
| k.p. 1110 | 102.00 | 300.90 | (142.8-32-63) <small>ukada za odlučnu postojeći obj.</small> | 2.95 | 0.6 | P+L |
| k.p. 1112 | 42.00 | 91.90 | | 2.95 | 0.6 | P+L |
| k.p. 1113 | 94.00 | 151.30 | 47.80 | 2.95 | 0.6 | P+L |
| UKUPNO | ✓ | 1 619.35 | 302.80 | 2.54 | 0.45 | P+L |

| UP 15.4 | | | | | | | |
|--|--------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| Kat.parcele koje ulaze u sastav UP KO Bečići | objekti na parceli | površina dijela UP /m ² / | BRGP /m ² / | P pod obj. /m ² / | I izgrđ. /m ² / | I zauz. /m ² / | Preporučena spratnost★ |
| k.p. 1110 nosioc prava Rafailović Milka 1/1 P= 102 m ² | dvorište | 64.00 | 300.90 | 61.20 | 2.95 | 0.6 | P+L |
| | kućikampanja | 38.00 | | | | | |
| k.p. 1112 nosioc prava Rafailović Filip 1/1 P= 42 m ² | dvorište | 11.00 | 123.90-32 | 25.20 | 2.95 | 0.6 | P+L |
| | st. zgrada | 18.00 | | | | | |
| k.p. 1113 nosioc prava Rafailović Filip 1/1 P= 94 m ² | dvorište | 31.00 | 151.30 | 56.40 | 2.95 | 0.6 | P+L |
| | st. zgrada | 63.00 | | | | | |
| k.p. 1114 nosioc prava Rafailović Đuro 1/1 P= 145 m ² | dvorište | 43.00 | 427.75 | 87.00 | 2.95 | 0.6 | P+L |
| | st. zgrada | 74.00 | | | | | |
| k.p. 1115 nosioc prava Rafailović Ljubo 1/1 P= 30 m ² | dvorište | 8.00 | 112.10 | 22.80 | 2.95 | 0.6 | P+L |
| | st. zgrada | 30.00 | | | | | |
| k.p. 1116 nosioc prava Rafailović Milka 1/1 P= 100 m ² | dvorište | 16.00 | 295.00 | 60.00 | 2.95 | 0.6 | P+L |
| | st. zgrada | 55.00 | | | | | |
| | st. zgrada | 29.00 | | | | | |

Potrebno je uraditi Elaborat parcelacije za UP 15.4. Svi dati podaci su na osnovu Internet prezentacije elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG i Elaborata parcelacije za UP 15.3.

Objekat se pozicionira centralno na k.p. 1109/1 KO Bečići. Bočna udaljenja od suseda iznose na zapadnoj strani 1.50m na istočnoj 3.00m. Objekat je postavljen na zadnju građevinsku liniju na udaljenosti od 2.0m od ivice parcele. Objekat je postavljen tako da poštuje glavnu građevinsku liniju u okviru etaže prizemlja dok na gornjim etažama jednim delom prelazi erkerom građevinsku liniju u dužini od 1.20m kako je i navedeno u tekstualnom dijelu Dup-a Bečići : "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.

Funkcionalna i prostorna organizacija objekta i oblikovanje

- Tursitičko apartmanski blok - podrazumeva više od 5 apartmana za idavanje u objektu.
- Predmetni objekat sadrži 26 apartmana I 2 poslovna prostora
- Parkiranje je planirano u okviru podzemne garaže I na nivou terena, prizemlja
- Objekat je slobodnostojeća i orjentisana na četiri strane.
- Glavni ulaz se nalazi na zapadnoj strani I prilazi mu se iz sporedne novoplanirane ulice sa juzne strane.
- U ulaznom holu se nalazi recepcija I prilaz do vertikalne komunikacije, trokraknih stepenica I lifta. Na spratovima od prvog do šestog smešteni su apartmani, 4 po etaži. Sedmi sprat je smaknut I ima samo dva apartmana.. Apartmani su orjentisani ka jugu. Terasa se protežu duž objekta na južoj I istocnoj fasadi.
- Iz ulaznog hola stepenicama I liftom je moguće pristupiti suterenu, gdje je smestena podzemna garaza. Suteran je ukopan u teren I pristup vozilima je omogucen preko unutrašnje rampe.
- Projektovan je ravan krov.
- Visina prizemnog dela objekta je 3,50m. Visina spratova je 3,00m. Kota najvišeg dela objekta, +24,50.
- Projektantski se nastojalo da sve prostorije u objektu dobiju najkvalitetniju orjentaciju i organizaciju.

Kako je dato u UT uslovima Dup-om je predviđena namena objekta turističko - smeštajni kapaciteti. Poštujući pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (SLCG br. 036/18 od 31.05.2018.) planirana namjena objekta prema članu br. 20 je **turistički - apartmanski blok**.

Na osnovu priloga br.3 iz Pravilnika kapacitet parkinga iznosi najmanje 50% od broja smještajnih jedinica.

Objekat ima 26 apartmana i dva poslovna prostora. Potreban broj PM za apartmane bio bi 13 PM, dok je za poslovni prostor koeficijent 1PM po 50 m² poslovnog prostora što zadovoljava u ovom slučaju 2 PM. Ukupan broj parking mesta iznosi 15 PM - 10 GM u garaži i preostalih 5 PM na parceli .

Na terenu postoji objekat na parceli k.p. 1109/1 koji će se rušiti. Pre izrade tehničke dokumentacije potrebno je uraditi Elaborat rušenja postojećeg objekta i njegovu Reviziju i podneti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji.

Turistički objekat ima 26 apartmana i dva poslovna prostora pa je potrebno obezbediti kroz tehničku dokumentaciju Glavnog projekta mogućnost da se 3 apartmana prilagode potrebama lica sa invaliditetom prema Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti ("Službeni list CG", br. 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14). Prema Pravilniku objekti u javnoj upotrebi, stambeni i stambeno-poslovni objekti moraju se projektovati i biti izvedeni tako da zavisno od svoje namene sadrže potrebne elemente pristupačnosti propisane ovim Pravilnikom. Prema članu br.54 idejni i glavni projekat za objekte iz člana 6 ovog pravilnika sadrže prikaz tehničkih rješenja kojima se elementi pristupačnosti primjenjuju za obezbjeđenje pristupačnosti objekata i prikaz tehničkih rješenja za jednostavno prilagođavanje stanova.

Rekapitulacija površina

| Etaža | Bruto površina (m ²) | | |
|----------------------------|----------------------------------|---|----------------|
| Garaža(ne ulazi u obračun) | 382.40 | | |
| Prizemlje | | | 131.89 |
| I Sprat | | | 216.48 |
| II Sprat | | | 216.48 |
| III Sprat | | | 216.48 |
| IV Sprat | | | 216.48 |
| V sprat | | | 216.48 |
| VI Sprat | | | 216.48 |
| VII Sprat | | | 154.65 |
| Ukupno: | 382.40 | + | 1585.42 |

Po ukupnim parametrima za dijelove UP 15.3 i UP 15.4 koji ulaze u obračun površina ukupna BRGP iznosi 1619.35, a površina pod objektom 302.80 – u idejnom rješenju je BRGP koja ulazi u obračun **1585.42 m²**, dok je površina pod objektom 216.48 m².

Odgovorni projektant

Septembar, 2019. u Budvi

Dušica Antonijev d.i.a

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



arhitektura, d.o.o. Budva

4
682
289

4
6
2

SITUACIJA TERENA PARCELA 1109/1, 1109/2, 1110 i 1113
K.O. BEČIČI
RAZMJERA R=1:250

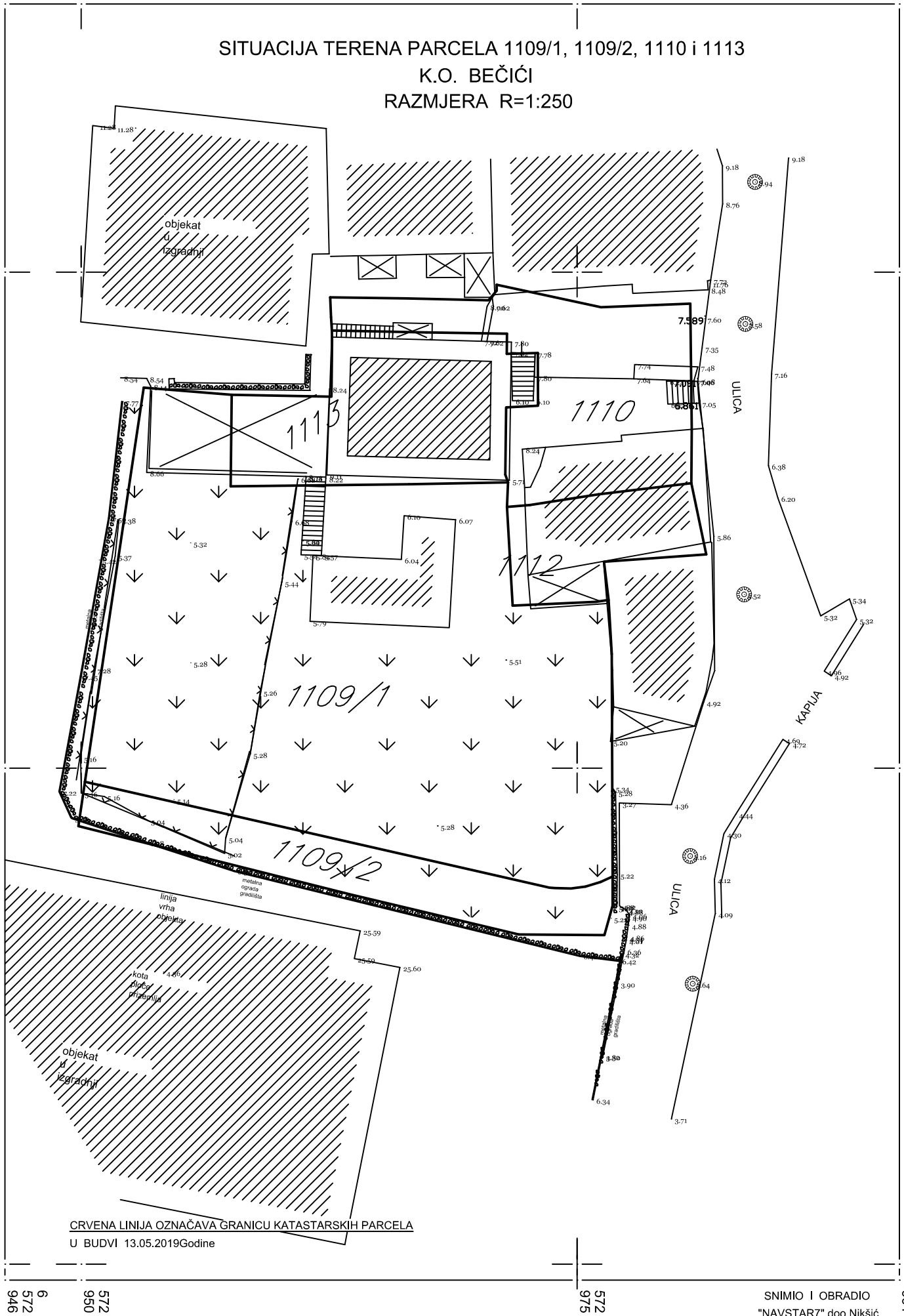
682
275

6
2

682
250

6
2

25.60



CRVENA LINIJA OZNAČAVA GRANICU KATASTARSKIH PARCELA
U BUDVI 13.05.2019Godine

682
682
224

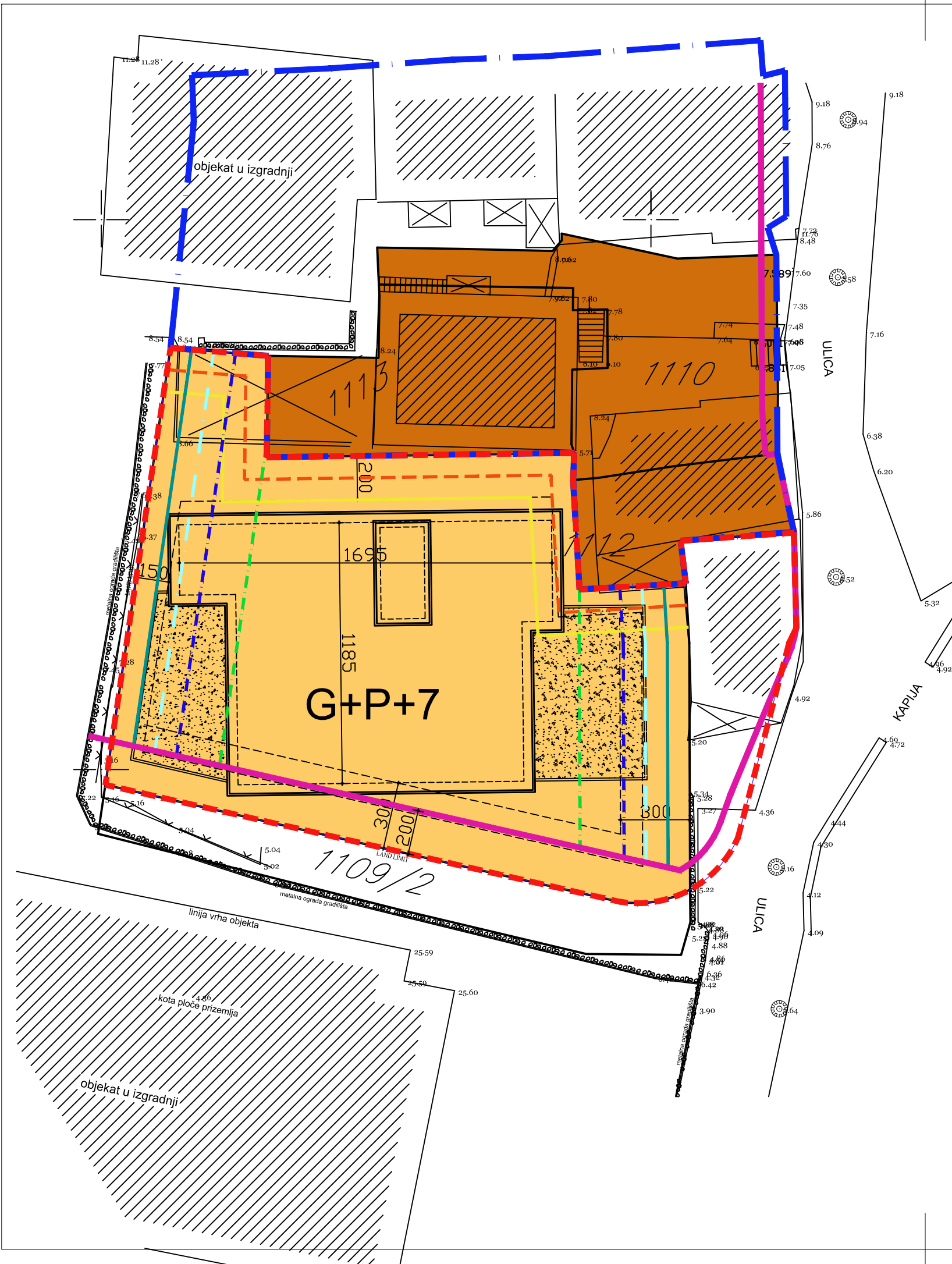
6
6
2

6
572
950
946

572
975

SNIMIO I OBRADIO
"NAVSTAR7" doo Nikšić

6
2



Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Sl. list CG, br. 64/1, 44/18 i 63/18) na osnovu člana 237, predviđeno je da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio UP ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za UP umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

Predmetni turistički objekat se gradi na dijelu UP 15.3 (bez k.p. 1111 KO Bečići) i koristiće preostale kapacitete od k.p. 1110, 1112 i 1113 KO Bečići koje čine dio UP 15.4

Spratnost je data kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja uz neophodna poštovanja urbanističkih parametara.

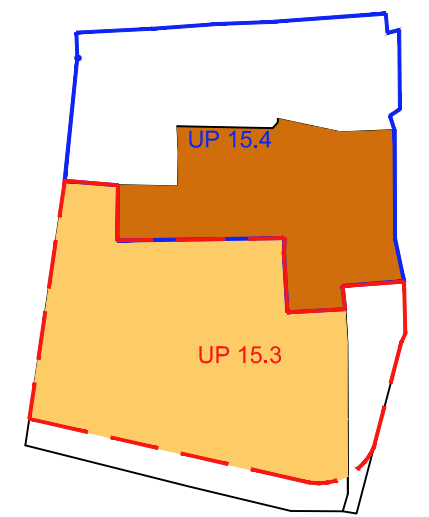
| UP 15.3 | | | | | | |
|---|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| kat.parcele koje ulaze u sastav UP KO Bečići | površina dijela UP /m ² / | BRGP /m ² / | P pod obj. /m ² / | I izgrđ. /m ² / | I zauz. /m ² / | Preporučena spratnost* |
| k.p. 1109/1 nosioc prava Rafailović Milka 1/1 | 425.00 | 1 075.25 | 255.00 | 2.53 | 0.6 | P+4 |
| k.p. 1111 nosioc prava Rafailović Žarko 1/1 | 57.00 | 144.21 | 34.20 | 2.53 | 0.6 | P+4 |

| UP 15.4 | | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| kat.parcele koje ulaze u sastav UP KO Bečići | objekti na parceli | površina dijela UP /m ² / | BRGP /m ² / | P pod obj. /m ² / | I izgrđ. /m ² / | I zauz. /m ² / | Preporučena spratnost* |
| k.p. 1110 nosioc prava Rafailović Milka 1/1 P= 102 m ² | dvoriste | 64.00 | 300.90 | 61.20 | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| | krš.kameraj | 38.00 | | | | | |
| k.p. 1112 nosioc prava Rafailović Filip 1/1 P= 42 m ² | dvoriste | 11.00 | 91.90 | 25.20 | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| | st.zgrada | 18.00 | | | | | |
| k.p. 1113 nosioc prava Rafailović Filip 1/1 P= 94 m ² | dvoriste | 31.00 | 151.30 | 56.40 | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| | st.zgrada | 14.00 | | | | | |
| k.p. 1114 nosioc prava Rafailović Đuro 1/1 P= 145 m ² | dvoriste | 4.30 | 427.75 | 87.00 | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| | st.zgrada | 74.00 | | | | | |
| k.p. 1115 nosioc prava Rafailović Ljubo 1/1 P= 38 m ² | dvoriste | 8.00 | 112.10 | 22.80 | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| | st.zgrada | 30.00 | | | | | |
| k.p. 1116 nosioc prava Rafailović Milka 1/1 P= 100 m ² | dvoriste | 16.00 | 295.00 | 60.00 | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| | st.zgrada | 55.00 | | | | | |
| | p.zgrada | 29.00 | | | | | |

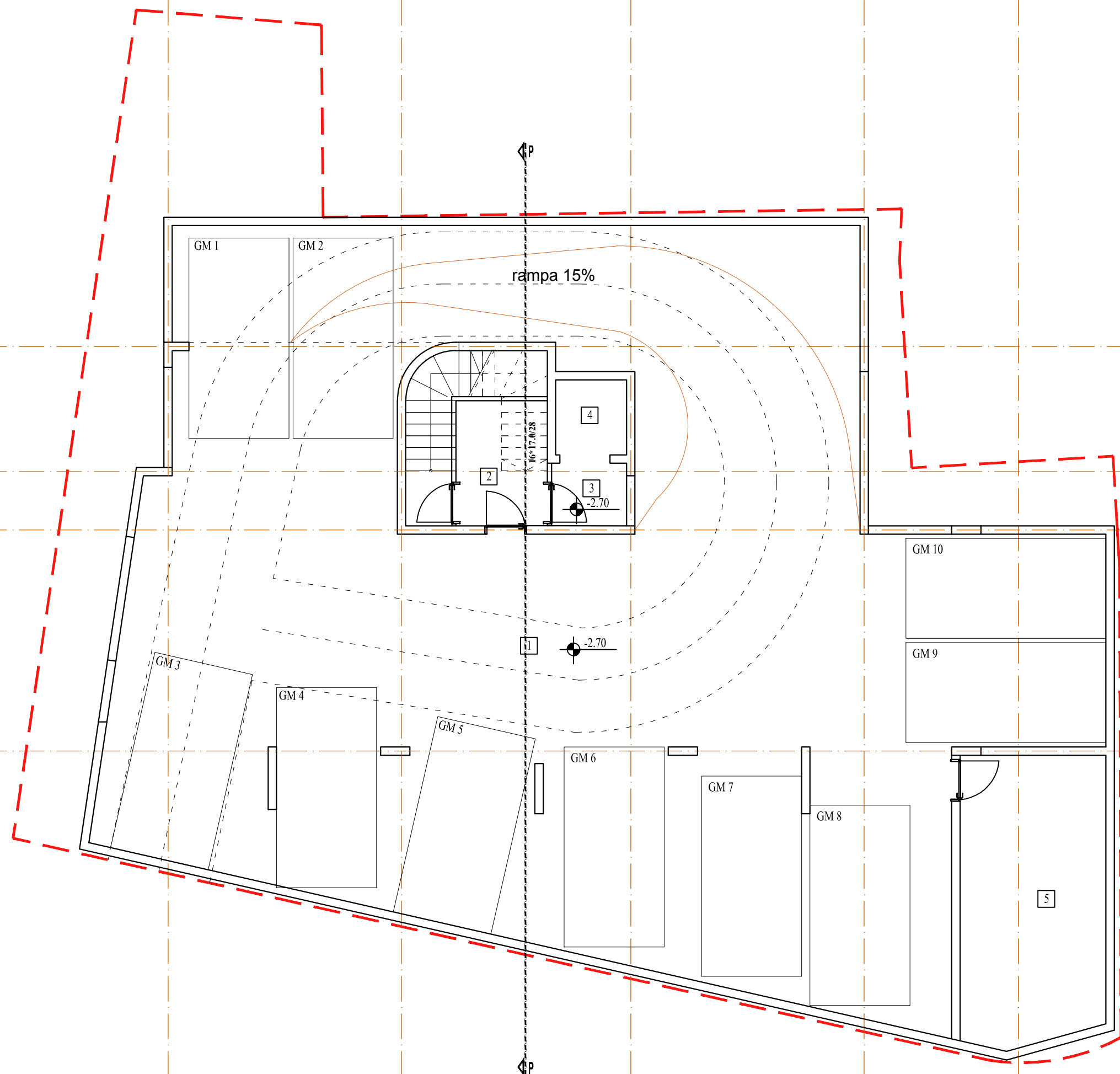
| ukupni parametri za dijelove UP 15.3 i UP 15.4 | | | | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|--|----------------------------|---------------------------|------------------------|
| kat.parcele KO Bečići | površina dijela UP /m ² / | BRGP /m ² / | P pod obj. /m ² / | I izgrđ. /m ² / | I zauz. /m ² / | Preporučena spratnost* |
| k.p. 1109/1 | 425.00 | 1 075.25 | 255.00 | 2.53 | 0.6 | P+4 |
| k.p. 1110 | 102.00 | 300.90 | (142.8-32-63) +kada se oduzmu postojeći obj. | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| k.p. 1112 | 42.00 | 91.90 | | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| k.p. 1113 | 94.00 | 151.30 | 47.80 | 2.95 | 0.6 | P+4 |
| UKUPNO | | 1 619.35 | 302.80 | 2.54 | 0.45 | P+4 |

Potrebno je uraditi Elaborat parcelacije za UP 15.4. Svi dati podaci su na osnovu Internet prezentacije elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG i Elaborata parcelacije za UP 15.3.

- LEGENDA**
- URBANISTIČKA PARCELA BR. 15.3
 - URBANISTIČKA PARCELA BR. 15.4
 - DED UP BR. 15.3 NA KOME SE GRADI TURISTIČKI OBJEKAT (I KORISTE ZA TAJ DED UP PARAMETRI)
 - DED UP BR. 15.4 ČIJI SE URB. KAPACITETI PRIPAJAJU UP 15.3
- GRAĐEVINSKE LINIJE**
- PREDNJA GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
 - BOČNA GRAĐEVINSKA LINIJA (PRA TI 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)
 - MINIMALNA ZADNJA GRAĐ. LINIJA(100-200CM OD GRANICE PARCELE)
 - OPTIMALNA ZADNJA GRAĐ. LINIJA(200-400CM OD GRANICE PARCELE)



| | | | |
|-----------------------|--|-------------------------------|---|
| Projektant: | | Investitor: | Rafailović Milka i Rafailović Filip |
| Objekat: | TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK SA 3⁺ spratnosti G+P+7 | Lokacija: | K.P. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 |
| Vodeći projektant: | Dušica Antonijev d.i.a. | Vrsta tehničke dokumentacije: | IDEJNI PROJEKAT |
| Odgovorni projektant: | Dušica Antonijev d.i.a. | Dio tehničke dokumentacije: | ARHITEKTURA |
| Saradnik: | | Prilog: | Situacija |
| Datum izrade i MP: | 09.2019. | razmjera: | 1:200 |
| | | broj priloga: | 01 |
| | | broj strane: | |
| Datum revizije i MP: | | | |



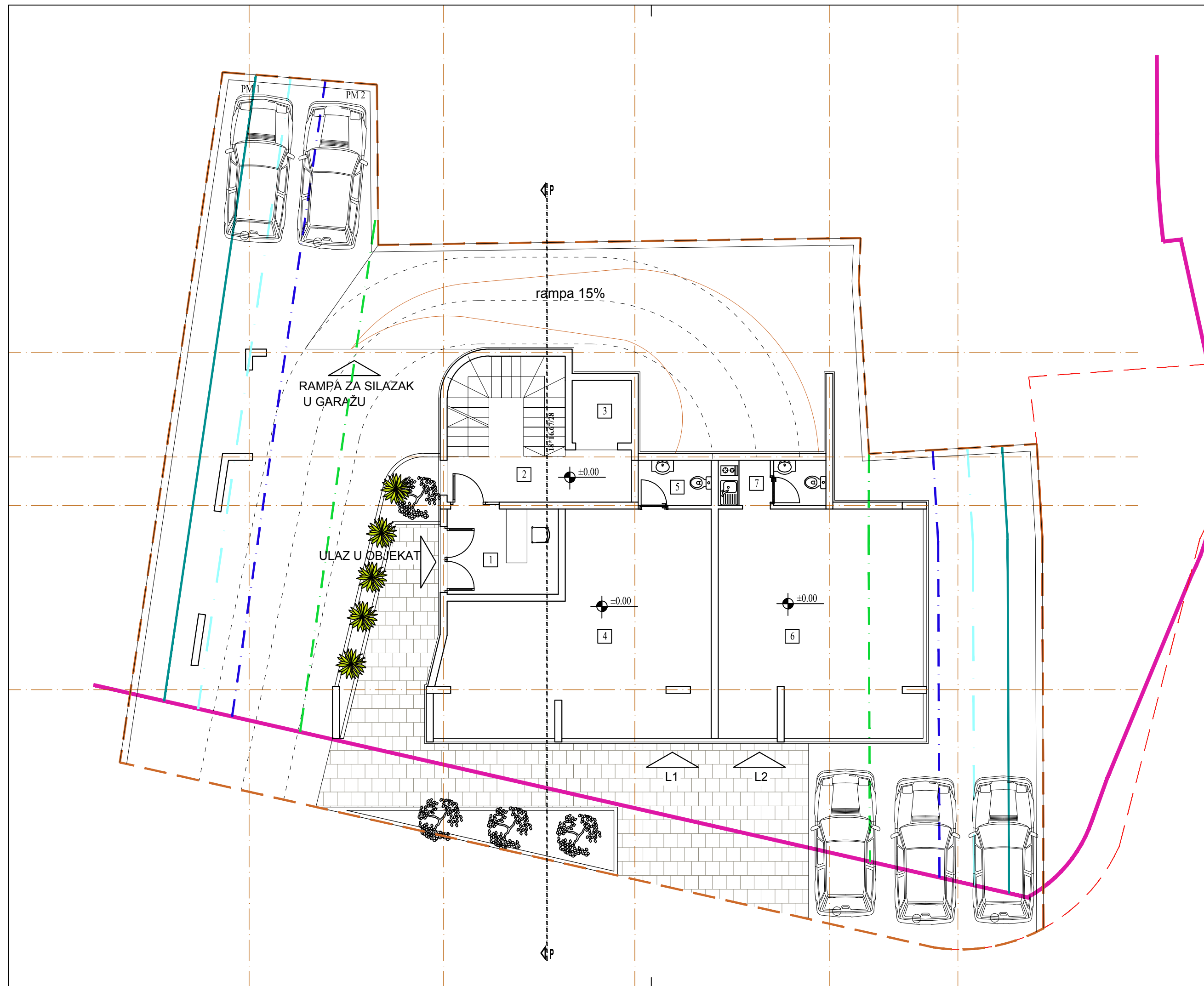
| OSNOVA GARAŽE | | | | |
|------------------------------------|---------------------|------------|-----------|---------------|
| | PROSTORIJA | VRSTA PODA | OBIM (m') | POVRŠINA (m²) |
| 1 | Garažni prostor | Beton | 82.17 | 313.98 |
| 2 | Predprostor | Beton | 10.40 | 6.60 |
| 3 | Stepenište | Keramika | 18.48 | 9.70 |
| 4 | Lift | / | / | 3.06 |
| 5 | Tehnička prostorija | | | 23.92 |
| Ukupna neto površina etaže | | | | 348.26 |
| Ukupna bruto površina etaže | | | | 382.40 |

Kako je definisano u tekstualnom dijelu plana DUP-a "Bečići" - Planski definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu.
Najveći dozvoljeni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)

Kako je dato u UT uslovima Dup-om je predviđena namena objekta turističko - smeštajni kapaciteti. Poštujući pravilnik o vrstama, minimalno - tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (SLCG br. 036/18 od 31.05.2018.) planirana namjena objekta prema članu br. 20 je **turistički - apartmanski blok**. Na osnovu priloga br.3 iz Pravilnika kapacitet parkinga iznosi najmanje 50% od broja smještajnih jedinica.
Objekat ima 24 apartmana i dva poslovna prostora. Potreban broj PM za apartmane bio bi 12 PM, dok je za poslovni prostor koeficijent 1PM po 50 m2 poslovnog prostora što zadovoljava u ovom slučaju 2 PM. Ukupan broj parking mesta iznosi 14 PM - 10 GM u garaži i preostalih 4 PM na parceli.

--- DEO UP 15.3 NA KOJOJ SE GRADI OBJEKAT

| | | | |
|--|--|--|---|
| Projektant:  | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK SA 3*, spratnosti G+P+7 | | Lokacija: K.P. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNI PROJEKAT | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | razmjera: 1:100 |
| Saradnik: | | Prilog: Osnova garaže | broj priloga: 02 broj strane: |
| Datum izrade i MP: 09.2019. | | Datum revizije i MP: | |

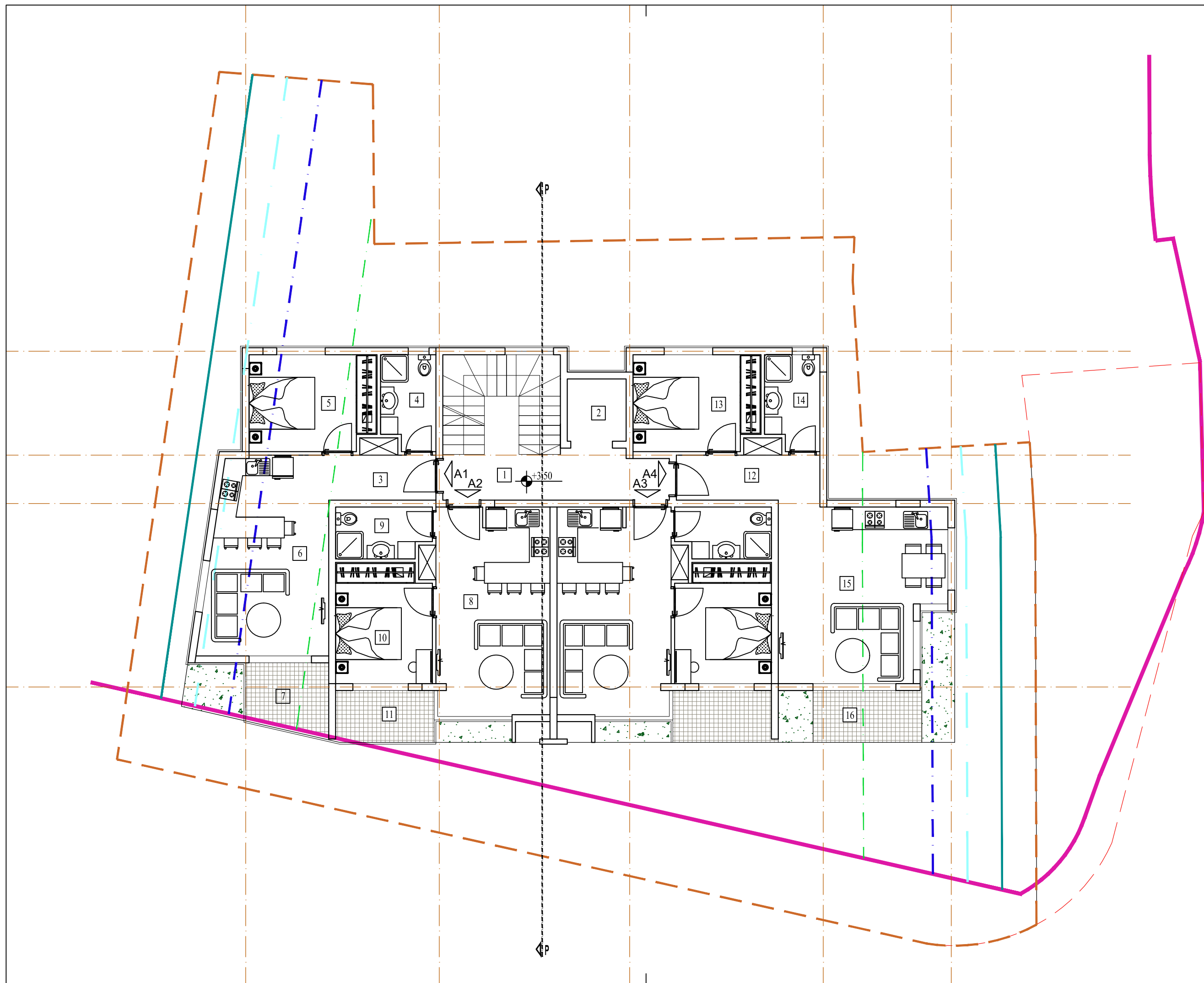


| OSNOVA PRIZEMLJA | | | |
|------------------------------------|------------------------|------------|----------------------------|
| | PROSTORIJA | VRSTA PODA | POVRŠINA (m ²) |
| 1 | Ulazni hol i recepcija | Keramika | 7.84 |
| 2 | Stepenište i hodnik | Keramika | 6.60 |
| 3 | Lift | / | 3.06 |
| Ukupno : | | | 17.50 |
| LOKAL 1 | | | |
| 4 | Poslovni prostor | Keramika | 41.56 |
| 5 | Toalet | Keramika | 2.73 |
| Ukupno lokal 1 : | | | 44.29 |
| LOKAL 2 | | | |
| 6 | Poslovni prostor | Keramika | 38.51 |
| 7 | Toalet i čajna kuh. | Keramika | 4.06 |
| Ukupno lokal 2 : | | | 42.57 |
| Ukupna neto površina etaže | | | 104.36 |
| Ukupna bruto površina etaže | | | 131.89 |

GRAĐEVINSKE LINIJE

- PREDNJA GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- 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)

| | | | | |
|-----------------------|---|-------------------------------|---|--|
| Projektant: |  | Investitor: | Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: | TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK SA 3^o, spratnosti G+P+7 | Lokacija: | K.P. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: | Dušica Antonijev d.i.a. | Vrsta tehničke dokumentacije: | IDEJNI PROJEKAT | |
| Odgovorni projektant: | Dušica Antonijev d.i.a. | Dio tehničke dokumentacije: | ARHITEKTURA | razmjera 1:100 |
| Saradnik: | | Prilog: | Osnova prizemlja | broj priloga 03 broj strane |
| Datum izrade i MP: | 09.2019. | Datum revizije i MP: | | |



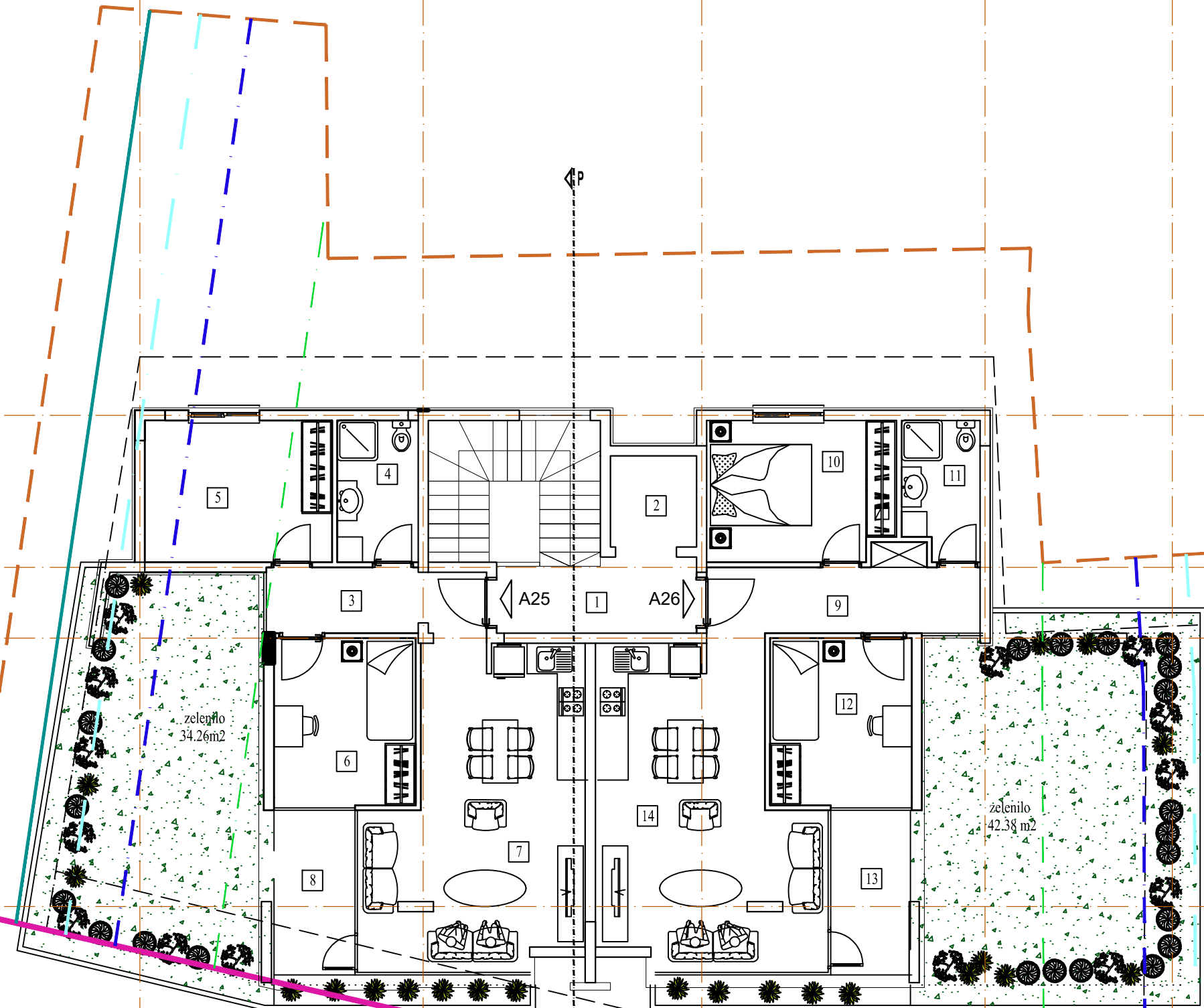
| OSNOVA TIPSKE ETAŽE OD I-VI SPRATA | | | | |
|------------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|-------|
| PROSTORIJA | VRSTA PODA | OBIM (m ²) | POVRŠINA (m ²) | |
| 1 | Stepenište i hodnik | Keramika | 19.00 | 18.63 |
| 2 | Lift | / | / | 3.06 |
| Ukupno : | | | 20.11 | |
| APARTMAN 1 | | | | |
| 3 | Ulazni deo | Parket | 9.80 | 4.58 |
| 4 | Toalet | Keramika | 8.80 | 4.18 |
| 5 | Soba | Parket | 13.00 | 10.06 |
| 6 | Soba | Parket | 18.50 | 19.70 |
| 7 | Terasa | Keramika | / | 4.70 |
| Ukupno A1 : | | | 43.22 | |
| APARTMAN 2 i 3 | | | | |
| 8 | Dnevna i kuh. | Parket | 21.39 | 20.25 |
| 9 | Toalet | Keramika | 8.60 | 3.95 |
| 10 | Soba | Parket | 12.60 | 9.50 |
| 11 | Terasa | Keramika | / | 4.26 |
| Ukupno A2 i A3 : | | | 37.96 | |
| APARTMAN 4 | | | | |
| 12 | Ulazni hodnik | Parket | 10.90 | 5.39 |
| 13 | Soba | Parket | 13.00 | 10.06 |
| 14 | Toalet | Keramika | 8.80 | 4.18 |
| 15 | Dnevna i kuh. | Parket | 20.40 | 22.93 |
| 16 | Terasa | Keramika | / | 4.72 |
| Ukupno A4 : | | | 47.28 | |
| Ukupna neto površina etaže | | | 186.53 | |
| Ukupna bruto površina etaže | | | 216.48 | |

- kota poda I sprata
+3.50
- kota poda II sprata
+6.50
- kota poda III sprata
+9.50
- kota poda IV sprata
+12.50
- kota poda V sprata
+15.50
- kota poda VI sprata
+18.50

GRAĐEVINSKE LINIJE

- PREDNJA GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- 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)

| | | | |
|--|--|--|--|
| Projektant: | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK SA 3*, spratnosti G+P+7 | | Lokacija: K.P. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNI PROJEKAT | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | razmjera: 1:100 |
| Saradnik: | | Prilog: Osnova tipskog sprata | broj priloga: 04 broj strane: |
| Datum izrade i MP: 09.2019. | | Datum revizije i MP: | |



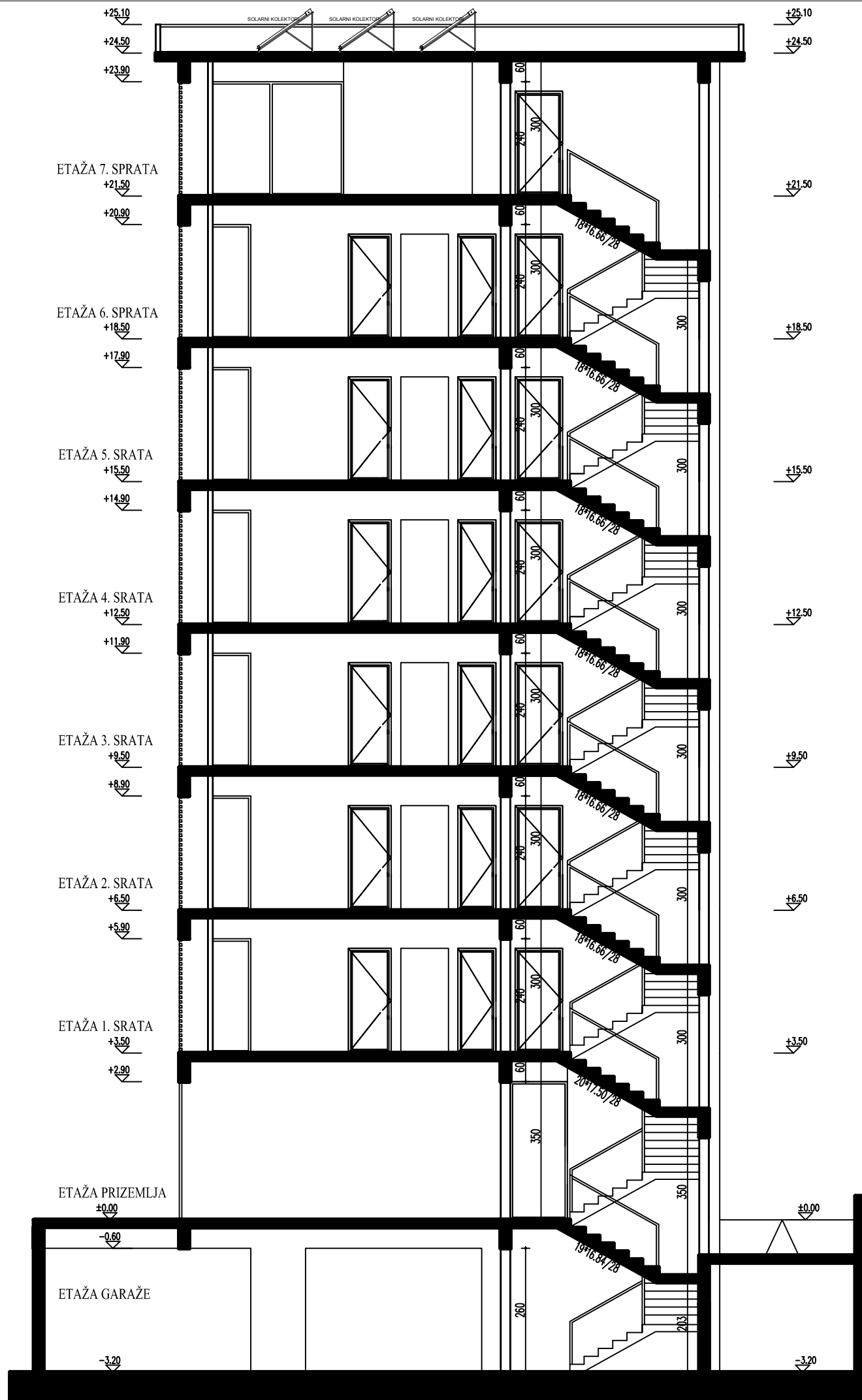
| OSNOVA ETAŽE VII SPRATA | | | | |
|------------------------------------|---------------------|-----------|---------------|-------|
| PROSTORIJA | VRSTA PODA | OBIM (m') | POVRŠINA (m²) | |
| 1 | Stepenište i hodnik | Keramika | 19.00 | 15.04 |
| 2 | Lift | / | / | 3.06 |
| Ukupno : | | | 20.11 | |
| APARTMAN 25 | | | | |
| 3 | Ulazni deo | Parket | 9.80 | 5.50 |
| 4 | Toalet | Keramika | 8.80 | 4.20 |
| 5 | Soba | Parket | 13.00 | 10.35 |
| 6 | Soba | Parket | 18.50 | 9.25 |
| 7 | Dn. soba i kuh. | Parket | 32.50 | 25.16 |
| 8 | Terasa | Keramika | / | 5.20 |
| Ukupno A25 : | | | 66.42 | |
| APARTMAN 26 | | | | |
| 9 | Ulazni hodnik | Parket | 10.90 | 7.02 |
| 10 | Soba | Parket | 13.00 | 10.05 |
| 11 | Toalet | Keramika | 8.80 | 4.18 |
| 12 | Soba | Parket | 14.40 | 9.25 |
| 13 | Terasa | Keramika | / | 5.20 |
| 14 | Terasa | Parket | 28.50 | 25.16 |
| Ukupno A26 : | | | 67.78 | |
| Ukupna neto površina etaže | | | 154.65 | |
| Ukupna bruto površina etaže | | | 162.16 | |

kota poda VII sprata
+21.50

GRAĐEVINSKE LINIJE

- PREDNJA GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
- 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)

| | | | |
|--|--|--|--|
| Projektant:  | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK SA 3*, spratnosti G+P+7 | | Lokacija: K.P. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNI PROJEKAT | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | razmjera 1:100 |
| Saradnik: | | Prilog: Osnova sedmog sprata | broj priloga 05 broj strane |
| Datum izrade i MP: 09.2019. | | Datum revizije i MP: | |



| | | | |
|--|--|--|---------------------------|
| Projektant:  | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK SA 3*, spratnosti G+P+7 | | Lokacija: K.P. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići DUP BEČIČI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNI PROJEKAT | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: | razmjera 1:200 |
| Saradnik: | | Prilog: Presek | broj priloga 06 |
| Datum izrade i MP: 09.2019. | | Datum revizije i MP: | |



južna fasada



istočna fasada

- 1 - "demit" fasada / bijeli ton /
- 2 - obloga od prirodnog kamena / svetlo sivi ton /
- 3 - "demit" fasada / антрацит сива /

| | | | |
|--|--|--|--|
| Projektant:  | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: tursitičkog apartmanskog bloka 3* spratnosti G+P+7 | | Lokacija: k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | razmjera 1:100 |
| Saradnik: | | Prilog: FASADE | broj priloga 06 broj strane |
| Datum izrade i MP: 08.2019. | | Datum revizije i MP: | |




severna fasada



zapadna fasada

- 1 - "demit" fasada / bijeli ton /
- 2 - obloga od prirodnog kamena / svetlo sivi ton /
- 3 - "demit" fasada / антрацит сива /

| | | | |
|--|--|--|--|
| Projektant:  | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: tursitičkog apartmanskog bloka 3* spratnosti G+P+7 | | Lokacija: k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | razmjera 1:100 |
| Saradnik: | | Prilog: FASADE | broj priloga 07 broj strane |
| Datum izrade i MP: 08.2019. | | Datum revizije i MP: | |



| | | | |
|--|--|--|---------------------------|
| Projektant:  | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: tursitičkog apartmanskog bloka 3* spratnosti G+P+7 | | Lokacija: k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | razmjera |
| Saradnik: | | Prilog: 3D prikaz | broj priloga 08 |
| Datum izrade i MP: 08.2019. | | Datum revizije i MP: | |



Rafailovi

| | | | |
|--|--|--|---------------------------|
| Projektant:  | | Investitor: Rafailović Milka i Rafailović Filip | |
| Objekat: tursitičkog apartmanskog bloka 3* spratnosti G+P+7 | | Lokacija: k.p. 1109/1, 1110, 1112 i 1113 KO Bečići, DUP BEČIĆI, BLOK 15, DIO UP 15.3 I DIO UP 15.4 | |
| Vodeći projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE | |
| Odgovorni projektant: Dušica Antonijev d.i.a. | | Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTURA | razmjera |
| Saradnik: | | Prilog: 3D prikaz | broj priloga 09 |
| Datum izrade i MP: 08.2019. | | Datum revizije i MP: | |