

<i>elektronski potpis projektanta</i> Suzana Lijeskić Digitally signed by Suzana Lijeskić Date: 2020.01.24 10:03:11 +01'00'	<i>elektronski potpis revidenta</i>
---	-------------------------------------

INVESTITOR

**Danijela Vrcan i Darko Vrcan
Tripovići br. 5, Tivat**

OBJEKAT

Izgradnja turističkog objekta – vile (kuće za izdavanje)

LOKACIJA

**Reževići, Opština Budva
LSL Krstac, UP 44
K.P. br. 1822 i 1823/1 K.O. Reževići I, Budva**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT

ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar, 85310 Budva

ODGOVORNO LICE

Suzana Lijeskić

GLAVNI INŽENJER

Suzana Lijeskić, d.i.a.

<i>elektronski potpis projektanta</i>	<i>elektronski potpis revidenta</i>
---------------------------------------	-------------------------------------

INVESTITOR

Danijela Vrcan i Darko Vrcan
Tripovići br.5, Tivat

OBJEKAT

Izgradnja turističkog objekta – vile (kuće za izdavanje)

LOKACIJA

Reževići, Opština Budva
LSL Krstac, UP 44
K.P. br. 1822 i 1823/1 K.O. Reževići I, Budva

DIO TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

ARHITEKTONSKI PROJEKAT

PROJEKTANT

ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar, 85310 Budva

ODGOVORNO LICE

Suzana Lijeskić

ODGOVORNI INŽENJER

Suzana Lijeskić, d.i.a.

SARADNICI NA
PROJEKTU

Božidar Lijeskić, d.i.a.

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

00 OPŠTA DOKUMENTACIJA I PROJEKTNI ZADATAK **01 ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

00 OPŠTA DOKUMENTACIJA I PROJEKTNI ZADATAK

OPŠTA DOKUMENTACIJA:

- Naslovna strana tehničke dokumentacije (Obrazac 1)
- Sadržaj tehničke dokumentacije
- Ugovor između investitora i projektanta
- Podaci o projektantu
- Licenca projektanta
- Rješenje o imenovanju ovlašćenog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta
- Urbanističko-tehnički uslovi
- List Nepokretnosti

PROJEKTNI ZADATAK

01 ARHITEKTONSKI PROJEKAT

TEHNIČKA DOKUMENTACIJA:

- Tekstualna dokumentacija
 - Tehnički opis
- Numerička dokumentacija
 - Usporedna Tabela urbanističkih parametara
- Grafička dokumentacija
 - Postojeće stanje – Topografsko katastarski plan R 1:250
 - Situacija – šire okruženje R 1:500
 - Situacija prizemlja – Nivelacioni plan R 1:200
 - Osnova Suterena R 1:100
 - Osnova Prizemlja R 1:100
 - Osnova Sprata R 1:100
 - Osnova Krovne terase R 1:100
 - Osnova Krova R 1:100
 - Presjek 1 - 1 R 1:100
 - Presjek 2 - 2 R 1:100
 - Presjek 3 - 3, 5 – 5 R 1:100
 - Presjek 4 - 4 R 1:100
 - Izgled - Jugozapad R 1:100
 - Izgled - Sjeverozapad R 1:100
 - Izgled - Jugoistok R 1:100
 - Izgled - Sjeveroistok R 1:100
 - 3D Vizuelizacije

Za izradu Projektno-tehničke dokumentacije

UGOVORNE STRANE:

NARUČILAC: DANIJELA VRCAN I DARKO VRCAN, Tripovići br.5, Tivat (u daljem tekstu Naručilac) sa jedne strane, i

IZVRŠILAC: ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar - Lokal 11, Budva, koga zastupa direktor Suzana Lijeskić (u daljem tekstu Izvršilac), s druge strane.

Član 1.

PREDMET UGOVORA:

Predmet ovog Ugovora je izrada, za potrebe Naručioca, Projektno-tehničke dokumentacije za izgradnju turističkog objekta – vila (kuća za izdavanje) u Reževićima, Opština Budva. Objekat se projektuje na Urbanističkoj parceli (UP) br. 44, u zahvatu Lokalne studije lokacije (LSL) Krstac. UP 44 čine kat. parc. br. 1822 i 1823/1 K.O. Reževići, Opština Budva. Površina UP iznosi 1.100,90m². Bruto Površina Objekta (na osnovu dostavljenog Idejnog Rješenja) iznosi 543,10m² (sve etaže).
Spratnost objekta je Su+P+1.

SADRŽAJ I OBIM PROJEKTNO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Prema Ponudi br. DV-128PTD-20191024 od 24.10.2019.godine.

Član 2.

ROKOVI:

Rok za izradu Projektno-tehničke dokumentacije je: 40 radnih dana od potpisa Ugovora, uplate Avansne situacije, dobijanja potpisanih Projektnih Zadataka i dobijanja Saglasnosti na Idejno Rješenje od Glavnog Gradskog arhitekta.

Član 3.

CIJENA:

Ugovorne strane su saglasne da cijena usluge iz predmeta ovog ugovora za izradu Projektno-tehničke dokumentacije bude u skladu sa Ponudom br. DV-128PTD-20191024 od 24.10.2019.godine.

Napomena: Našom ponudom nisu obuhvaćena plaćanja taksi prema državi (npr. za Saglasnost Glavnog gradskog Arhitekta i dr.)

Član 4.

Ugovorena cijena predstavlja vrijednost za izvršenje radova u uslovima i obimu određenom odredbama ovog Ugovora i njegovih dijelova.

Ukoliko dođe do promjena uslova i obima Ugovora, Naručilac i Izvršilac su saglasni da se nastale promjene regulišu

Aneksom Ugovora.

Član 5.

Projektno-tehničku dokumentaciju iz člana 1. ovog Ugovora, Izvršilac će dostaviti Naručiocu:

U 1 (jednom) primjerku i u elektronskoj formi u 7 (sedam primjeraka) na CD-u

Član 6.

Naručilac se obavezuje da:

Obezbiđi potpisan Projektni zadatak

Uredno izvršava finansijske obaveze koje proističu iz ovog Ugovora

Član 7.

Sastavni dio ovog Ugovora je:

Potpisan Projektni zadatak od strane Naručioca.

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne da eventualne sporove koji proisteknu iz ovog ugovorenog odnosa riješavaju sporazumno, a ukoliko ne budu mogle, nadležan je Privredni Sud u Podgorici.

Član 9.

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

Budva, 12.11.2019. godine

IZVRŠILAC

D.O.O. ARHINET
Dir. Suzana Lijeskić
Budva



Suzana Lijeskić

NARUČILAC

Danijela Vrcan

Danijela Vrcan

Darko Vrcan

Darko Vrcan



IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj 5 - 0466524 / 006
PIB: 02713608

Datum registracije: 06.05.2008.
Datum promjene podataka: 20.09.2013.

DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I USLUGE "ARHINET" - BUDVA

Broj važeće registracije: /006

Skraćeni naziv: ARHINET
Telefon:
eMail:
Datum zaključivanja ugovora: 06.05.2008.
Datum donošenja Statuta: 06.05.2008. Datum promjene Statuta: 19.09.2013.
Adresa glavnog mjesta poslovanja:
Adresa za prijem službene pošte: "BSP CENTAR" PRIZEMLJE L-12 BUDVA
Adresa sjedišta: "BSP CENTAR" PRIZEMLJE L-12 BUDVA
Pretežna djelatnost: 7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja: DA
Oblik svojine: Privatna
Porijeklo kapitala: Mješoviti
Upisani kapital: 6.000,00Euro (Novčani Euro, nenovčani Euro)

OSNIVAČI:

SUZANA LIJESKIĆ 2704975237014

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: LASTVA BB. BUDVA CRNA GORA

BOŽIDAR LIJESKIĆ 005906607

Uloga: Osnivač

Udio: % Adresa: M.MILANKOVIĆA 178/1 BEOGRAD SRBIJA

LICA U DRUŠTVU:

SUZANA LIJESKIĆ 2704975237014

Adresa: LASTVA BB. BUDVA

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

SUZANA LIJESKIĆ 2704975237014

Adresa: LASTVA BB. BUDVA

Uloga: Izvršni direktor

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: Nepoznata odgovornost ()

BOŽIDAR LIJESKIĆ 005906607

Adresa: M.MILANKOVIĆA 178/1 BEOGRAD

Uloga: Ovlašćeni zastupnik

Ovlašćenja u prometu: ()

Ovlašćen da djeluje: POJEDINAČNO ()

Izdato: 22.09.2015 godine u 10:23h



M Načelnik
Milo Paunović
Paunović

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2120/2

Podgorica, 16.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu » ARHINET » 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 » ARHINET » 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 107/7-2120/1 od 10.04.2018.godine, » ARHINET » 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, broj UPI 107/7-493/2 od 02.04.2018.godine, kojim je Lijeskić Suzani, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » Arhinet » D.O.O.Budva 06.05.2008.godine i zaposlene: Lijeskić Suzane, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Budve, gdje je u članu 6 Ugovora, imenovana ovim Ugovorom zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom od 40 časova u radnoj sedmici, počev od 06.05.2008.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0466524/006 od 23.03.2018.godine, sa šifrom pretežne djelatnosti: Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore« br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat (izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



Na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, „Sl. List Crne Gore”, br. 064/17 od 06.10.2017. i Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta „Sl. List Crne Gore”, br. 044/18 od 06.07.2018. donosim:

RJEŠENJE O IMENOVANJU GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA

Za izradu tehničke dokumentacije:

INVESTITOR

**Danijela Vrcan i Darko Vrcan
Tripovići br.5, Tivat**

OBJEKAT

Izgradnja turističkog objekta – vile (kuće za izdavanje)

LOKACIJA

**Reževići, Opština Budva
LSL Krstac, UP 44
K.P. br. 1822 i 1823/1 K.O. Reževići I, Budva**

VRSTA I DIO
TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

**IDEJNO RJEŠENJE
ARHITEKTONSKI PROJEKAT**

PROJEKTANT

ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, BSP Centar, 85310 Budva

Određujem za:

GLAVNOG I ODGOVORNOG INŽENJERA

Suzana Lijeskić, d.i.a.

**Budva,
Novembar 2019.**



Direktor:

Suzana Lijeskić
Suzana Lijeskić

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7– 493/2

Podgorica, 02.04.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu LIJESKIĆ SUZANE, diplomiranog inženjera 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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE LIJESKIĆ SUZANI, diplomiranom inženjeru 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.UPI 107/7-493/1 od 12.02.2018.godine, LIJESKIĆ SUZANA, diplomirani inženjer 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 stečenom visokom obrazovanju, izdata od strane Arhitektonskog fakulteta, Univerziteta u Beogradu, broj: 7872 od 24.januara 2002.godine; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj: 01-691/2 od 11.09.2013.godine, kojim je Lijeskić Suzani, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture, radova unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i radova na uređenju terena; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane » ARHINET » D.O.O.Budva od 08.02.2018.godine i 06.09.2013.godine; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane GP » NAPRED » Beograd br. 4288 od 10.07.2008.godine; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane » ARHIS GROUP » D.O.O.Budva, br. 4288 od 10.07.2008.godine; Potvrdu o opisu radnih poslova za imenovanu, izdata od strane » NIVEL INVEST » D.O.O.Budva od 09.09.2013.godine; Potvrdu referenci, izdata od strane » ARHINET » D.O.O.Budva; Akt Ministarstva pravde, broj 05/2-72-2260/18/1 od 01.03.2018.godine, u kojem je izdato uvjerenje da se imenovana ne nalazi u kaznenoj evidenciji; 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 registra licenci („ Službeni list Crne Gore „ br. 79/17), utvrđene su vrste licenci, a između ostalih i licenca ovlašćenog inženjera koja se izdaje fizičkom, licu za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekta sa visokim obrazovanjem, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacije i 4) da li je podnosilac zahtjeva osuđivan za krivično djelo za koje se gonjenje preduzima po službenoj dužnosti.

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

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

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



POLISA ZA OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

Ugovarač osiguranja: ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11
 PIB:02713608

Osiguranik: ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11
 PIB:02713608

Početak osiguranja: 24.4.2019 Prestanak osiguranja: 24.4.2020 Dospijeće: 24.04
 Tarifa i tarifna grupa: XI Suma osiguranja: 100.000,00 Premija osiguranja: 561,76

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

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

Redni broj	Osigurava se	Suma osiguranja (€)	Ukupan limit za trajanje osiguranja	Premija osiguranja (€)
1 Tarifa premija XI - za osiguranje od opšte odgovornosti				
1	Opšte odgovornosti - razne delatnosti Osiguranjem od profesionalne odgovornosti pruža se osiguravajuće pokriće za učinjenu profesionalnu grešku, nesavjestan ili nestručan postupak, odnosno propust davalca usluga (osiguranika). Ovim osiguranjem pokrivena je odgovornost za prouzrokovanu štetu klijentu, ako je nastala iz profesionalne djelatnosti- izrada tehničke dokumentacije i gradnja objekta. (Osiguranika). Osigurana suma 100.000,00 EUR Godišnji agregat šteta 100.000,00 EUR	100.000,00	100.000,00	1.223,88
1.1	Popust za smanjenje broja suma osiguranja u zbirnom limitu	1.223,88	0,00	489,55
1.2	Popust za osiguranika od posebnog poslovnog interesa	734,33	0,00	110,15
1.3	Popust za jednokratno plaćanje premije	624,18	0,00	62,42
Ukupno:				561,76
PREMIJA OSIGURANJA				561,76
Porez:				45,50
Komercijalni popust:				56,18
UKUPNO ZA UPLATU:				551,08

NAPOMENA:

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

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

Posebna ugovaranja, zaštitne mjere i klauzule:

Teritorijalno pokriće: Republika Crna Gora.

2 zaposleni i 1 licencirani.

Premija osiguranja 551,08 € obračunata za period od 24.04.2019 do 24.04.2020 plaća se prema ispostavljenoj fakturi. Ugovarač osiguranja potpisom na polisi potvrđuje da je primio fakturu, koja predstavlja sastavni dio polise kao ugovora o osiguranju.

Broj polise: 6-33798

Zamjena polise: 30852

Vrsta osiguranja: Opšta odgovornost

Šifra osiguranja: 1301

Poslovna jedinica: Direkcija

Saradnički broj: 505112

Mjesto: Podgorica

Datum: 22.04.2019

Ugovarač osiguranja: ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11
PIB:02713608

Osiguranik: ARHINET, 85310 Budva, BSP CENTAR BR.11
PIB:02713608

Osiguravač zadržava pravo ispravke računskih i drugih grešaka saradnika.
Saglasan/na sam da me Osiguravač kontaktira na elektronsku adresu, e mail: suzana@arhi-net.com, u cilju dostave svih pisanih obavještenja definisanih Zakonom o obligacionim odnosima i Uslovima osiguranja, a u kontekstu izvršenja ugovoreni obaveza ugovorih strana.
Pocetak osiguranja po ovoj polisi je istek 24-og casa datuma naznacenog na polisi kao datum pocetka osiguranja, ali ne prije isteka 24-og casa dana uplate premijskog obroka definisanog oplatnim planom koji cini sastavni dio predmetne polise. Ukoliko Ugovarač osiguranja u roku od 30 dana od isteka 24-og casa dana naznacenog kao dospijece premijskog obroka ne uplati premiju osiguranja, smatraće se da osiguranje nije bilo zaključeno, te se predmetna polisa isrekom navedenog perioda automatski smatra nevažećom bez obaveze slanja opomene Društva.
U slučaju iz prethodnog stava, Osiguravač nema pravo da zahtijeva naplatu premije osiguranja, obzirom da nije pružano osiguravajuće pokrivenje. Ugovarač osiguranja je saglasan da osiguravač može vršiti obradu ličnih podataka koje pribavi po osnovu ovog ugovora o osiguranju, kao i da iste može proslediti na obradu povezanom pravnom licu, odnosno pravnom licu angažovanom u cilju obavljanja poslova koji su u vezi sa predmetnim ugovorom o osiguranju.
Polisa je punovažna sa skeniranim pečatom i potpisom lica ovlašćenih za potpisivanje u ime Osiguravača na ovoj Polisi, i isti imaju dokaznu snagu i pravno dejstvo svojeručnog potpisa i originalnog pečata.

Wela Belu' Božani
Za Osiguravača



Suzana Ljeshkić
Za Ugovarača

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 1436/3
Budva, 29.03.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu VRCAN DARKA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i LSL KRSTAC (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/12), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju turističkog objekta – vila (kuća za izdavanje)

1. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

"Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara." (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarske parcele 1821, 1822, 1823 KO Reževići I ne ulaze u trasu koridora saobraćajnica, elektroenergetske i hidrotehničke mreže u obuhvatu PPPNOP
- Katastarske parcele 1821, 1822, 1823 KO Reževići I se ne nalaze u zoni zaštićenog područja i zaštićenog kulturnog dobra u obuhvatu PPPNOP

2. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 44 koju čine

Katastarske parcele 1822 i 1823/1 KO Reževići I

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 44 čine i delovi kat.parcele 1821, 1822 i 1823 KO Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kp 1822 i 1823/1 KO Reževići I. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

3. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 724 za KO Reževići I, od 23.11.2018.godine, konstatovano je:

- na **katastarskoj parceli 1822** upisana je livada površine 600m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Vrcan Danijela (obim prava ½) i Vrcan Darko (obim prava ½).
- na **katastarskoj parceli 1823/1** upisan je voćnjak površine 515m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Vrcan Danijela (obim prava ½) i Vrcan Darko (obim prava ½).

4. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turistički objekat - vila , odnosno kuća za izdavanje, u skladu sa novim Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18).

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost.(strana 19)

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

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

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

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zazetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta. Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža.(tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 8.1, strana 23)

5. 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.

6. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: 15. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine - Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio LSL-a strana 24, 25 i 32)

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 8.1, strana 23)

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 23)

Bočna i zadnja građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima. Odstojanje objekta od bočne i zadnje granice parcele je 3,0m. (strana 31)

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu). Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3m ni niže od 2,2 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima. (strana 21)

Kota prizemlja

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3m.(strana 21)

Spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (strana 21)

Krovovi

Kosi krovovi mogu da budu dvovodani ili viševodni kod većih gabarita, nagiba 18-23°. Kad je krov dvovodan treba težiti da bude upravan na izohipse. Krovni pokrivač je obavezno mediteran crep.(strana 25)

Krovovi mogu biti ravni, neprohodne terase i prohodne terase i kombinacija jednovodnih i dvovodnih krovova, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.(strana 32)

Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. (strana 24)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (str.21)

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima.

Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (strana 22)

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili suterenom. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).str.22

Nivelacija

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (strana 23)

7. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 44	1100,90	510	170	0,46	0,15	P+2

- **Ambijentalna izgradnja** je privođenje planskoj nameni prostora na način na koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio strana 20)
- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:
 - ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
 - ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 21, 22)
- **Bazen i terase na terenu** ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 22)
- Bazen i terase na terenu **ne ulaze** u obračun BRGP objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta. Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%). (strana 32)
- Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.(strana 22)

- Ukupna izgrađena korisna površina ne može biti veća od 20%. Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima. (strana 25)

8. 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 geomehničke 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 istraživ.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Osnova objekta treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena, bez zasjecanja terena većim od 1,5m. Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste. Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Prizemna etaža može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Sugerije se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada (najmanje 50% fasade obraditi kamenom iz domaćih majdana), 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. Spoljna fasadna stolarija je sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element traba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom. (strana 25)

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.

11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 2,0m, računajući od kote trotoara. Kod zidanja ograda koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio , strana 28)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspjevaju ili obavezna ponovna

sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

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

13. 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.

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno

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

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

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

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

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

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

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

U 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.

16. 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.

17. 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

18. 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.

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

U okviru DUP-a / LSL-a / UP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili dijelove 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).

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILE	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve

mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulanja 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.

23. 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

24. 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.

25. NAPOMENA

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

Za predmetnu urbanističku parcelu izdata je građevinska dozvola 06-062-U-805/117 od 25.10.2016.godine za izgradnju turističke vile, koja je istekla 25.10.2018.godine.

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- 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

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

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



**PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-956-23090/2018

Datum: 23.11.2018

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu SL-OPŠTINA BUDVA-SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-4943/18, , izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 724 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1815			13 13		VIŠE GOMILE	Njiva 5. klase NASLJEDE		217	1.41
1816			13 13		VIŠE GOMILE	Voćnjak 4. klase NASLJEDE		793	8.80
1817	1		13 9/18	24/05/2018	VIŠE GOMILE	Pašnjak 4. klase NASLJEDE		418	0.38
1817	2		13 9/18	24/05/2018	VIŠE GOMILE	Pašnjak 4. klase NASLJEDE		1	0.00
1822			13 13		GOMILA	Livada 5. klase NASLJEDE		600	2.34
1823	1		13 8/18	18/05/2018	GOMILA	Voćnjak 4. klase NASLJEDE		515	5.72
1823	2		13 8/18	18/05/2018	GOMILA	Gradjevinska parcela NASLJEDE		7	0.00
								2551	18.65

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2705975228011	VRCAN OBREN DANIJELA TRIPOVIĆI BB.TIVAT TIVAT Tivat	Susvojina	1/2
2405967223015	VRCAN VLADIMIR DARKO TRIPOVIĆI BB TIVAT TIVAT Tivat	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

Taksa je oslobođena na osnovu člana 13 i 14 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG" br. 55/03, 46/04, 81/05 i 02/06, "Sl.list CG" 22/08, 77/08, 03/09, 40/10, 20/11, 26/11, 56/13, 45/14, 53/16 i 37/17). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Nacelnik:

Sonja Tomašević, dipl.ing geodezije

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-4943/18
Datum: 21.11.2018.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13
Parcele: 1822, 1823/1, 1823/2

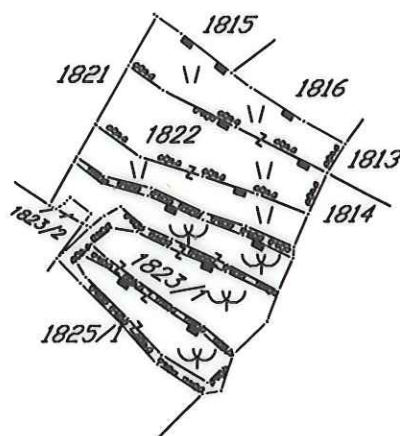
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
675
700
6
575
800

4
675
700
6
575
800



4
675
600
6
575
800

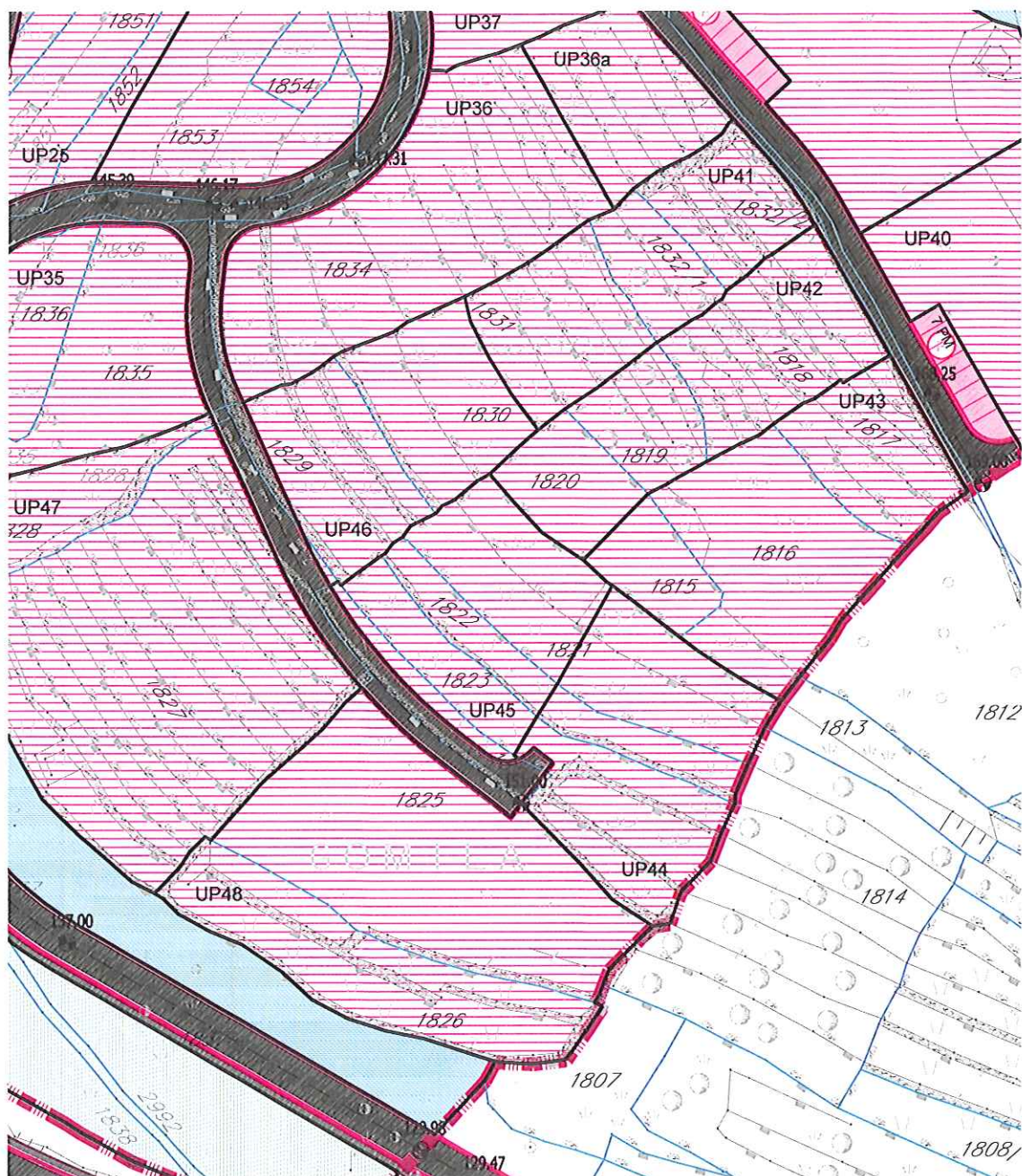
4
675
600
6
575
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

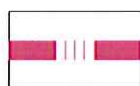
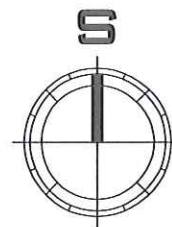
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 16 NAMJENA POVRŠINA
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 13.03.2019.godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING



OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA
PREOBLIKOVANJE - PO



TURISTIČKO NASELJE



SPORT I REKREACIJA, RECEPCIJA SA
PRATEĆIM SADRŽAJEM



ZELENE POVRŠINE



ZAŠTITNO ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICU



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA
POVRŠINA**

RAZMJERA

1:1000

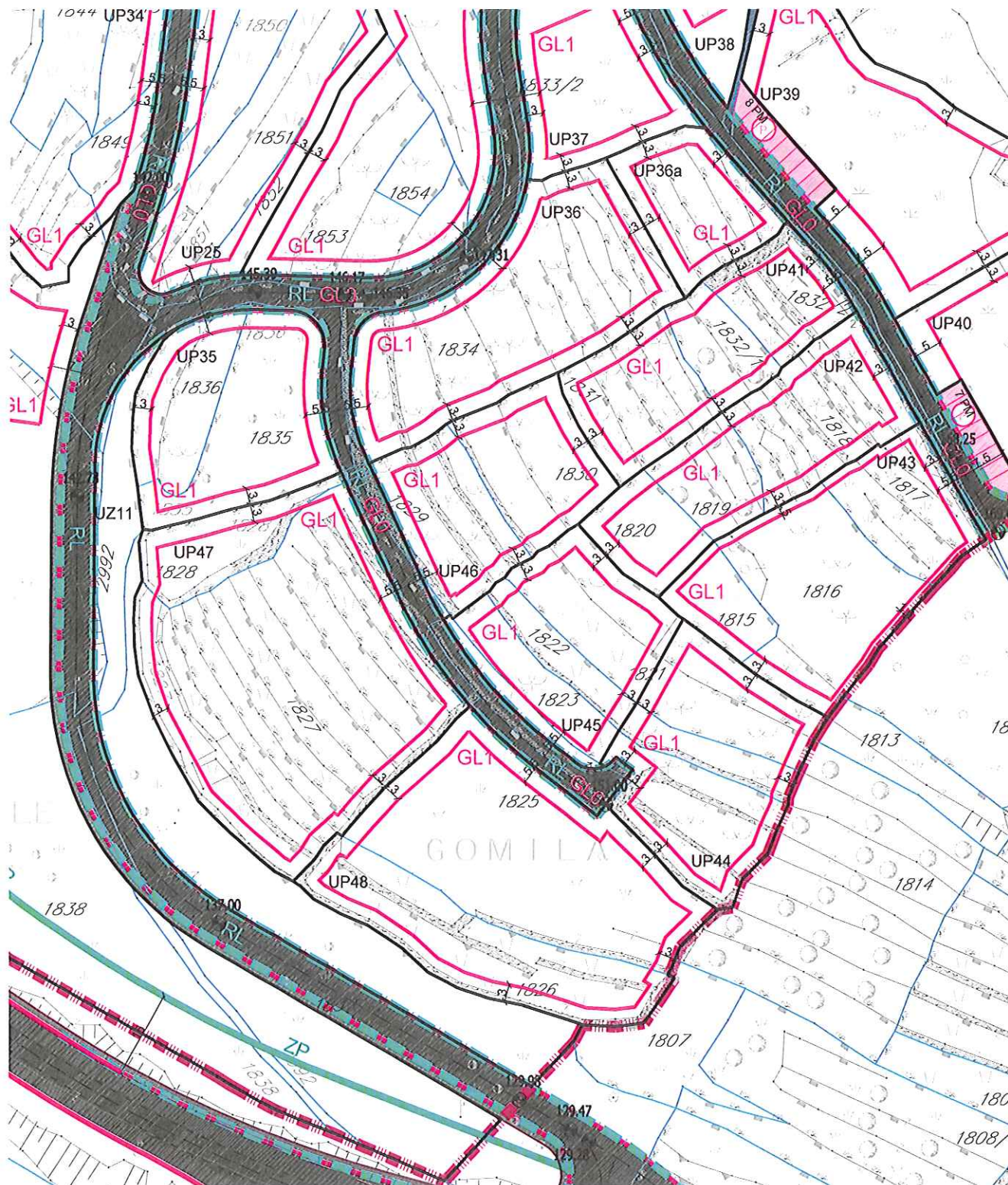
LIST BR.

16

DATUM

2012.

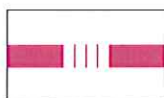
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 18 PARCELACIJA I REGULACIJA
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



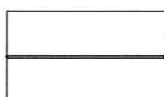
Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 13.03.2019.godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA
IZGRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO



ZELENI POJAS



REGULACIONA LINIJA



GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA
(potporni zid, garaža)



GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 19 PARCELACIJA I KOORDONATNE TACKE
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

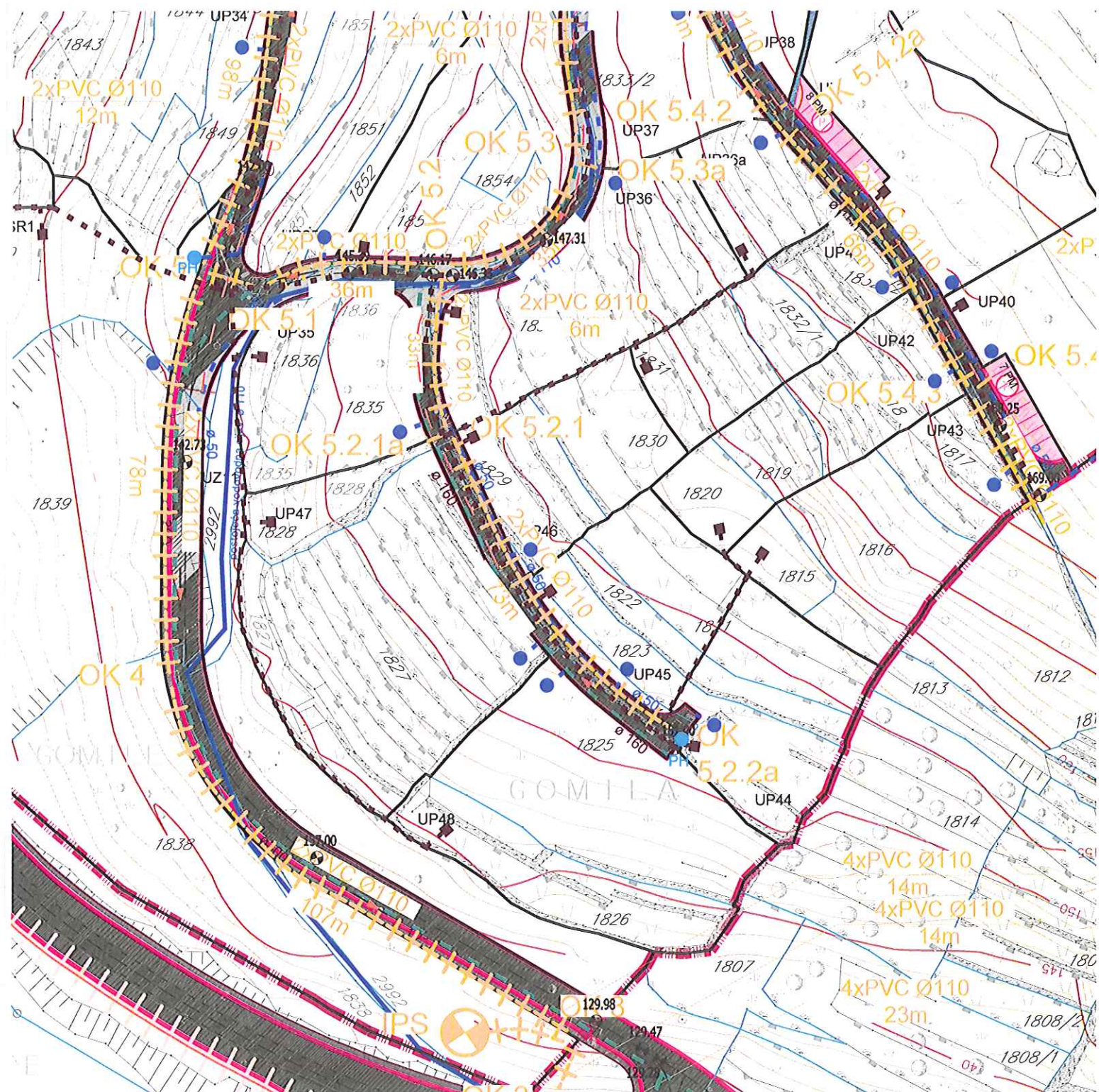


M.P.

Budva, 13.03.2019.godine

981 6575798.35 4675627.60
982 6575804.36 4675622.51
983 6575815.05 4675614.29
984 6575816.57 4675616.27
985 6575819.73 4675612.96
986 6575825.12 4675607.59
987 6575830.03 4675602.13
988 6575836.14 4675598.18
989 6575829.56 4675591.78
990 6575828.68 4675589.53
991 6575828.07 4675587.95
992 6575827.44 4675586.97
993 6575828.60 4675586.33
994 6575827.52 4675584.71
995 6575826.44 4675583.09
996 6575823.31 4675578.60
997 6575818.31 4675578.00
998 6575838.69 4675598.57
999 6575840.32 4675603.31
1000 6575844.82 4675607.77
1001 6575846.32 4675611.77
1002 6575848.36 4675616.18
1003 6575848.48 4675617.67
1004 6575850.36 4675622.05
1005 6575852.88 4675627.47
1006 6575855.32 4675631.28
1007 6575849.78 4675634.26
1008 6575842.68 4675638.78
1009 6575840.11 4675640.74
1010 6575833.31 4675645.97
1011 6575830.02 4675648.29
1012 6575821.89 4675633.83
1013 6575818.86 4675629.05
1014 6575815.57 4675623.31
1015 6575816.45 4675622.83
1016 6575817.59 4675623.54
1017 6575818.37 4675624.35
1018 6575821.14 4675622.21
1019 6575813.82 4675622.43
1020 6575811.36 4675623.43
1021 6575807.41 4675626.47
1022 6575796.70 4675636.45
1023 6575788.07 4675648.26
1024 6575789.36 4675648.94
1025 6575789.77 4675648.40
1026 6575795.73 4675652.79
1027 6575796.29 4675653.09
1028 6575797.41 4675654.58
1029 6575798.86 4675655.43
1030 6575800.05 4675657.04
1031 6575801.59 4675657.81
1032 6575803.74 4675658.86
1033 6575804.67 4675659.97
1034 6575806.62 4675660.90
1035 6575809.97 4675663.67
1036 6575811.74 4675664.65
1037 6575819.54 4675656.10
1038 6575825.70 4675652.08
1039 6575829.20 4675648.86





Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

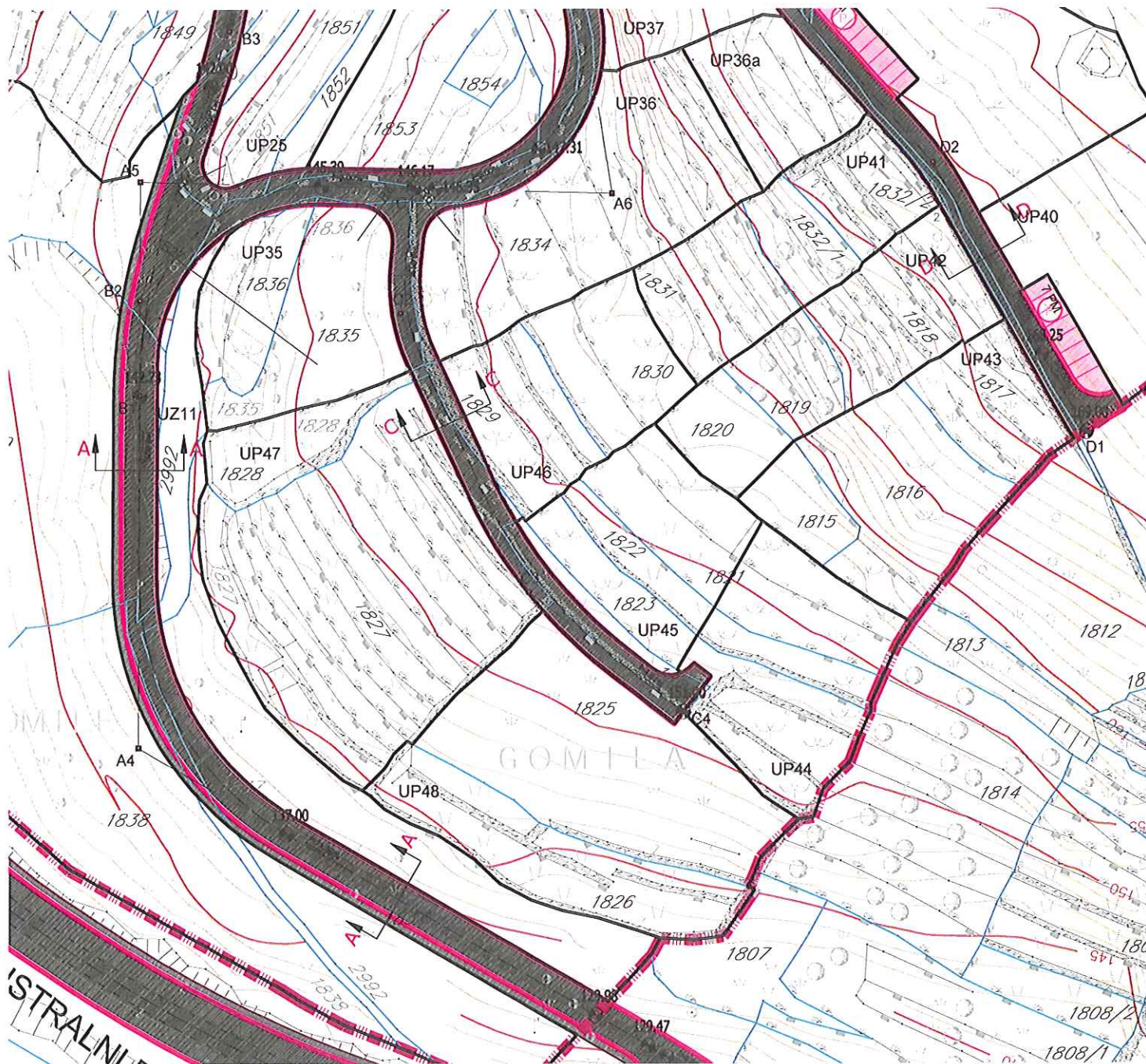
Budva, 13.03.2019.godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJNICA
	PARKING
	TROTOAR
	PEŠAČKA STAZA
HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDIJEVANJE	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	PLANIRANI REZERVOAR
FEKALNA KANALIZACIJA	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	BIOPREČIŠĆIVAČ
	OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ PREČIŠĆENE 97%
	SMJER ODVOĐENJA
ATMOSFERSKA KANALIZACIJA	
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA	
	POSTOJEĆI 10 kV KABAL
	POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC"
	PLANIRANA TRASA NN KABLOVA
	NOVA MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC 2"
TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA	
	POSTOJEĆI OPTIČKI KABAL TC Budva - TC Bar
	PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi Ø110mm)
OK n.n.	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)
OK na	PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)
OK 2,3	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)
IPS (UPS)	PLANIRANI IZDOJENI (UDALJENI) PRETPLATNIČKI STEPEN



DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
MARUŠIĆ
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ
GERADIVAC DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "KRSTAC" REŽEVIĆI
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
SAOBRAĆAJ I INFRA- STRUKTURNI SISTEMI
RAZMJERA 1:1000
LIST BR. 21
DATUM 2012.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 22 SAOBRAĆAJ
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



M.P.

Budva, 13.03.2019.godine

SPISAK KOORDINATA TEMENIH POLIGONA SAOBRAĆAJNICA

SAOBRAĆAJNICA A

A1	A2	A3	A4
Yt=65759755 Xt=467546945	R=103.00 Gama=9°46'51" Igl=18.56 Igl=8.56 Igl=17.07 Bs=0.37 Yt=657584650 Xt=467553081	R=100.00 Gama=13°46'13" Igl=12.08 Igl=12.08 Igl=24.03 Bs=0.73 Yt=657582421 Xt=467555225	R=50.00 Gama=65°77'39" Igl=28.94 Igl=28.94 Igl=52.47 Bs=7.77 Yt=657572424 Xt=467561025
A5	A6	A7	A8
R=30.00 Gama=91°12'26" Igl=30.64 Igl=30.64 Igl=47.76 Bs=12.88 Yt=657572466 Xt=467570551	R=25.00 Gama=100°24'49" Igl=30.61 Igl=30.61 Igl=43.81 Bs=14.06 Yt=657583454 Xt=467570347	R=50.00 Gama=26°54'42" Igl=11.95 Igl=11.95 Igl=23.49 Bs=1.41 Yt=657579639 Xt=467575521	Yt=657581042 Xt=467575852

SAOBRAĆAJNICA B

T1	T2	T3	T4
Yt=657572450 Xt=467565944	R=100.00 Gama=18°12'16" Igl=16.02 Igl=16.02 Igl=31.77 Bs=1.28 Yt=657572457 Xt=467566546	R=100.00 Gama=11°18'38" Igl=9.90 Igl=9.90 Igl=19.74 Bs=0.49 Yt=657573971 Xt=467573383	R=30.00 Gama=39°21'40" Igl=10.73 Igl=10.73 Igl=20.61 Bs=1.85 Yt=657574868 Xt=467583235
T5	T6		
R=200.00 Gama=3°14'55" Igl=5.67 Igl=5.67 Igl=11.34 Bs=0.08 Yt=657568220 Xt=46759784	Yt=657565362 Xt=467595949		

SAOBRAĆAJNICA C

C1	C2	C3	C4
Yt=657577079 Xt=467570433	R=30.00 Gama=33°54'52" Igl=8.33 Igl=8.33 Igl=16.19 Bs=1.13 Yt=657576859 Xt=467568327	R=80.00 Gama=27°29'4" Igl=19.56 Igl=19.56 Igl=38.38 Bs=2.36 Yt=657579038 Xt=467563642	Yt=657581657 Xt=467561627

SAOBRAĆAJNICA D

T1	T2	T3	T4
Yt=657588459 Xt=467565324	R=50.00 Gama=11°59'3" Igl=5.25 Igl=5.25 Igl=10.46 Bs=0.27 Yt=657585907 Xt=467570850	R=100.00 Gama=27°31'41" Igl=24.50 Igl=24.50 Igl=48.05 Bs=2.96 Yt=657582305 Xt=467574882	R=100.00 Gama=7°18'18" Igl=6.38 Igl=6.38 Igl=12.75 Bs=0.20 Yt=657581176 Xt=467583265
T5	T6	T7	T8
R=200.00 Gama=2°52'13" Igl=4.95 Igl=4.95 Igl=9.90 Bs=0.06 Yt=657578542 Xt=467597399	R=45.00 Gama=34°21'17" Igl=13.91 Igl=13.91 Igl=26.98 Bs=2.10 Yt=657577176 Xt=467591431	R=50.00 Gama=10°28'6" Igl=4.58 Igl=4.58 Igl=9.14 Bs=0.21 Yt=657575432 Xt=467592741	R=30.00 Gama=23°49'44" Igl=6.33 Igl=6.33 Igl=12.48 Bs=0.66 Yt=657573856 Xt=467594455
T9	T10	T11	T12
R=25.00 Gama=24°47'29" Igl=5.49 Igl=5.49 Igl=10.82 Bs=0.60 Yt=657572564 Xt=467595018	R=70.00 Gama=31°7'10" Igl=19.49 Igl=19.49 Igl=38.02 Bs=2.66 Yt=657569043 Xt=467598978	R=57.50 Gama=9°27'23" Igl=4.76 Igl=4.76 Igl=9.49 Bs=0.20 Yt=657568020 Xt=467604487	R=200.00 Gama=8°0'22" Igl=14.03 Igl=14.03 Igl=27.95 Bs=0.49 Yt=657567956 Xt=467607883
T13			
Yt=657567211 Xt=467616550			

SAOBRAĆAJNICA E

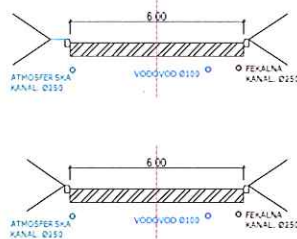
E1	E2	E3	E4
Yt=657559991 Xt=467608758	R=25.00 Gama=52°19'55" Igl=12.28 Igl=12.28 Igl=22.83 Bs=2.85 Yt=657560571 Xt=467607346	R=300.00 Gama=13°48'53" Igl=3.03 Igl=3.03 Igl=6.03 Bs=0.18 Yt=657560363 Xt=467604483	R=25.00 Gama=9°34'47" Igl=2.09 Igl=2.09 Igl=4.18 Bs=0.09 Yt=657560550 Xt=467603390
E5			
Yt=657560554 Xt=467601090			

SAOBRAĆAJNICA F

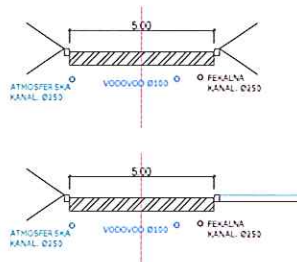
F1	F2	F3	F4
Yt=657577335 Xt=467593779	R=10.00 Gama=79°00'54" Igl=8.31 Igl=8.31 Igl=13.87 Bs=3.00 Yt=657578867 Xt=467591593	R=300.00 Gama=14°16'46" Igl=37.58 Igl=37.58 Igl=74.77 Bs=2.34 Yt=657583918 Xt=467585344	R=150.00 Gama=43°17'18" Igl=59.52 Igl=59.52 Igl=113.32 Bs=11.34 Yt=657588280 Xt=467575849
F5			
Yt=657602418 Xt=467570126			

R=1:100

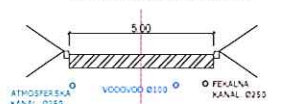
SAOBRAĆAJNICA A



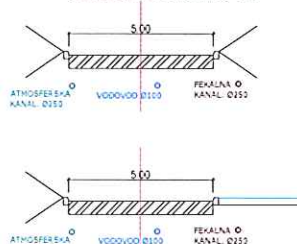
SAOBRAĆAJNICA B



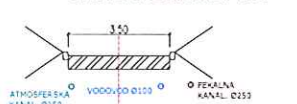
SAOBRAĆAJNICA C



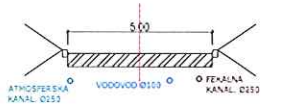
SAOBRAĆAJNICA D



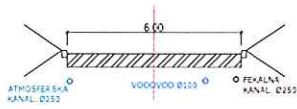
SAOBRAĆAJNICA D1



SAOBRAĆAJNICA E



SAOBRAĆAJNICA F



- GRANICA STUDIJA LOKACIJE
- SAOBRAĆAJNICA
- PARKING
- TROTOAR
- PEŠAČNA STAZA

DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

POSREDOVANJE
OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
POSREDOVANJE

POSREDOVANJE
DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE
"KRSTAC"
REŽEVIĆI

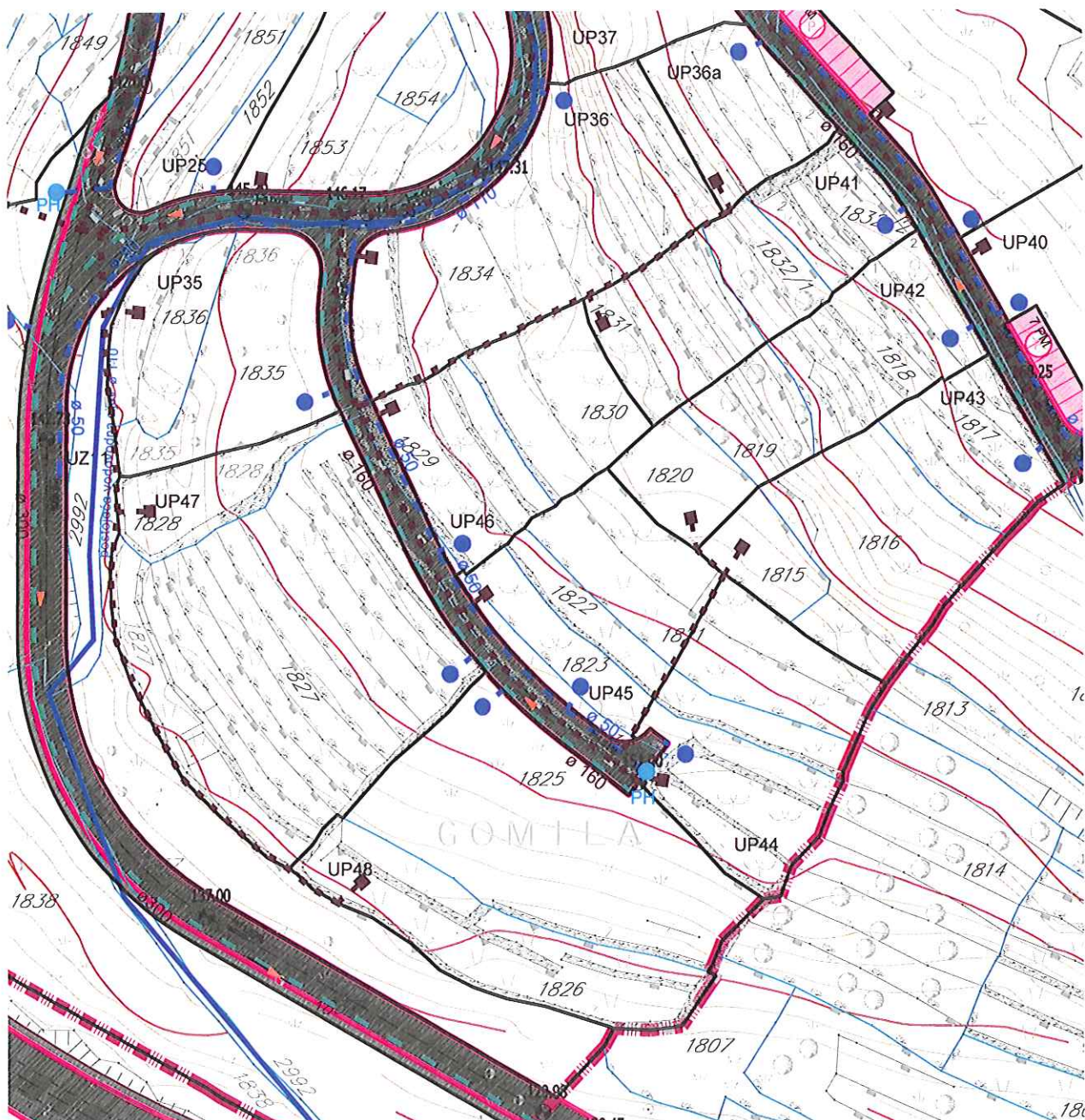
PLANIRANO
STANJE

OPŠE
SAOBRAĆAJ

SKALA
1:1000

LIST
22

DATUM
2012.

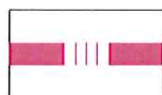


Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



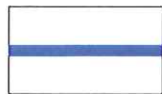
M.P.

Budva, 13.03.2019.godine

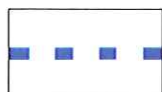


GRANICA STUDIJA LOKACIJE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNADBIJEVANJE



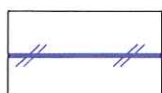
VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



POSTOJEĆA CRPNA STANICA

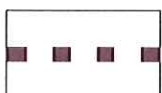


PLANIRANA CRPNA STANICA



PLANIRANI REZERVOAR

FEKALNA KANALIZACIJA



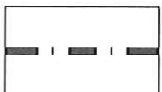
PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



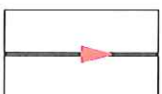
PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



BIOPREČIŠĆIVAČ



OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ
PREČIŠĆENE 97%



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL
PROJEKT**
d.o.o. Budva

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"KRSTAC"
REŽEVIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA
MREŽA,
FEKALNA I
ATMOSFERSKA
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

1:1000

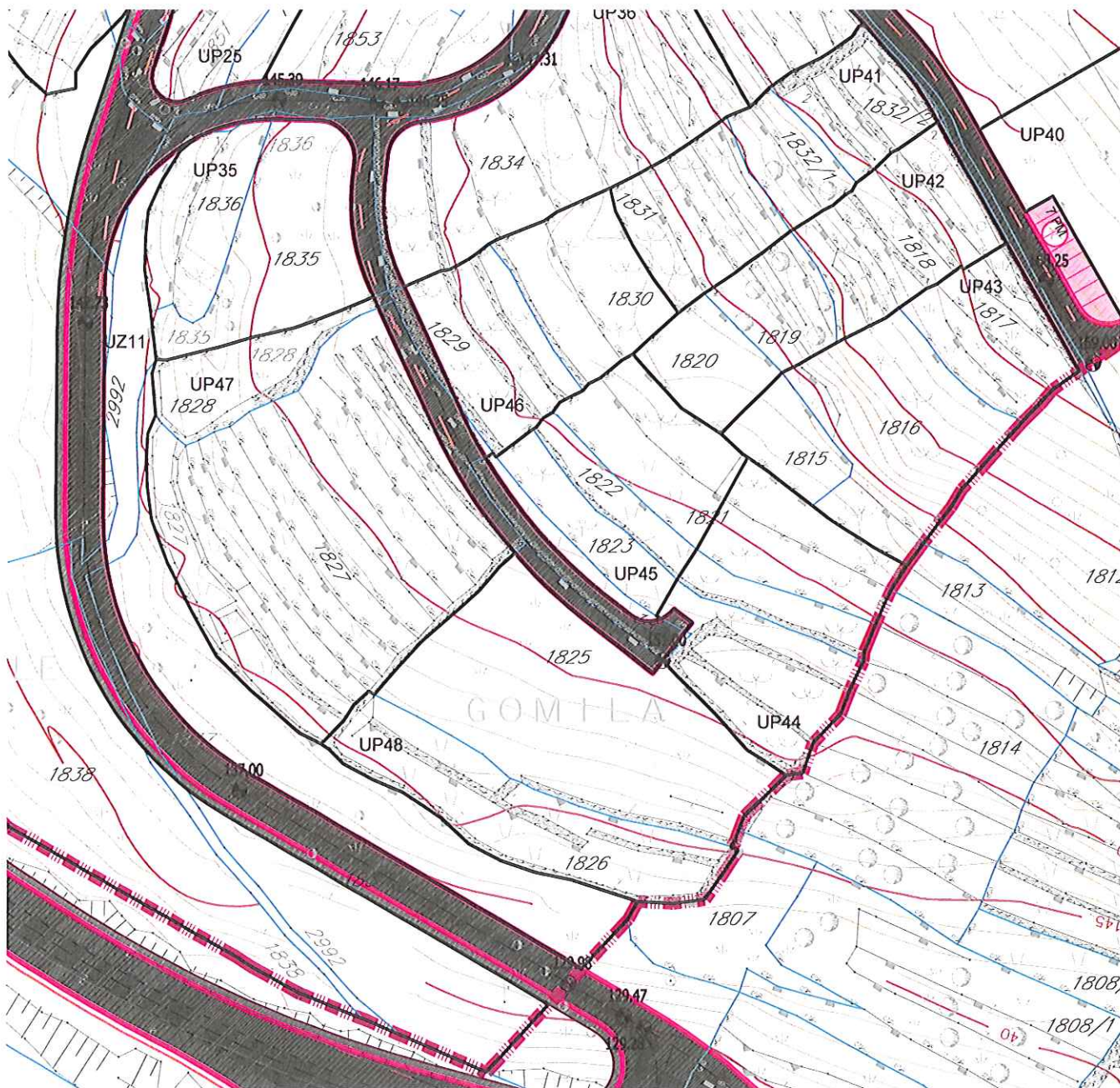
LIST BR.

23

DATUM

2012.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE KRSTAC, karta: 24 ELEKTROENERGETSKA MREŽA
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)

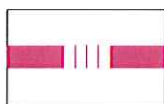


Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.

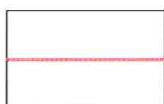


M.P.

Budva, 13.03.2019.godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI 10 kV KABAL



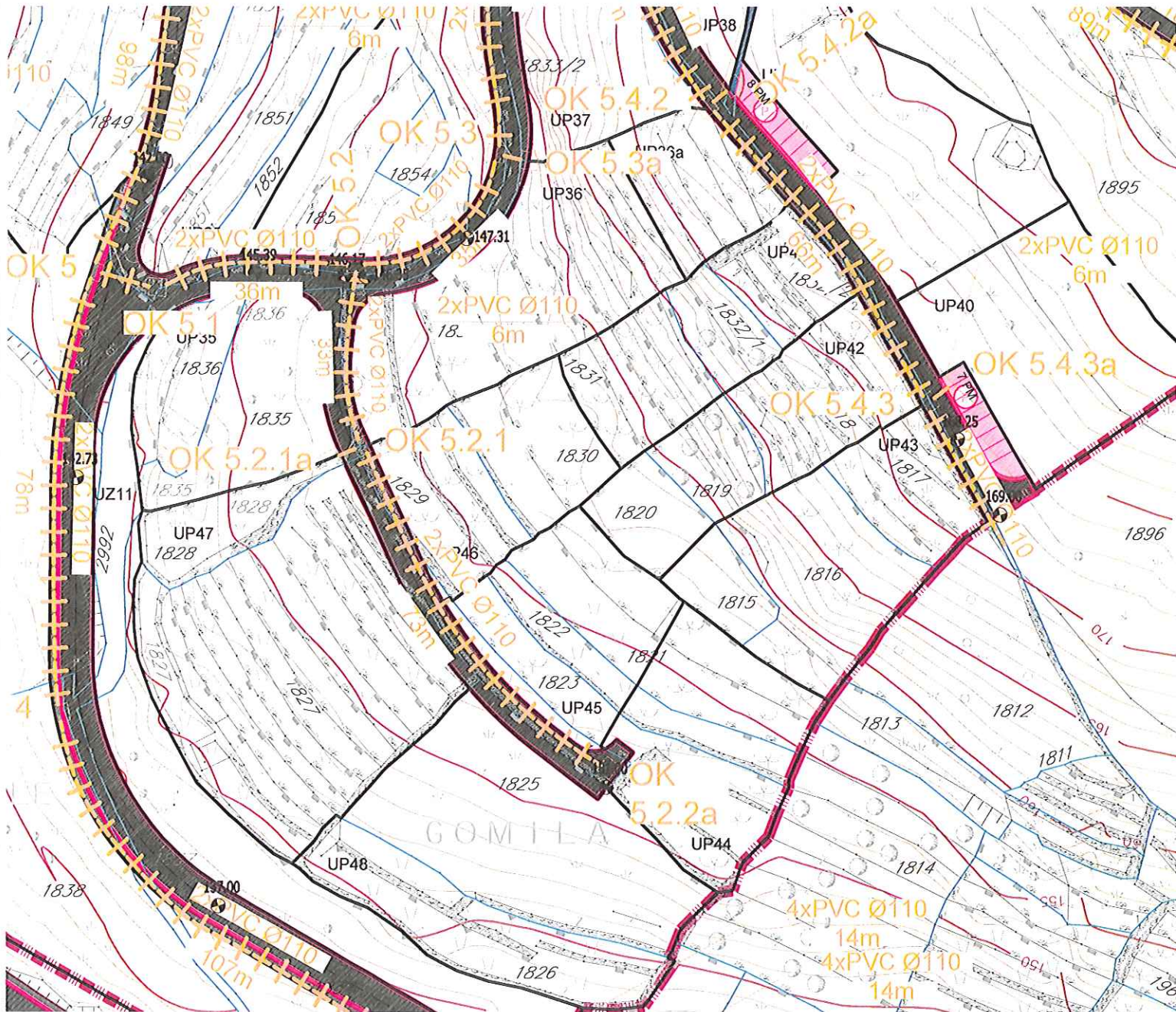
POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC"



PLANIRANA TRASA NN KABLOVA



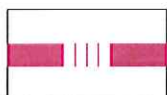
NOVA MBTS 10/0,4 kV "KRSTAC 2"



Samostalni savjetnik: arh. Tamara Goliš dipl.ing.



Budva, 13.03.2019.godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI OPTIČKI KABL TC Budva -TC Bar



PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijev
Ø110mm)

OK n.n

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)

OK na

PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 90x80x90cm)

OK 2,3

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x190cm)

IPS
(UPS)



PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI)
PRETPLATNIČKI STEPEN

LSL KRSTAC



UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m²	POSL. PROST OR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
32	dio1876, dio1877	540.45			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	250.00		0.18	0.46	S+P+1
33	1846, 1847, 1848, dio1845	848.98			TURISTIČKO NASELJE – VILA	150.00	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	375.00	20%	0.17	0.44	S+P+1
34	1843, 1844, dio1845, dio1849	2,396.30			TURISTIČKO NASELJE – VILA	140.00	420.00	420.00	3 NOVA OBJEKTA	1,050.00	20%	0.17	0.43	S+P+1
35	dio1835, 1836	1,058.07			TURISTIČKO NASELJE – VILA	110.00	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	550.00	20%	0.20	0.51	S+P+1
36	dio1834	1,445.73			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	300.00	300.00	3 NOVA OBJEKTA	750.00	20%	0.20	0.50	S+P+1
36a	dio1834	500.22			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	250.00		0.19	0.49	S+P+1
37	1833/2	977.06			TURISTIČKO NASELJE – VILA	160.00	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	400.00	20%	0.16	0.40	S+P+1
38	1893	874.09			TURISTIČKO NASELJE – VILA	150.00	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	375.00	20%	0.17	0.42	S+P+1
39	dio1895	1,576.98			TURISTIČKO NASELJE – VILA	140.00	280.00	280.00	2 NOVA OBJEKTA	700.00	20%	0.18	0.44	S+P+1
40	dio1895	1,320.87			TURISTIČKO NASELJE – VILA	115.00	230.00	230.00	2 NOVA OBJEKTA	575.00	20%	0.17	0.43	S+P+1
41	1831, 1832/1, dio1832/2	1,038.09			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	200.00	200.00	2 NOVA OBJEKTA	500.00	20%	0.19	0.48	S+P+1
42	dio1818, 1819, 1820	1,127.11			TURISTIČKO NASELJE – VILA	110.00	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	550.00	20%	0.19	0.48	S+P+1
43	1815, 1816, 1817	1,426.81			TURISTIČKO NASELJE – HOTEL	500.00	500.00	500.00	1 NOVI OBJEKAT	1,750.00	20%	0.35	1.22	S+P+2
44	dio1821, dio1822, dio1823	1,100.90			TURISTIČKO NASELJE – VILA	170.00	170.00	170.00	1 NOVI OBJEKAT	510.00	20%	0.15	0.46	P+2
45	dio1821, dio1822, dio1823, dio1824	946.04			TURISTIČKO NASELJE – VILA	160.00	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	400.00	20%	0.16	0.42	S+P+1
46	dio1829, 1830, dio1827	984.64			TURISTIČKO NASELJE – VILA	100.00	200.00	200.00	2 NOVA OBJEKTA	500.00	20%	0.20	0.50	S+P+1
47	dio1828, dio1827	2,546.36			TURISTIČKO NASELJE – VILA	160.00	480.00	480.00	3 NOVA OBJEKTA	1,200.00	20%	0.18	0.47	S+P+1
48	dio1825, 1826	2,173.13			TURISTIČKO NASELJE – VILA	110.00	440.00	440.00	4 NOVA OBJEKTA	1,100.00	20%	0.20	0.50	S+P+1
49	1478, 1477	1,002.95			TURISTIČKO NASELJE – VILA	130.00	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKAT	325.00		0.13	0.32	S+P+1
S1	dio1494, 1495, 1496, dio1497, 1498, 1499, 1500/2, 1501, 1502, dio1515	2,159.92	27.00 25.00 72.00 28.00 23.00 11.00	P P P+1 P P P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO	90.00	270.00	456.00	2 GARAŽE, 1 POSTOJEĆI OBJEKAT, 3 POMOĆNA OBJEKTA, 3 NOVA OBJEKTA	933.00	20%	0.21	0.43	S+P+1
S2	dio1516, 1517, 1518, dio1500/2	638.92	69.00 23.00 44.20	P+1+Pk P P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			136.20	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, 2 POMOĆNA OBJEKTA 23.00+44.20 m²	274.20		0.21	0.43	
S3a	1524, 1525, 1526, 1527, 1534, dio1063	4,148.50	126.00 85.00 72.00 106.00 25.00 60.00 150.00 25.00	S+P+1+Pk P+1 P+1+Pk S+P+2 P P+2 P+2 P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			649.00	6 POSTOJEĆIH OBJEKATA GARAŽA, POMOĆNI OBJEKAT P=649m²	1,779.00	20%	0.15	0.43	
S3b	1535	22.68	20.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			20.00	REKONST. NADOGRADNJA	40.00		0.88	1.76	P+1
S3c	1536	30.31	24.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			24.00	REKONST. NADOGRADNJA	48.00		0.79	1.58	P+1
S3d	1537	33.71	24.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			24.00	REKONST. NADOGRADNJA	48.00		0.71	1.42	P+1
S3e	1532	65.68	28.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			28.00	REKONST. NADOGRADNJA	56.00		0.43	0.86	P+1
S3f	1531	58.36	25.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			25.00	REKONST. NADOGRADNJA	50.00		0.43	0.86	P+1
S3g	1530	43.88	36.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			36.00	REKONST. NADOGRADNJA	72.00		0.82	1.64	P+1
S3h	1529	31.01	25.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			25.00	REKONST. NADOGRADNJA	50.00		0.80	1.60	P+1
S3i	1528	67.03	32.00	Ruševina	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			52.00	REKONST. NADOGRADNJA	104.00		0.77	1.54	P+1
S4	dio1563, dio1564, 1565, dio2993	228.60			AUTOHTONA CIJELINA – SELO	60.00	60.00	60.00	1 NOVI OBJEKAT	120.00		0.26	0.52	P+1
S5	1540, 1541, 1542, dio2993	630.64	63.00 160.00 23.00	S+P S+P P	AUTOHTONA CIJELINA – SELO			246.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA, 1 POMOĆNI OBJEKAT	469.00	20%	0.39	0.74	



1. OPŠTI DIO

Kao polazne osnove za izradu Lokalne studije lokacije „Krstac“ Reževići korišćene su osnovne postavke iz usvojenog Prostornog plana opštine Budva izmjene i dopune („Sl.list RCG“- opštinski propisi, br.11/09) GUP-a priobalnog pojasa za sektor Kamenovo – Buljarica i analize postojećeg stanja.

Izradi studije pristupilo se na osnovu Ugovora o pružanju usluga izrade LSL „Krstac“ Reževići br. 001-4037/1 od 10.11.2006. god. Zaključenog između Zavoda za izgradnju „Budva“ad Budva i Opštine Budva,nakon donošenja Odluke o izradi LSL“Krstac 001-2032/1 od 25.05.2006.“ br. i Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o izradi LSL „Krstac“br.001-3539/1 od 20.11.2009 god. Kao i Programskog zadatka za izradu LSL „Krstac“ br. 003-2103/1 od 01.06.2006. godine.

Na osnovu ugovora o poslovno-tehničkoj saradnji između Zavoda za izgradnju „Budva“ad Budva „Delprojekt“doo Budva i Opštine Budva, br. 001-2698/10- od 07.09.2010god.“Delprojekt“ je preuzeo izradu LSL „Krstac“ Reževići, po odluci br.001-2032/1 od 25.05.2006.“ br. i Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o izradi LSL „Krstac“br.001-3539/1 od 20.11.2009god.

1.1. Struktura prostora i motivi za izradu plana

Opredjeljenje opštine Budva za izradom ovog planskog dokumenta identifikovani su u projektnom zadatku kao i analize postojećeg stanja u okviru zone zahvata. U tom smislu uočeno je da na predmetnoj lokaciji ima izgrađenih objekata, i osnovna infrastruktura (putevi, staze, seoski vodovod i struja). Planiranjem ovog prostora a i drugim studijama koje su obuhvatile ovo područje obezbjeđuju se bolje funkcionisanje u prostoru i formira valjana dokumentacija za njegovo sprovođenje.

Potrebno je naglasiti da pored starih seoskih naseobina ovaj prostor je devastiran divljom ne primjerenom gradnjom. Za cjeli protekli period planskog urbanog razvoja, od 1967 do 2006god. nijedno seosko naselje nije dobilo odgovarajuću plansku dokumentaciju kojom bi se regulisala gradnja, tako da je veliki pritisak na izgradnju uopšte u selima a pogotovu na području Reževića.

Studija lokacije „Krstac“ nalazi se u planovima širih teritorijalnih cjelina i to:

-Prostorni plan opštine Budva (“Sl. list RCG-opštinski propisi”, broj 30/07), izmjene i dopune PPOB (Sl.list RCG 11/09). (u daljem tekstu : PPOB).

-Izmjene i dopune dijela Generalnog Urbanističkog Plana priobalnog pojasa Opštine Budva sektor Kamenovo - Buljarica (februar 2006.god. u daljem tekstu GUP Kamenovo-Buljarica)

1.2. Izvod iz plana višeg reda

Namjena površina područja obuhvaćenog ovom LSL-cije prema izmjenama i dopunama PPOB planiraju se lokacije za očuvanje seoskih zona-tradicionalne seoske izgradnje, zona kulturno istorijskih spomenika, zona prirodne posebnosti i zona nove izgradnje za razvoj turizma i komplementarnih aktivnosti, saobraćajno rješenje, sport i rekreacija.

Odluka o pristupanju izradi LSL proizašla je iz detaljne analize pri čemu su poštovani svi elementi definisani Prostornim planom za ovo područje. Studijom treba da se kroz analizu planskih sadržaja i shodno razvojnim potrebama u okviru ovog planskog dokumenta, ponude planska rješenja kojim bi se stvorili preduslovi za gradnju turističkih objekata, vila, visoke kategorije, kao i drugih sadržaja i površina uz zaštitu postojećeg zelenila i svih prirodnih resursa na ovom prostoru.

Sagledavajući potrebe korisnika prostora i turističkih potreba opštine Budva procenjeno je da je izrada ovog planskog dokumenta opravdana. Da bi prostor koji nije izgrađen i za koga postoji interesovanje da se izgradi i bude planski dokument u pravnoj proceduri utvrđen i omogućiti se planiranje prostora prema interesu opštine Budva i interesu građana kao i ostalih korisnika predmetnog prostora pristupilo se izradi ovog planskog dokumenta.

„Potrebno je da se dispozicija, raspored i veličina novih objekata prilagodi zahtjevu za očuvanje pejzažnih i karakteristika prostora, a spratnost novih objekata, principi grupisanja, oblikovanja, obrada slobodnih površina i materijali za gradnju predvide korišćenjem principa tradicionalne arhitekture, pri čemu se moraju sačuvati postojeće vrijedne zelene površine“ (izvod iz Programskog zadatka).

Glavne smjernice ovog plana su:

- Osnovne karakteristike područja za koji se radi studija su neravnomjeran razvoj, loša međusobna povezanost sa selima u okruženju, nedostatak važnih veza sa obalom i ostalim turističkim destinacijama.

-Uklapanje novih saobraćajnica, kolskih i pješačkih, u postojeću strukturu, usklađenost sa planovm višeg reda GUP-a i PPOB.

-Neplanske gradnje na ovom lokalitetu ima dosta. Razlog, nedostatak planske dokumentacije i ekspanzija kapitala, prodaja zemljišta.

-Stvaranje urbanističkih uslova za usmjeravanje izgradnje novih fizičkih struktura u cilju formiranja turističkog naselja u kombinaciji jednorodničkog i višerodničkog stanovanja ili u funkciji turizma.

-Kompleksan pristup rješavanju svih funkcija komplementarnih sadržaja, turističkih sadržaja, uslužno-poslovnih sadržaja kao poboljšanje kvaliteta cjelokupne turističke ponude.

-Turističku izgradnju treba usmjeriti u pravcu podizanja kvaliteta na račun kvantiteta primjenom standarda neophodnih za razvoj turizma visoke kategorije.

Prema PPO Budva šire područje Studije lokacije „Krstac“ definišu se u konceptu razvoja turizma za naseljske cjelinu Reževići, koji ima za cilj strategiju razvoja turizma, rekreacije i sporta, odnosno organizacije prostora u njihovoj funkciji, obuhvataju program aktivnosti i sadržaja i koncept organizacije, izgradnje i uređenja prostora.

-Strateški koncept održivog razvoja turizma, uz dalju afirmaciju komplementarnih delatnosti, kao glavnog razvojnog agensa područja, je razvoj turizma visokog kvaliteta uz povećanje kapaciteta osnovnih turističkih ležaja i razvoj celogodišnje turističko-rekreativne ponude u prostoru, u skladu sa međunarodnim standardima i trendovima u evropskom turizmu i hotelijerstvu

-Razvoj ekskluzivnog turizma (u zoni Sv. Stefana i Reževića);

-Reževići: ograničena izgradnja smeštajnih kapaciteta prvenstveno na matrici rekonstrukcije postojećih Paštrovčičkih sela, ili njihovih reprodukcija, sa kapacitetom koji neće ugroziti autohtoni i prirodni ambijent. Plažni resursi ove zone bi bili pretžno namenjeni za ekskluzivnu rekreaciju, zabavu i animaciju, kao i za kvalitetno tradicionalno ugostiteljstvo, što znači da bi se njihova turistička valorizacija vršila naglaskom na vanpansionsku potrošnju;

Prema grafičkom prilogu karta br 3 iz PPO-a zona zahvata Studije Lokacije potpada uglavnom pod zonu turizma i manjim dijelom mješovitu namjenu. Površine za turizam, stanovanje niske gustine i zelenilo, za koju su po ovome planu svojstvene sledeće karakteristike:

1.3. Površine za turizam

-Površine za turizam su objekti za odmor i rekreaciju. Mogu se deliti na površine za turistička naselja, i renta vile, površine za vikend naselja.

-Dopušteni su:

-turistička naselja,

-renta vile,

-vikend naselje i kuće za godišnji odmor, (povremeno stanovanje), domicilno stanovištvo koje su stalno nastanilo u gradskim sredinama.

-kuće za stanovanje,

-objekti i institucije za opsluživanje područja i za sportske i rekreativne svrhe koje odgovaraju karakteristikama područja. (stavak 17)

2. METODOLOGIJA

2.1. Ulazni podaci iz GUP-a priobalnog pojasa za sektor Kamenovo- Buljarica i PPOB

-U postupku izrade ove lokalne studije lokacije korišćeni su podaci iz planova višeg reda GUP-a priobalnog pojasa opštine Budva, sektor Kamenovo-Buljarica i PPOB izmjene i dopune.

- sagledani su ulazni podaci iz GUP-a i PPOB. GUP-om je predviđena zona stanbeno-turističke izgradnje manje gustine. PPOB-a predviđen je turizam sa manjim zahvatom mješovite gradnje, stanbeno-turističkom sa zelenilom.

spratnosti S+P ili P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50 m. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

-Zona tradicionalne seoske izgradnje je najvažnije područje sela. Riječ je o području sa starim kamenim kućama položenim na relativno male i ne uvijek pravilne parcele, kućama koje su ponekad spojene u nizove ili čine grozdove, kućama koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pomoćne zgrade, između čijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode u atar, koje se nekada proširuju čineći neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegdje može biti neka česma ili guvno. To su uglavnom kompaktni ambijenti, gusto izgrađeni, sa relativno dobro očuvanom fizionomijom.

- Potkutnjice (tradicionalne seoske bašte) su denivelisane, terasirane, ravne i površine u nagibu koje se sastoje iz većeg broja parcela i koje čine nesumnjivu cjelinu i koje se koriste kao bašte, voćnjaci, vinogradi i maslinjanci. Područje potkutnjica se proteže u širini od oko 50 do 100 m bočno od sela i ispod sela ka moru, odnosno u širini od par desetina metara ka brdu. U sklopu potkutnjica mogu da se nalaze i prilazni putevi, prolazi, stepenice, i drugi komunikacione površine, kao i površine kanala ili bilo kojih struktura koje su u vezi sa poljoprivrednom funkcijom. Sastavni dio potkutnjica su i konstruktivni elementi kao što su podzidi, suvomeđe, ograde i sl.

- Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3,0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisanе u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu

- Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat.

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteren se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

-Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanjskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

- Korisna etaža objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

•**Stambena jedinica** je turistički apartman.

•**Niski objekat za namjenu turizma** je objekat do dvije nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suterenu) ili korisne površine u suterenu. Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: Su+P+1 ili Po+P+1.

•**Najmanja dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene turizma je P+1.**

•**Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

•**Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

•**Dvostrano uzidan objekat** je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

•Prema načinu građenja objekti turističke namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, višerodni i višestambeni objekti:

1.Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.

2.Pod **jednorodnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima i dnevni boravak).

3.Pod **višerodnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 5, i više funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

•**Postojeći objekat** je objekat koja postoji u prostoru a izgrađen je na osnovu i u skladu s građevinskom dozvolom i za koji je izdata upotrebna dozvola.Postojećim objektom smatra se i objekat koji je moguće legalizovati na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave, pozitivnog rješenja Komisije za uklaпanje nezakonito podignutih objekata ili drugog nadležnog organa).

•**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m.

Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta.

•**Postojeća katastarska parcela** je parcela definisana katastarskim planom.

•**Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekta ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu.

•**Izgrađena površina** je površina definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou novog-uređenog terena.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

•**Indeks zauzetosti urbanističke parcele** je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne smatraju se izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta.

Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana.

Prostor za izgradnju urbanističke parcele za građenje jednostrano i dvostrano ugrađenog objekta može biti do granica bočnih urbanističkih parcela, uz uslov da se sa te strane ne mogu graditi otvori (prozori i vrata) osim ukoliko susjedna parcela nije javna parkovska, odnosno saobraćajna površina.

- BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

-ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, diskoteka ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.

-ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne računa u ukupnu BRGP.

•**Indeks izgrađenosti** urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

•**Visina objekta** - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suterenom). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

•**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima.

•**Otvorene spoljne stepenice** koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.

•**Prirodni teren** je neizgrađena površina zemljišta (urbanističke parcele), uređena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, teniskih igrališta, popločavanja i sl.

•**Regulaciona linija** je linija koja djeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo infrastrukturnog sistema podzemnih instalacija i sadnja javnog zelenila.

•**Koridor ulice** je prostor između regulacionih linija ulice.

•**Građevinska linija** se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi.

8.USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

8.1.USLOVI U POGLEDU PLANIRANIH NAMJENA

Sve pojedinačne urbanističke parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen prema funkcijama koje se na njemu odvijaju. Pojedinačne namjene za urbanističke parcele date su kroz posebne uslove za uređenje prostora i u grafičkim prilogima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za turizam

-turizam manje gustine

-turizam manje gustine sa jednorodničnim stanovanjem

-turizam manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem

-turizam manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem

Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

šume

uređene slobodne površine

linearno zelenilo

površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

Površine za komunalnu infrastrukturu

komunalni servisi – elektrodistribucija, trafostanice, crpne stanice, rezervoari vodovoda

Površine za saobraćajnu infrastrukturu

garaža (G)

kolske površine

kolsko-pješačke površine

pješačke površine

parkinzi
prilazi

8.2.OPŠTI USLOVI ZA PARCELACIJU, PREPARCELACIJU I IZGRADNJU

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje odnose se na formiranje urbanističke parcele, na izgradnju novih objekata, dogradnju i rekonstrukciju postojećih zgrada na zemljištu za javne namjene, zemljištu za izgradnju zgrada za stanovanje i druge sadržaje, odnosno na izgrađenom i neizgrađenom građevinskom zemljištu.

1. Osnovni uslov

Dozvoljeno je građenje na svakoj postojećoj katastarskoj parceli koja se zadržava i postaje urbanistička, kao i na novoformiranoj urbanističkoj parceli (dio katastarske parcele ili više katastarskih parcela), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana, bez obzira na to da li je na njoj planom ucrtan objekat ili ne (kao što je dato u grafičkom prilogu. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija").

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

2. Položaj urbanističke parcele

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

Položaj parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i granicama parcele, prema susjednim parcelama, iste ili druge namjene.

3. Veličina i oblik urbanističke parcele

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji.

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena manja odstupanja površine (oko $\pm 5\%$) zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu podzida, a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

Zadržavaju se postojeće katastarske parcele na kojima se može graditi u skladu sa uslovima iz ovog plana i ovim planom one postaju urbanističke parcele.

Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanističkim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.

Urbanistička parcela ne može se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani za svaku urbanističku parcelu,

Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

Pri podjeli urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovom Studijom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija. Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

4. Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i suterani koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i suterani ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju.

5. Dozvoljena izgradnja

Dozvoljena je izgradnja stanbenih i turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam.

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zazetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.

Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža.

6. Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

-Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične unovoprojektovanim objektima.

-Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

-Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

9. Parkiranje vozila

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbijediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILE	1,5 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

12. Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

13. Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora. Objekti za smeće (kontejneri, kante) smeštaju se u okviru parcele u boksu ili niši ogragrađenoj kamenom ili živom ogradom.

14. Objekti se priključuju na komunalnu infrastrukturu uz uslove nadležnih preduzeća ili organizacija nadležnih za upravljanjem komunalnom infrastrukturom. Grijanje objekata se obezbeđuje pojedinačno za svaki objekat, uz korišćenje različitih energenata za zagrijavanje prostorija.

15. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimum tri stambene jedinice.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima nije data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,

- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važećih zakonskih propisa.

16. Urbanistička parcela

1. za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m², (u izuzetnim slučajevima može biti odstupanja).
2. za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 500 m², a maksimalno 2000 m².
3. kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu
4. širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
5. najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m², a najveća 30% od površine parcele.
6. maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja,
7. razmak između nizova objekata iznosi minimalno 15 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
8. nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
9. nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
10. jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan.

16. Horizontalna i vertikalna regulacija

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

-Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

-Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

-Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

-Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

-Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, podrum ili garaže.

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

-Kota prizemlja je:

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

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

17. Izgradnja na parceli

1. Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
2. Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni 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.
3. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suteranskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona

etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

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

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

6. Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

7. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

8. Krovovi ovih objekata su kosí, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°.

9. Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

10. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

11. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima.

12. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom.

18. Ograđivanje

Parcela objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

1. parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.

2. zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

3. ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

19. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

Nivelaciono rješenje definisano je na katastarskim podlogama dobijenim od investitora. Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele, u razmjeri 1:250 na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.

20. Uslovi za parcelaciju

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti izvršena preparcelacija određenih kat. parcela, jer one svojom veličinom utiču na planski koncept. Najmanja površina parcele je 500 m² za samo stojeće objekte odnosno 300m² za objekte u nizu. Predloženim planskim dokumentom formirane su urbanističke parcele koje su date u grafičkom prilogu.

Urbanističke parcele u okviru seoskog jezgra su vrlo male, često koliko i postojeći gabarit objekta.

8.3. OPŠTI USLOVI ZA OVU STUDIJU

Opštim uslovima se smatraju podaci koji generalno čine urbanističko plansku dokumentaciju uključujući grafičke priloge. Opšti uslovi se oslanjaju na veličinu naznačenih gabarita i njihov položaj u odnosu na ulicu, susjedne objekte ili neku drugu dominantu u prostoru koja se može u planu sagledati. U svakom slučaju odgovorni urbanista u organima uprave ne odstupajući od koncepta, može i treba ove uslove da dopuni imajući u vidu geodetske snimke u većoj razmjeri ili snimak postojeće kuće ako je u pitanju rekonstrukcija nekog postojećeg objekta.

Posebni UT uslovi imaju za cilj da što više uslove projektanta u smislu poštovanja specifičnih uslova i ambijentalnih vrijednosti, te tako njima treba predvidjeti sljedeće:

-Kod izdavanja UTU-a za parcele veće od 1000m² potrebno je predložiti situaciono rješenje na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:250, predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena prilazima

objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rješenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz LSL-je.

- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.
- Niveletu prizemne etaže koja je u funkciji dnevnog boravka, ili
- Niveletu prizemne etaže ili etaže na kojoj je predviđen ulaz u objekat.
- Za ovakve terene u nagibu u okviru ove LSL predvidjeti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gdje ulice formiraju usjek.
- Krovovi dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23° sa pokrivačem „mediteran crijepom“.
- Visina etaže je 2.80 -3,00m
- Spratna visina S+P+1, ako je veći nagib dozvoljava se izgradnja suterena.
- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje, najmanje 50% kamena.
- Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta.
- Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.
- Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni element traba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

Indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti su definisani za svaku urbanističku parcelu,

Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

8.4. Posebni urbanističko – tehnički uslovi

- Na osnovu programskog zadatka parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude najmanje 500-800m² što obezbjeđuje sve potrebe nove izgradnje.
- Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%.
- Spratnost objekta se definiše sa H=2,80-300, (od poda do poda) tj. P+1 uz eventualnu mogućnost izgradnje suterena ukoliko je nagib veći od 20%. S+P+1.
- Grafička obrada novoprojektovanih objekata u planu ne znači veličinu objekta. Ona određuje regulaciju i građevinsku liniju na terenu. Veličina gabarita objekta data je u tabelarnom prikazu.
- Objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumjeva objekte spratnosti P+1, S+P+1.
- Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1, gdje je suteran površine pola ili dvije trećine prizemne etaže.
- Ako postoji denivelacija kote prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu.
- Lokali male privrede ne smiju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomjernu buku i frekvenciju saobraćaja.
- Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune.
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja parking mjesta po normativima.
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspijevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su pužavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.
- Sastavni dio su grafičko-tekstualni prilozii za karakteristične nagibe terena.

8.5.URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA – ZONA POSTOJEĆE TRADICIONALNE SEOSKE IZGRADNJE (SM2, SM3)



Zona tradicionalne seoske izgradnje se zadržava u postojećem stanju, uz moguće sljedeće intervencije na postojećim objektima:

- modernizaciji građevinskog fonda kroz obnovu, sanaciju i zamjenu oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova objekta (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije, krovna konstrukcija) i drugih dijelova objekta (pregrade, krovni pokrivač, stolarija, itd.) u zatečenim gabaritima,
- uvođenje savremenih instalacija, uređaja, opreme, izrada termo i hidroizolacije, nedostajućih sanitarnih prostorija,
- dogradnju aneksa (soba, kuhna, sanitarne i pomoćne prostorije i sl.),
- nadogradnja kuće (podizanje spratne visine ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata, ako to dozvoljavaju planirani urbanistički parametri i drugi uslovi,
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova kako bi se spriječilo njihovo obrušavanje,
- obnova i očuvanje parterne zone popločanih i kaldrmisanih dijelova dvorišta oko kuće i pomoćnih zgrada, zidova, ograda, podzida, denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, ograda, kapija i slično, ali i otvorenih prostora samog sela, njegovih ulica, javnih površina.

U okviru ove zone tradicionalne seoske izgradnje definisani su uslovi za:

- obnavljanje stare tradicionalne kuće (SM2)
- obnavljanje starog tradicionalnog kućišta (SM3)

PROJEKTNII ZADATAK

**za Idejno Rješenje za izgradnju turističkog objekta – vila (kuća za izdavanje), Reževići, Opština Budva
K.P. 1822 i 1823/1 K.O. Reževići I, Budva
Urbanistička parcela broj 44, LSL Krstac**

Investitor: Danijela Vrcan i Darko Vrcan, Tripovići br.5, Tivat

1.0 Uvod

Izraditi Idejno Rješenje za izgradnju turističkog objekta - vile u naselju Reževići, Opština Budva. Idejno Rješenje uraditi prema ovom Projektnom Zadatku, zatim prema Idejnom Rješenju iz 2016. godine autora Đorđija Kalezića d.i.a, ali prevashodno prema Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU) br. 06-061-1436/3 od 29.03.2019. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva. Projektnu dokumentaciju uskladiti sa odgovarajućim propisima i normativima za projektovanje navedene vrste objekata.

2.0 Cilj i svrha izrade tehničke dokumentacije

Tehnička dokumentacija se izrađuje u cilju izgradnje turističkog objekta na predmetnoj lokaciji. Potrebno je Idejnim Rješenjem postaviti novoizgrađeni objekat – vilu u prirodnom i veoma atraktivnom ambijentu sa fantastičnom vizurom ka otvorenom moru. Vila treba da bude modernog arhitektonskog izraza i funkcije, sa primjenom kvalitetnih i prirodnih materijala naročito u obradi fasade. Projektovati glavni kolski i pješački pristup sa planom predviđene lokalne saobraćajnice tj. slijepog puta koji se i završava kod UP 44, sa donje odnosno jugozapadne strane lokacije.

3.0 Predmet tehničke dokumentacije

3.1 Opšti podaci o objektu

Projektovati slobodnostojeći objekat - vilu, spratnosti Su+P+1.

3.2 Lokacija objekta

Lokacija za izgradnju stambenog objekta je urbanistička parcela UP44, LSL Krstac, koja je formirana od kat. parcele 1822 i parcele 1823/1 K.O. Reževići, Budva. Podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbansitičku parcelu odnosno lokaciju za izgradnju biće utvrđeni kroz izradu Elaborata parcelacije po DUP-u.

Glavni kolski i pješački pristup lokaciji omogućiti sa jugozapadne strane pristupnom saobraćajnicom S6-6.

3.3 Namjena objekta

Namjena objekta je turistička (kuća za izdavanje) u skladu sa UTU.

3.4 Funkcionalno rješenje

U suterenu projektovati garažu sa dva parking mjesta, mašinsku prostoriju bazenske tehnike i magacinske prostore. Predvidjeti unutrašnje stepenište za vezu sa prizemljem objekta.

Na prizemlju projektovati glavni ulaz u objekat, komunikaciju sa gornjim spratom i krovnom terasom, dnevnu sobu, trpezariju, kuhinju i dvije spavaće sobe sa zasebnim kupatilima.

Na prvom spratu projektovati toalet za potrebe bazena na krovu objekta, zatim dvije spavaće sobe sa kupatilima i jednu veliku glavnu sobu (master room) sa garderobom i prostranim kupatilom. Sve sobe sprata projektovati tako da imaju pogled ka moru. Na dijelu krova, projektovati bazen kao i površinu za ležaljke uz bazen i izlaz na ovaj prohodni dio krovne terase.

3.5 Konstrukcija objekta

Dati adekvatan konstruktivni odgovor na seizmičke zahtjeve i propise.

Objekat projektovati kao armirano-betonsku konstrukciju livenu na licu mjesta. Međuspratnu konstrukciju projektovati kao punu armirano-betonsku ploču. Krovnu konstrukciju takođe projektovati kao punu armirano-betonsku ploču, sa adekvatnim slojevima neophodnim za formiranje ravnog krova. Fundiranje projektovati u skladu sa konstruktivnim sklopom.

3.6 Oblikovanje i Materijalizacija fasade

Arhitektura objekta bi trebalo da se uklopi u postojeći ambijent ali i da teži stvaranju savremnog arhitektonskog

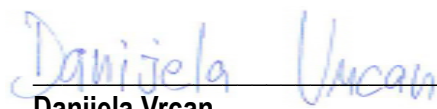
izraza. Tendencija je da forma objekta bude jasna i svedena sa jednostavnom geometrizovanom dinamikom. Fasadu jednim dijelom obložiti kamenom autohtonog porijekla, a ostali dio fasade obraditi kontaktnom fasadom sa završnom obradom u svijetloj boji fasadnog maltera. Fasadna stolarija i bravarija treba da budu visokog kvaliteta sa rezistencijom na agresivne atmosferske uticaje (kao npr. salinitet). Površine oko objekta projektovati sa tendencijom zadržavanja postojećih kamenih podzida i zidova, sa uređenim pješačkim stazama, parternim stepenicama i bogatim zelenim površinama i rastinjem.

4.0 Osnove za projektovanje

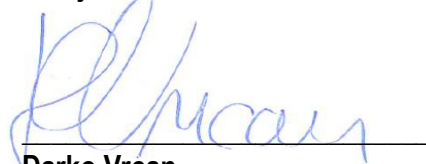
- Urbanističko - tehnički uslovi br. 06-061-1436/3 od 29.03.2019.
- Ažurni katastarsko-topografski plan
- List nepokretnosti broj 724

**Budva,
Januar 2019.**

Investitor



Danijela Vrcan



Darko Vrcan

TEHNIČKI OPIS

**za Idejno Rješenje za izgradnju turističkog objekta – vila (kuća za izdavanje), Reževići, Opština Budva
K.P. 1822 i 1823/1 K.O. Reževići I, Budva
Urbanistička parcela broj 44, LSL Krstac**

Investitor: Danijela Vrcan i Darko Vrcan, Tripovići br.5, Tivat

OPŠTI PODACI O VRSTI I NAMJENI, KAO I LOKACIJI OBJEKTA

Uvod

Tehnički opis za izradu Idejnog Rješenja za izgradnju turističkog objekta – vile u naselju Reževići, Opština Budva. Predmetna urbanistička parcela br. UP44. Investitor je kao podlogu za izradu ovog Idejnog Rješenja priložio Idejno Rješenje iz 2016. godine izrađeno od strane projektanta Đorđija Kalezića d.i.a. Zadatak projektanta sada, je da se primjeni arhitektonski izraz i forma prethodnog rješenja, ali prvenstveno da se poštuju izdati Urbanističko – tehnički uslovi.

Opšti podaci o objektu

Izrada Idejnog Rješenja za izgradnju turističkog objekta – vile (kuće za izdavanje) u naselju Reževići, Opština Budva. Idejno Rješenje urađeno je na osnovu zahtjeva investitora (Projektnog zadatka), prethodnog Idejnog Rješenja, ali prvenstveno u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima (UTU) br. 06-061-1436/3 od 29.03.2019. godine, izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj, Opština Budva. Projektna dokumentacija je urađena u skladu sa odgovarajućim propisima i normativima za projektovanje navedene vrste objekata.

Lokacija objekta

Lokacija za izgradnju stambenog objekta je urbanistička parcela UP44, LSL Krstac, koja je formirana od kat. parcele 1822 i parcele 1823/1 K.O. Reževići, Budva. Precizni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu odnosno lokaciju za izgradnju biće utvrđeni kroz izradu Elaborata parcelacije po DUP-u. Predmetna lokacija se graniči: sa sjeverne i sjeverozapadne strane sa urbanističkim parcelama UP43 i UP45, sa južne strane UP48, a sa istočne strane su susjedne katastarske parcele K.P. 1813 i 1814, koje nisu u obuhvatu ove LSL. Na jugozapadnom kraju predmetne parcele nalazi se kraj i okretnica pristupne saobraćajnice C6-6 (prema LSL-u), tj. glavni kolski i pješački pristup parceli.

Opis postojećeg stanja lokacije

Nekada uređena za potrebe ekstenzivne poljoprivredne proizvodnje, ova lokacija danas predstavlja zapuštenu i degradiranu površinu. Postoje kamene podzide – suvomeđe, grube izrade i često niskog boniteta. Lokaciji se pristupa u njenom nižem dijelu, pomenutom planiranom saobraćajnicom na koti +151,00m nadmorske visine. Na lokaciji je prisutna zakržljala autohtona vegetacija, koja je prilično stradala u požaru u bliskoj prošlosti. Tako da primjeraka visokog rastinja na lokaciji nema.

Osnovna prednost ove lokacije je pogled na more od preko 180 stepeni. Zbog specifičnog položaja na grebenu brda, sa lokacije je moguće sagledati skoro cjelokupan prostor budvanske rivijere između Budve i Petrovca. Na lokaciji ne postoji nadzemni vodotok ili stajaća voda. Takođe, ne postoji nikakva komunalna infrastruktura.

Namjena objekta

Namjena objekta je u skladu sa UTU: turistički objekat – vila (kuća za izdavanje).

Obrazloženje koncepcije projektnog rješenja

Projektno rješenje je definisano u skladu sa potrebom za valorizacijom lokacije u smislu iskorištenja njenih prednosti u svrhe turizma visokog nivoa. U tom cilju su definisani sledeći prioriteti:

- Uređenje lokacije u graditeljskom, pejzažnom i infrastrukturnom smislu, uz maksimalno očuvanje

postojećeg ambijenta - terasaste strukture terena i atraktivnih vizura prema liniji obale.

- Izgradnja objekta turističke vile kao atraktivnog, savremeno oblikovanog i prepoznatljivog arhitektonskog sklopa, ali sa elementima materijalizacije koje se uklapaju u stjenoviti prirodni kontekst i arhitektonsko nasleđe lokacije. To su primjena autohtonog kamena na većem dijelu fasade, kao i primjena drvene stolarije i drvenih zastora-grilja na fasadnim otvorima. Što se ujedno i traži UTU-ima.
- Postavljanje parternog mobilijara i parterne rasvjete na slobodnim površinama

Gabarit objekta

Objekat je projektovan na UP44, a sve u skladu sa urbanističkim parametrima za predmetnu lokaciju, uz poštovanje GL1 (građevinske linije) i ostalih parametara parcelacije i regulacije.

Objekat je spratnosti Su+P+1. Ukupna BRGP, koja prema UTU ulazi u obračun, je znatno manja od maksimalno dozvoljene prema UTU za ovu UP44. Takođe je i ukupna Bruto Površina objekta (sve etaže) dosta manja od dozvoljene maksimalne BRGP prema UTU.

PREGLED BRUTO POVRŠINA

Suteren	112,15m ²
<i>Ukupna Bruto Površina Suterena (ne ulazi u obračun BRGP prema UTU)</i>	<i>P=112,15m²</i>
Prizemlje	153,12m ²
Prvi sprat	167,40m ²
Krovna terasa	41,04m ²
<i>Ukupna Bruto Površina Objekta (ulazi u obračun BRGP prema UTU)</i>	<i>P=361,56m²</i>
<i>Ukupna Bruto Površina Objekta (sve etaže)</i>	<i>P=473,71m²</i>
<i>Površina pod Objektom (zauzetost)</i>	<i>P=167,40m²</i>

Unutrašnje visine u objektu*:

Podrum (garaža i magacinske prostorije) od poda do poda	3,00m
Prizemlje - od poda do poda	pretežno 3,00 – mjestimično 3,45m
Sprat - od poda do poda	pretežno 3,00 – mjestimično 4,00m

* maksimalna spratna visina može biti 3,5m, kao što kaže Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta u članu 100., za najveću visinu stambene etaže, kao i smjernica u tački 6. UTU-a kod Spratne visine: „ Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi...”, a to je u našem slučaju namjena – turistička vila. Ovakva namjena, podrazumijeva visok nivo opreme i obrade vile. Tako da su zahtjevi za instalacijsko opremanje, naročito termo-tehnike, visoki i traže smještanje gabaritne kanalne instalacije u zoni ispod plafona. Takođe sama vila se nalazi u ruralnom području, sa jako malom gustom naseljenosti na kosom terenu i samim tim ne može zakloniti pogled budućim susjednim objektima.

Projektovanjem denivelacije u horizontalnoj ravni etaže prizemlja formirala se i veća visina od prosječne 3,00m (u zoni dnevne sobe, kuhinje i trpezarije). Na spratu, iz razloga akcentovanja arhitektonske forme kubusa, takođe se u prednjem dijelu spavaće sobe („master room“) formirala veća visina od prosječne sa max 4,00m čiste spratne visine.

Opis funkcionalnog rješenja

Objekat se sastoji od suterena, prizemlja, sprata i izlaska na dio krova kao uređene krovne terase za potrebe boravka uz otvoreni bazen na krovu.

Komunikacije

Glavni kolski i pješački pristup parceli omogućen je sa jugozapadne strane planiranom internom saobraćajnicom S6-6 koja se završava upravo kod predmetne UP44. Kolska staza vodi ka garaži smještenoj u

suterenskom dijelu objekta najbližem samom pristupu parceli. Od kolske staze odvajaju se parterne stepenice koje vode do glavnog ulaza u objekat pozicioniran na prednjoj fasadi prizemne etaže. Glavnim ulazom se stupa u prijemni hol vile odakle se stepeništem povezuje prizemlje sa suterenom ili se sa par stepenika silazi u dnevni boravak i dalje stepeništem do sprata ili do izlaska na krov. Od prijemnog hola lijevo (suprotno od dnevne zone) je pristup jednoj spavaćoj sobi. Stepenište koje vodi od dnevnog boravka dolazi sa prvim krakom do međunivoa, gdje je smješten manji toalet i zatim spavaća soba sa zasebnim kupatilom. Dalje se stepeništem dolazi do sprata, zatim dalje do rekreativnog sadržaja na krovu vile, tj. otvorenog bazena i plažnog dijela u vidu prohodne terase na dijelu ravnog krova. Takođe omogućen je pristup objektu i iz garaže preko unutrašnjeg stepeništa do prijemnog hola, u neposrednoj blizini glavnog ulaza u objekat vile.

Suterren

U nižem dijelu suterena je smještena garaža sa dva parking mjesta i magacinski prostor, zatim se jednokrakim stepeništem dolazi do višeg dijela suterena za 1,50m (denivelacija je nastala kao tendencija uklapanja i korišćenja postojeće konfiguracije terena) u kome su projektovane mašinska prostorija bazenske tehnike, zatim magacinski prostor i pristup sledećem kraku stepeništa koje vodi do prizemlja objekta, tačnije do prijemnog hola.

Prizemlje

Na nivou prizemlja iz pristupnog hola se sa jedne strane silazi u denivelisan dnevni boravak (projektovanje objekta prati konfiguraciju terena, čime se i postigla nešto veća spratna visina ove dnevne zone), zatim dalje do kuhinje i prostrane trpezarije. Iz dnevne sobe u zadnjem sjevernom dijelu su projektovane stepenice koje vode do međupodesta odakle se pristupa toaletu za goste i gostinskoj spavaćoj sobi sa zasebnim kupatilom. Ovo je takođe još jedan međunivo denivelisan za 1,50m. Sa ovog podesta vodi sledeći krak stepenica ka spratu.

Na drugoj strani prijemnog hola je pristup spavaćoj sobi sa kupatilom, a naspram glavnog ulaza u objekat je pristup stepeništu iz suterenske etaže. Prijemni hol je glavno komunikaciono čvorište.

Sprat

Na spratu su projektovane tri spavaće sobe. Jednokrakim stepeništem od međupodesta se dolazi do hodnika sprata odakle se pristupa prvoj jednoj, a zatim drugoj spavaćoj sobi, koje imaju zasebna kupatila i obje imaju prostrane otvore sa pogledom na more. Sa druge strane hodnika ka sjevernom dijelu etaže, projektovano je kupatilo za potrebe rekreativnog sadržaja na krovu vile. Na kraju hodnika su vrata koja vode do glavne roditeljske sobe (master room) koja ima veću visinu ali i površinu od ostalih soba. Sastoji se od ulaznog hodnika, prostranog kupatila u kome su projektovani i prostor za tuširanje i hidromasažna kada, pored standardnih sanitarnih elemenata (wc, bide i dva umivaonika), zatim garderober i dalje prostor sa velikim bračnim krevetom, toaletnim stolom i foteljom za uživanje u fantastičnoj vizuri kroz veliki stakleni „ekran“.

Krov

Do prohodnog dijela ravnog krova vodi dvokrako natkriveno stepenište. U tom zatvorenom stepenišnom prostoru, na nivou krovne terase nalazi se mala čajna kuhinja za potrebe boravka uz bazen. Iz ovog prostora se izlazi na krovnu terasu, pokrivenu sistemom dekinga na kome se u ljetnjim mjesecima postavlja plažni mobilijar (ležaljke i suncobrani). Ova terasa je namijenjena za odmor, sunčanje i kupanje. Ostali veći dio krova je neprohodan ravan krov i vodena površina bazena

Bazen

Kao što je već navedeno, na krovu vile je projektovan otvoreni bazen. Bazen je pozicioniran iznad dvije spavaće sobe prizemlja. Obzirom da su ove dvije spavaće sobe denivelisane, tj. jedna je na koti 1.50m višoj od kote druge sobe i prizemlja, i dno bazena je denivelisano i na taj način se formira korito bazena sa dvije dubine. Plića u zadnjem sjevernom dijelu i dublja u prednjem južnom. Bazen je prelivan sa prelivom ka prednjoj fasadi u vidu "infinity" dizajna. Na krovnoj terasi uz bazen postavljene su montažne prohromske stepenice za ulazak u bazen. Ideja investitora je da bazen smjesti na krovu vile iz razloga najkvalitetnije vizure i ostavljanja što većeg dijela parcele kao uređenog zelenog dvorišta.

Konstrukcija

Objekat je projektovan kao armirano-betonska (AB) konstrukcija livena na licu mjesta. Vertikalni konstruktivni elementi su AB zidna platna i stubovi, a horizontalni AB grede i ploče. Međuspratna konstrukcija je planirana kao puna armirano-betonska ploča. Krovna ploča iznad poslednjeg sprata je ravna AB ploča, sa adekvatnim slojevima neophodnim za formiranje ravnog krova. Fundiranje je projektovano sa trakastim temeljima. Unutrašnji pregradni zidovi su od opekarskog bloka d=20cm i 10cm.

Oblikovanje i Materijalizacija fasade

Oblikovanje

Objekat je jednostavne geometrijske forme razvijenog paralelopipeda sa tri jasno definisana korpusa. Jedan naglašava bazen na krovu, srednji je miran sa prostranim otvorima, a treći je naglašen prepustima u horizontalnom i u vertikalnom gabaritu. Vila je savremene ali i svestremenske jednostavne arhitektonske oblikovnosti, sa upotrebom kvalitetnih materijala, od kojih su prirodni zastupljeni u što većoj mjeri sa tendencijom poštovanja ambijentalnog i naslijeđenog konteksta. Krov je ravan sa izvjesnim omažom tradicionalnom paštrovskom krovu, na naglašenom korpusu na jugoistočnoj strani i na kubusu za izlazak na krovnu terasu, u vidu jednovodnog krova.

Materijalizacija

Materijalizacija fasade prati kompozicionu i volumetrijsku razvijenost objekta i dodatno je naglašava. Ovo je postignuto kombinacijom kontaktne fasade (sa završnom obradom dekorativnim malterom u nijansi svjetle mediteranske boje, zaglađene tekture) na srednjem koprusu objekta, koji je mirnije i svedenije arhitekture. Druga dva korpusa objekta se oblažu autohtonim kamenim pločama u pješčano-sivoj boji, blago rustične tekture i urednog sloga, čime se ujedno i akcentuju. Pored ova dva materijala, na fasadi se projektuje još jedan bitan element tradicionalne estetike i funkcije, a to su drene grilje koje su zbog veličine otvora projektovane u sistemu harmonika ili šalone. Drvo koje se koristi za navedene grilje, mora biti izuzetnog kvaliteta i rezistencije na visoki nivo saliniteta (tikovina, ariš i sl.).

Vidljivi dio prednje fasade suterena je obložen autohtonim kamenom bunjaste obrade, poput ostalih parternih zidova (podzida i ograda).

Pristupni kolski plato do garaže je obrađen u vidu kaldrme (sitnijih kamenih ploča položenih u tampon sloju), parterno stepenište i pristupni podest ispred glavnog ulaza su popločani pločastim kamenom autohtonog porijekla. Svi novi ogradni/potporni zidovi na parceli obrađeni su autohtonim kamenom bunjaste obrade sa barbakanama u vidu kamenih lula.

Predviđena je kvalitetna fasadna drvena stolarija sa akcentom na veće staklene površine ka jugu i kvalitetnoj vizuri. Paketi stakla su takođe kvalitetni i birani odgovarajući za definisane klimatske uslove.

Bazen je obrađen kvalitetnom mozaik keramikom, dok je površina pored bazena - plato za odmor i sunčanje obrađen kvalitetnim rezistentnim "dekingom".

Postojeći elementi tradicionalnog uređenja terena (podzide, suvomeđe) biće sačuvani u najvećoj mogućoj mjeri, uz odgovarajuću rekonstrukciju oštećenih kamenih zidova. Na ovaj način ove podzide čine glavnu okosnicu projektovanog spoljnog uređenja terena oko objekta. Blago denivelisani platoi koji se nalaze između ovih podzida su ozelenjeni i na njima će se rasporediti nove sadnice maslina autohtonih vrsta, kao i druge mediteranske biljke, jer je prethodna vegetacija jako oštećena i nestala u požaru u skorijoj prošlosti. Tako da će postojeći sloj humusa biti obnovljen u cilju formiranja terasastih mini-vrtova.

Radi aktiviranja lokacije za korišćenje u večernjim časovima predviđa se postavljanje instalacija dekorativne rasvjete i parternog osvetljenja.

Budva,
januar 2020.

Odgovorni Inženjer



Suzana Lijeskić
Suzana Lijeskić, d.i.a.

Uporedna tabela urbanističkih parametara

UP br. 44 Lokalna Studija Lokacije Krstac, Opština Budva		
Urbanistički parametri	Planirani prema UTU	Projektovani
Površina urbanističke parcele	1.100,90m ²	1.096,60m ² (Površina lokacije za građenje*)
Maksimalna preporučena spratnost	P+2	Su+P+1
Površina pod objektima	170,00m ²	167,40m ²
BRGP objekata (ulazi u obračun prema LSL-u)	510,00m ²	361,56m ²
BRGP objekata (ne ulazi u obračun prema LSL-u)		112,15m ²
Ukupna BRGP (sve etaže zajedno)		473,71m ²
Indeks Zauzetosti	0,15	0,15
Indeks Izgrađenosti	0,46	0,33
Broj parking mjesta	1,5PM/stanu	Ostvareno 2

* Površina Lokacije za građenje biće tačno definisana izradom Elaborata Parcelacije po planskom dokumentu, koji izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i zatim se ovjerava od strane Uprave za nekretnine.

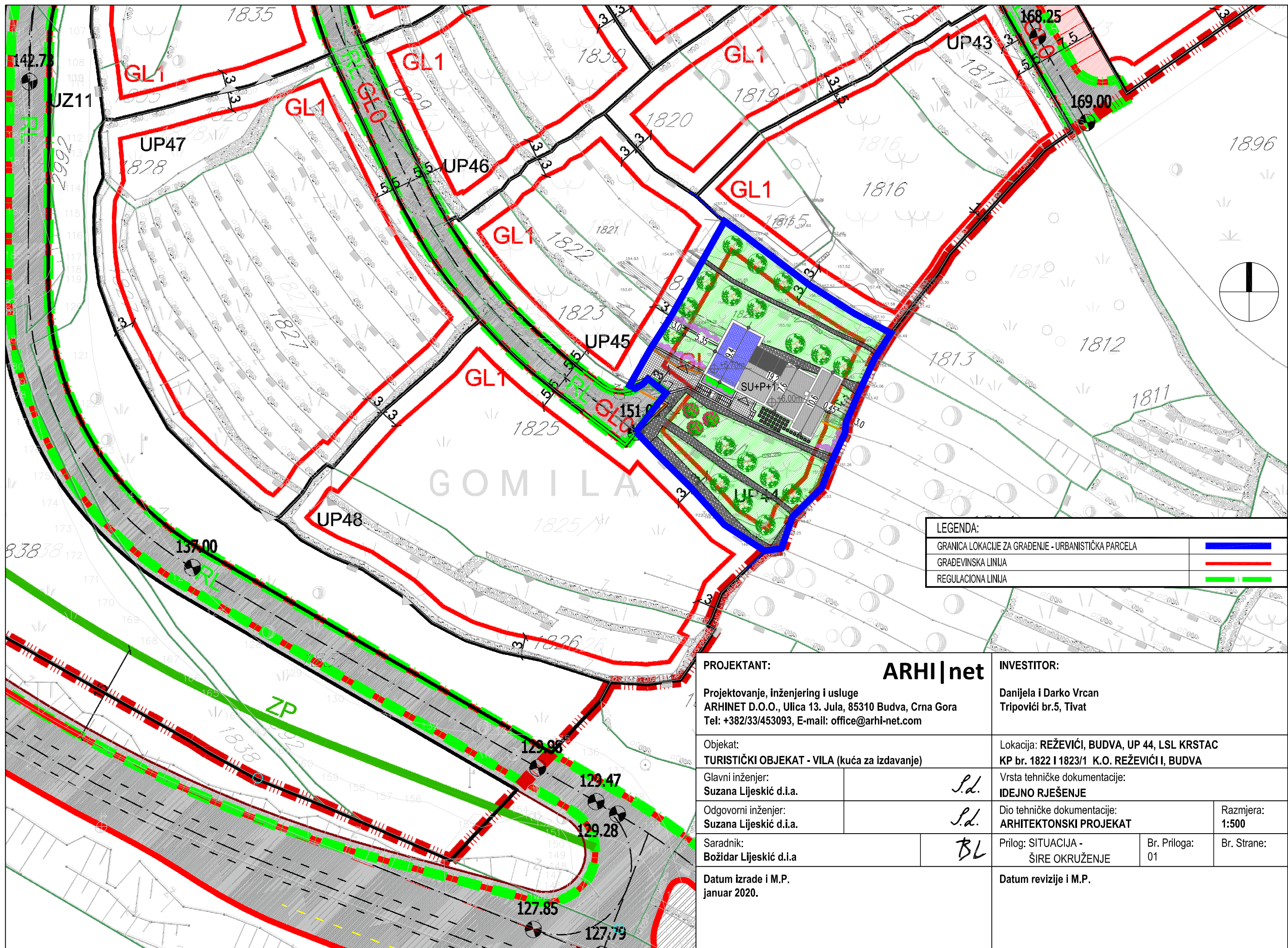
Budva,
januar 2020.



Odgovorni Inženjer

Suzana Lijeskić
Suzana Lijeskić, d.i.a





LEGENDA:	
GRANICA LOKACIJE ZA GRAĐENJE - URBANISTIČKA PARCELA	
GRAĐEVINSKA LINIJA	
REGULACIONA LINIJA	

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela i Darko Vrcan Tripovići br.5, Tivat	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: REŽEVIĆI, BUDVA, UP 44, LSL KRSTAC KP br. 1822 I 1823/1 K.O. REŽEVIĆI I, BUDVA	
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.d.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.d.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:500
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a	<i>BL</i>	Prilog: SITUACIJA - ŠIRE OKRUŽENJE	Br. Priloga: 01
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.	



URBANISTIČKA PARCELA BR. 44

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE KRSTAC

KATASTARSKA PARCELA BR. 1822 I 1823/1 K.O. REŽEVIČI I

POVRŠINA PREDMETNE URBANISTIČKE PARCELE 1.100,90 M²

POVRŠINA LOKACIJE ZA GRAĐENJE (VLASNIČKE PARCELE UNUTAR URBANISTIČKE PARCELE) 1.096,60 M²

POKAZATELJI	PLANIRANI	PROJEKTOVANI
MAKSIMALNA PREPORUČENA SPRATNOST	P+2	Su+P+1
POVRŠINA POD OBJEKTOM	170,00 M ²	167,40 M ²
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA (ulazi u obračun BRGP prema LSL-u)	510,00 M ²	361,56 M ²
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKTA (ne ulazi u obračun BRGP prema LSL-u)		112,15 M ²
BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA OBJEKATA (sve etaže)		473,71 M ²
INDEKS ZAUZETOSTI	0.15	0.15
INDEKS IZGRAĐENOSTI	0.46	0.33
BROJ PARKING MIJESTA	1,5PM / stanu	2

LEGENDA

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	POSTOJEĆE KAMENE PODZIDE
	ZELENE POVRŠINE
	POPLOČANE POVRŠINE

PROJEKTANT:

Projektovanje, inženjering i usluge
ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora
Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com

ARHI|net

INVESTITOR:

Danijela i Darko Vrcan
Tripovići br.5, Tivat

Objekat:
TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)

Lokacija: REŽEVIČI, BUDVA, UP 44, LSL KRSTAC
KP br. 1822 I 1823/1 K.O. REŽEVIČI I, BUDVA

Vodeći Projektant:
Suzana Lijeskić d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni Projektant:
Suzana Lijeskić d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
1:200

Saradnik:
Božidar Lijeskić d.i.a

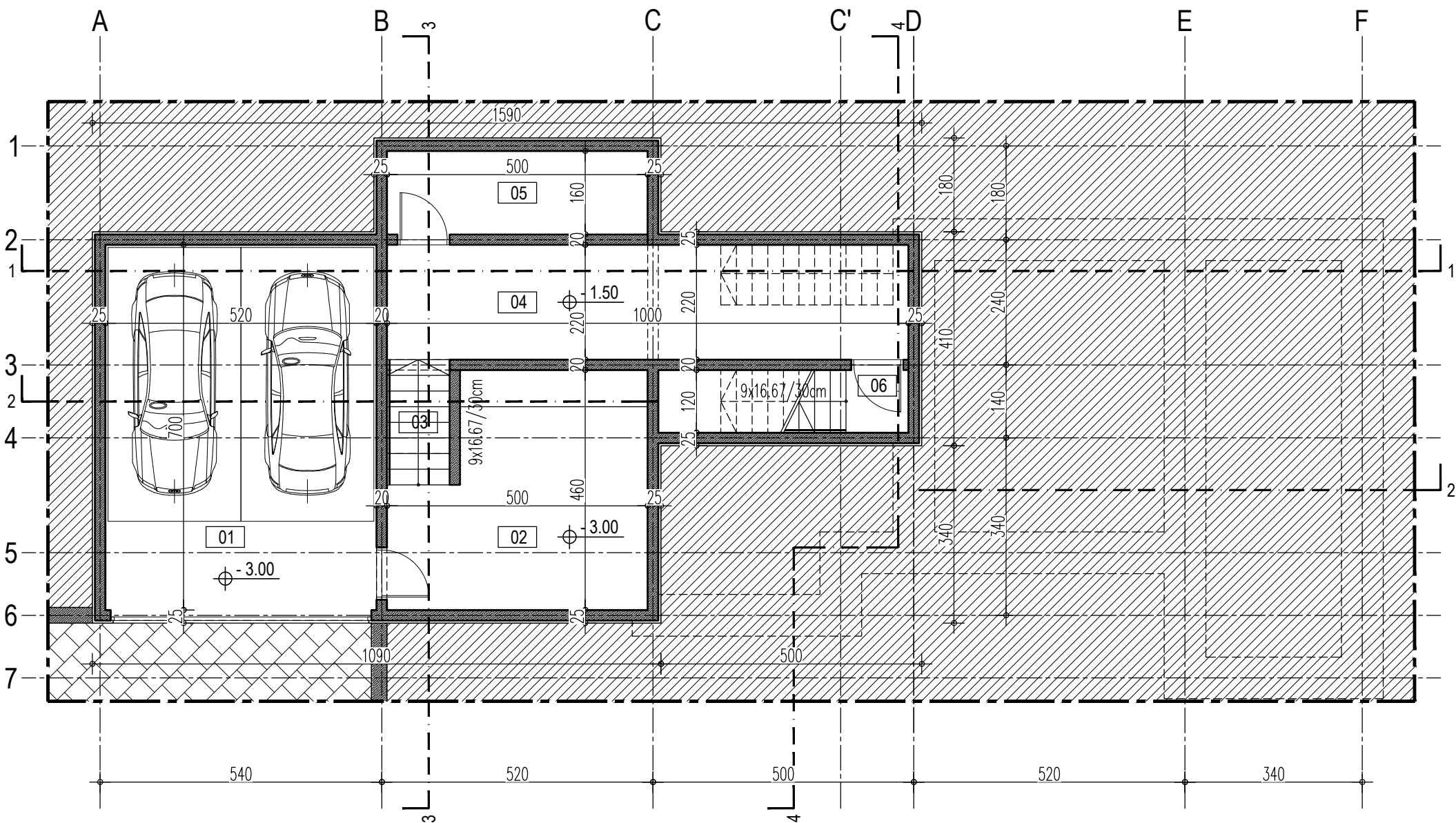
Prilog: SITUACIJA PRIZEMLJA -
NIVELACIONI PLAN

Br. Priloga:
02

Br. Strane:

Datum izrade i M.P.
januar 2020.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota

SUTEREN

Oznaka prostorija	Namjena prostorija	P (m²)
01	Garaža	36.40
02	Magacinski prostor	19.92
03	Stepenište	2.88
04	Hodnik i magacinski prostor	20.15
05	Bazenska tehnika	8.00
06	Stepenište za Prizemlje	1.44
Ukupno Neto Suterena		88.79
Ukupna Bruto Suterena		112.15
Bruto građevinska površina objekta BGRP obračunata u skladu sa UTU br.06-061-1436/3 od 29.03.2019. (Ne ulazi u obračun BRGP)		-

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

PROJEKTANT:

ARHI|net

Projektovanje, inženjering i usluge
ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora
Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com

INVESTITOR:

Danijela Vrcan i Darko Vrcan
Tripovići br. 5, Tivat

Objekat:
TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)

Lokacija: **Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC
KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA**

Glavni inženjer:
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.L.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.L.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
1:100

Saradnik:
Božidar Lijeskić d.i.a.

BL

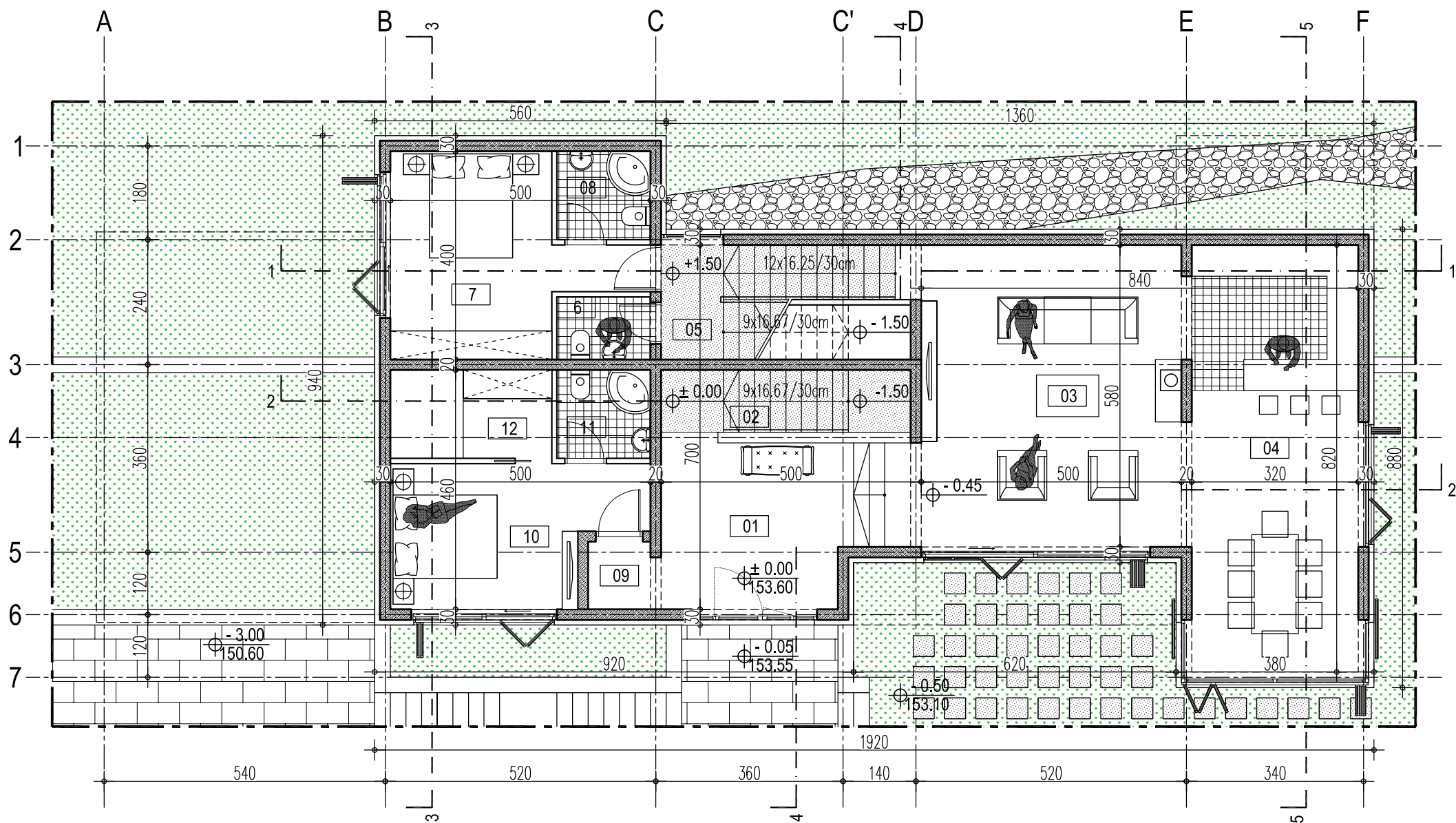
Prilog:
OSNOVA SUTERENA

Br. Priloga:
3

Br. Strane:

Datum izrade i M.P.
januar 2020.

Datum revizije i M.P.



LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota

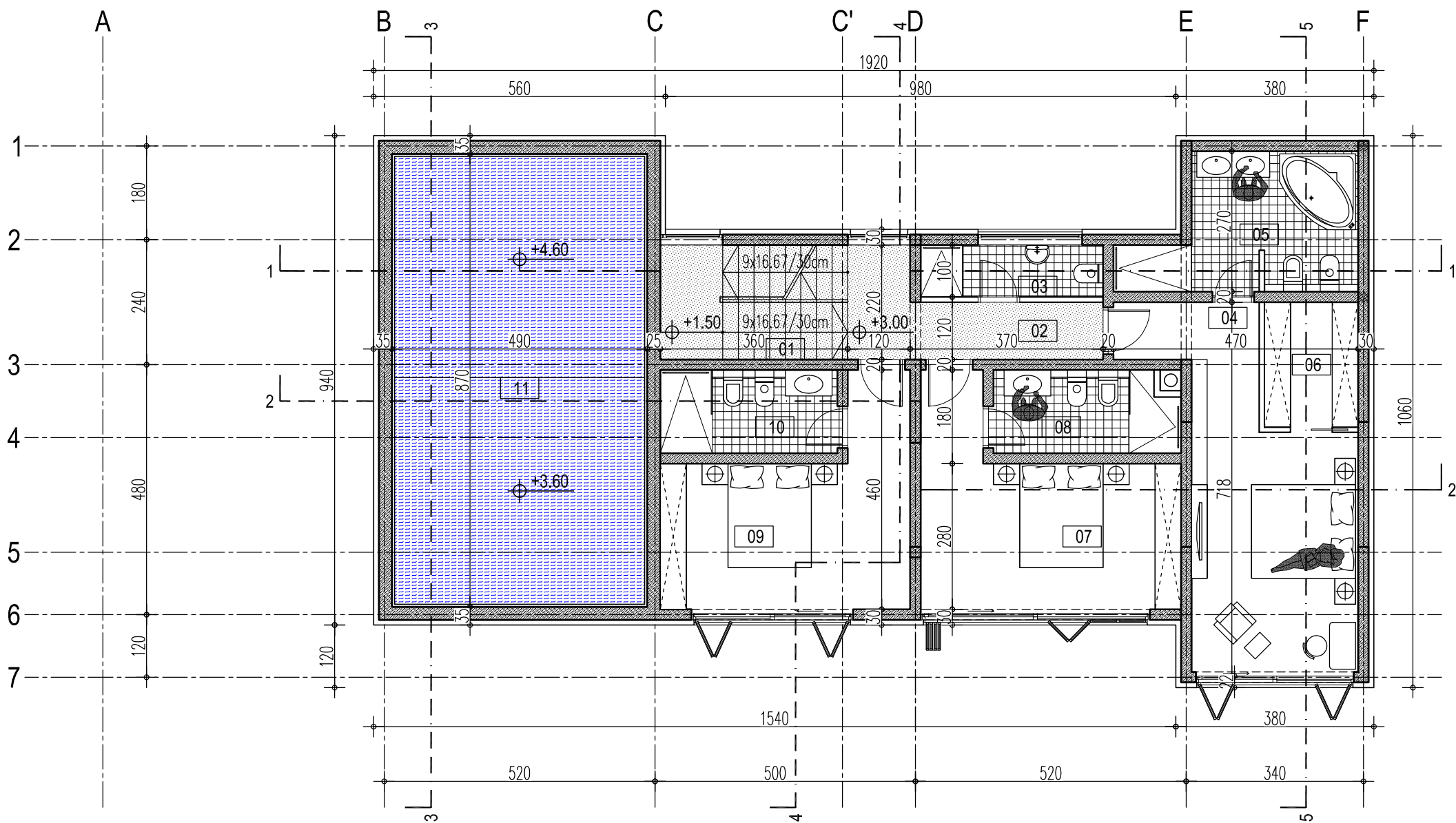
Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. Priloga: 4	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		

PRIZEMLJE

Oznaka prostorija	Namjena prostorija	P (m²)
01	Ulaz	10.88
02	Stepeništa za silazak u suteran	4.32
03	Dnevna soba	32.96
04	Kuhinja i trpezarija	27.38
05	Stepenište za sprat	6.10
06	Toalet - wc	2.16
07	Spavaća soba	14.20
08	Kupatilo	3.06
09	Degažman	1.76
10	Spavaća soba	11.90
11	Kupatilo	3.06
12	Garderoba	5.27
Ukupno Neto Prizemlja		123.06
Ukupna Bruto Prizemlja		153.12
Bruto građevinska površina objekta BGRP obračunata u skladu sa UTU br.06-061-1436/3 od 29.03.2019.		153.12

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv



LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota

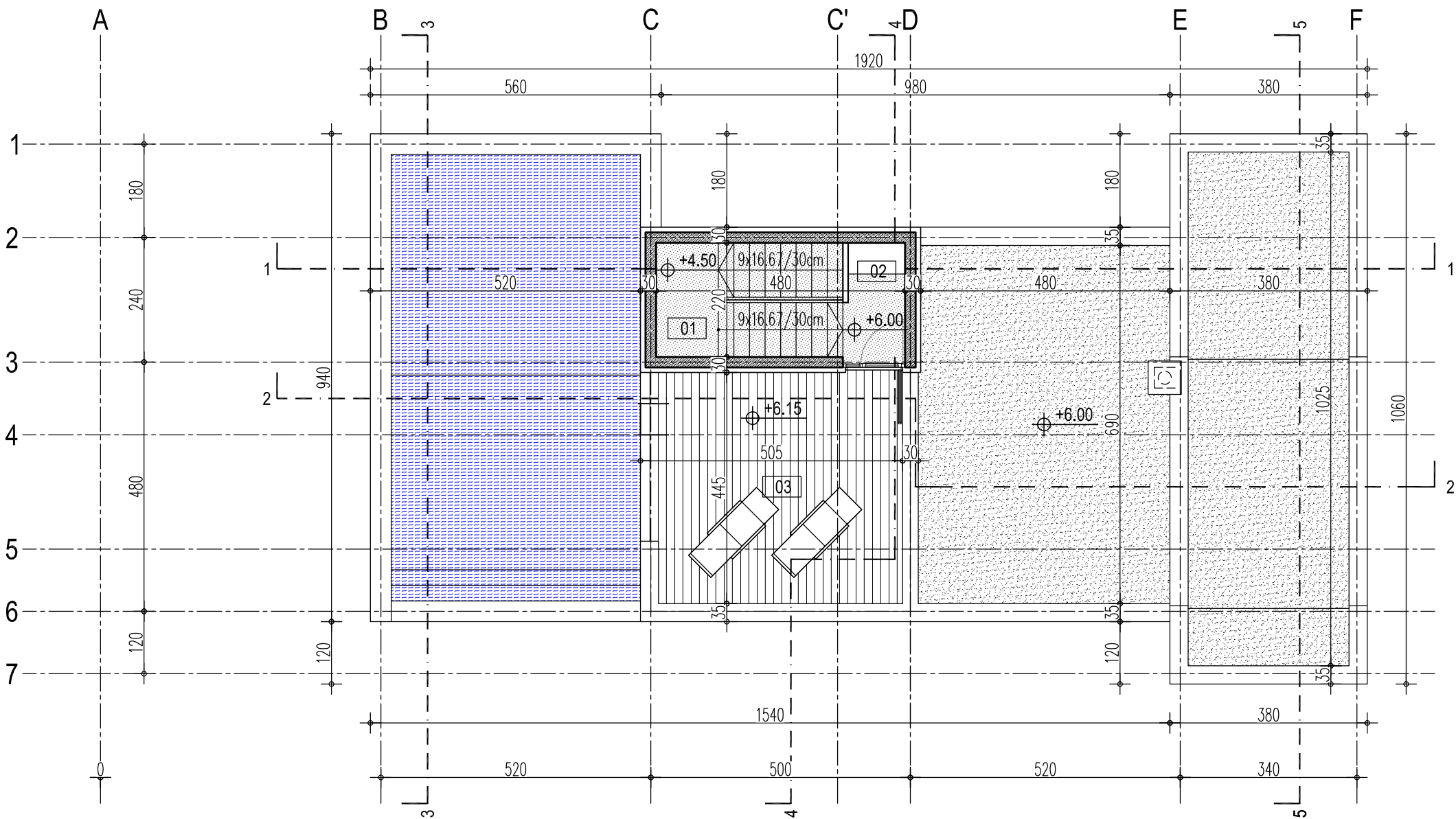
Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.		Prilog: OSNOVA SPRATA	Br. Priloga: 5	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		

SPRAT

Oznaka prostorija	Namjena prostorija	P (m²)
01	Stepenište	2.64
02	Hodnik	6.71
03	Kupatilo	3.50
04	Spavaća soba	19.88
05	Kupatilo	9.66
06	Garderoba	4.32
07	Spavaća soba	16.16
08	Kupatilo	5.49
09	Spavaća soba	15.60
10	Kupatilo	5.44
11	Bazen	42.63
Ukupno Neto Sprata		132.02
Ukupna Bruto Sprata		167.40
Bruto građevinska površina objekta BGRP obračunata u skladu sa UTU br.06-061-1436/3 od 29.03.2019.		167.40

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv



LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota

Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

PROJEKTANT:

ARHI|net

Projektovanje, inženjering i usluge
ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora
Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com

INVESTITOR:

Danijela Vrcan i Darko Vrcan
Tripovići br. 5, Tivat

Objekat:
TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)

Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC
KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA

Glavni inženjer:
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Vrsta tehničke dokumentacije:
IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:
Suzana Lijeskić d.i.a.

S.d.

Dio tehničke dokumentacije:
ARHITEKTONSKI PROJEKAT

Razmjera:
1:100

Saradnik:
Božidar Lijeskić d.i.a.

BL

Prilog:
OSNOVA KROVNE TERASE

Br. Priloga:
6

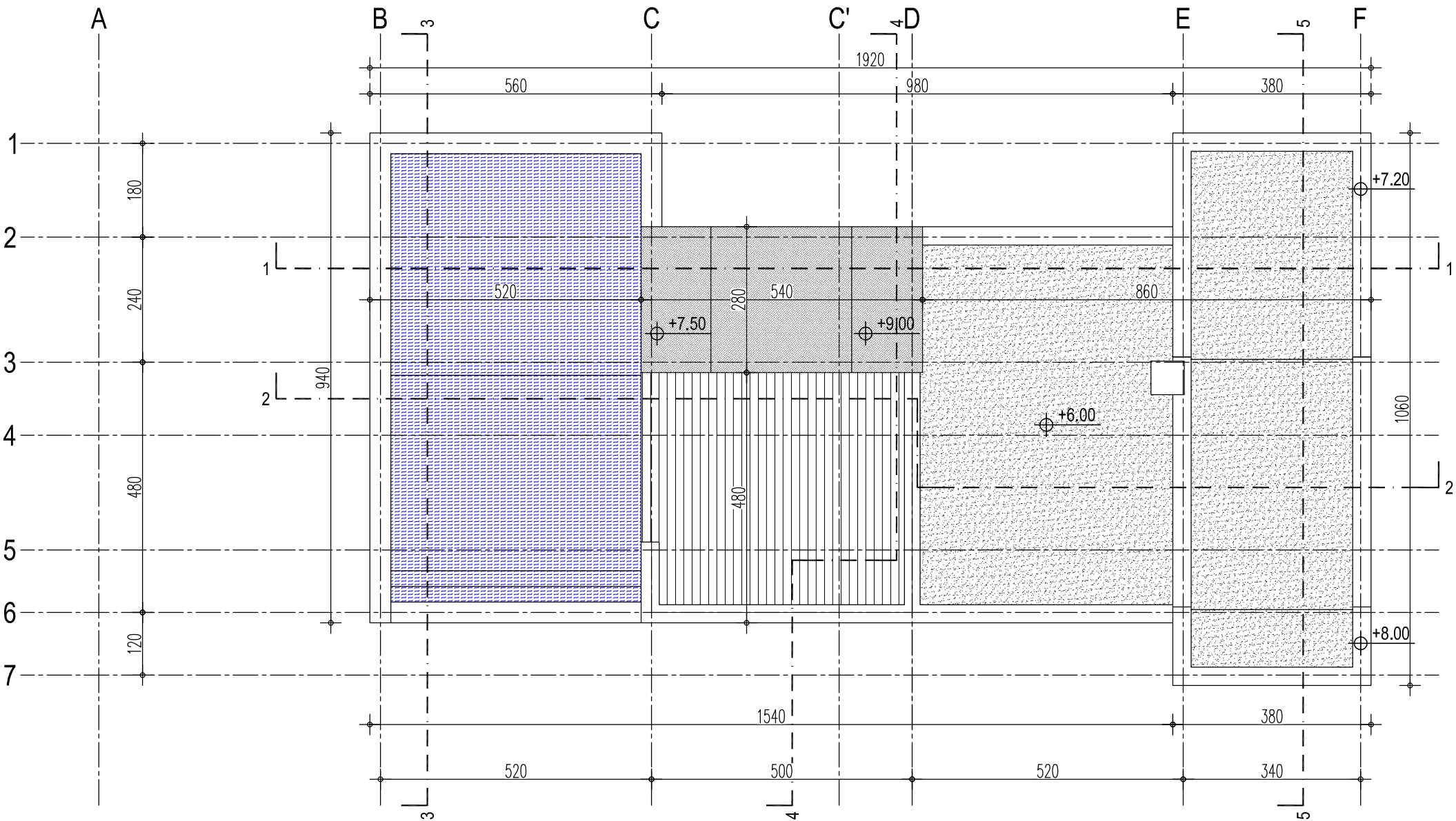
Br. Strane:

Datum izrade i M.P.
januar 2020.

Datum revizije i M.P.

KROVNA TERASA

Oznaka prostorija	Namjena prostorija	P (m²)
01	Stepenište	7.92
02	Predprostor	2.52
03	Krovna terasa - plaža bazena	22.35
	Ukupno Neto Krova	32.80
	Ukupna Bruto Krova	41.04
Bruto građevinska površina objekta BGRP obračunata u skladu sa UTU br.06-061-1436/3 od 29.03.2019.		41.04
	Neprohodan ravan krov	
	Ukupna Bruto Neprohodnog Krova	76.76
	Ukupna Bruto Krova (Prohodnog + Neprohodnog)	117.80



LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota

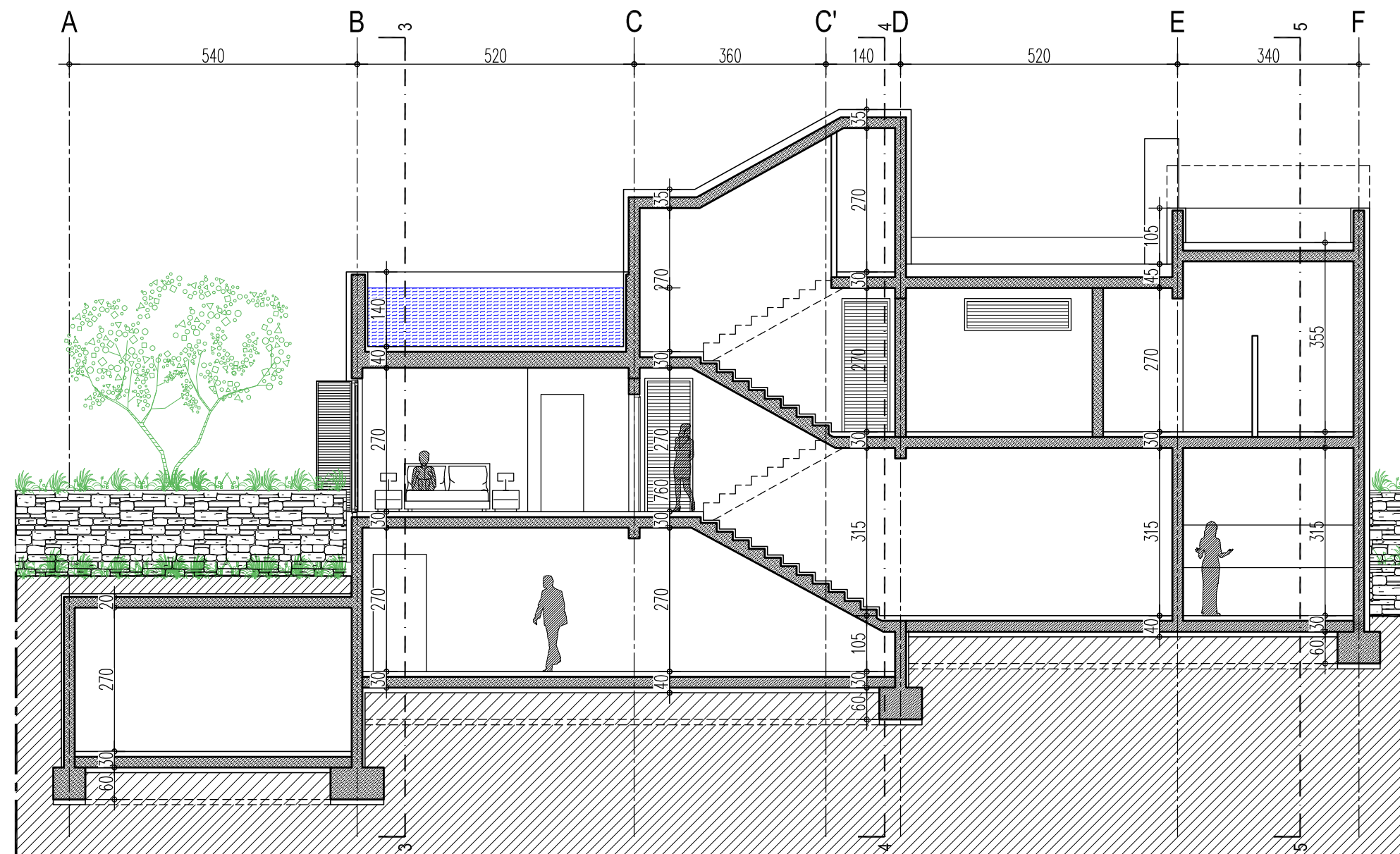
Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.			Prilog: OSNOVA KROVA	Br. Priloga: 7
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		

UKUPNE NETO I BRUTO POVRŠINE OBJEKTA (prizemlje, sprat i krov)	P (m²)
Ukupna Neto Površina Objekta	287.88
Bruto građevinska površina objekta BGRP obračunata u skladu sa UTU br.06-061-1436/3 od 29.03.2019.	361.56

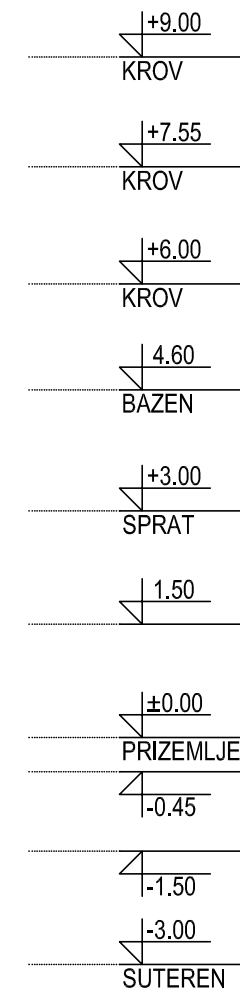
UKUPNE NETO I BRUTO POVRŠINE OBJEKTA (sve etaže)	P (m²)
Ukupna Neto Površina Objekta	376.67
Ukupna Bruto Površina Objekta	473.71



PRESJEK 1-1

LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

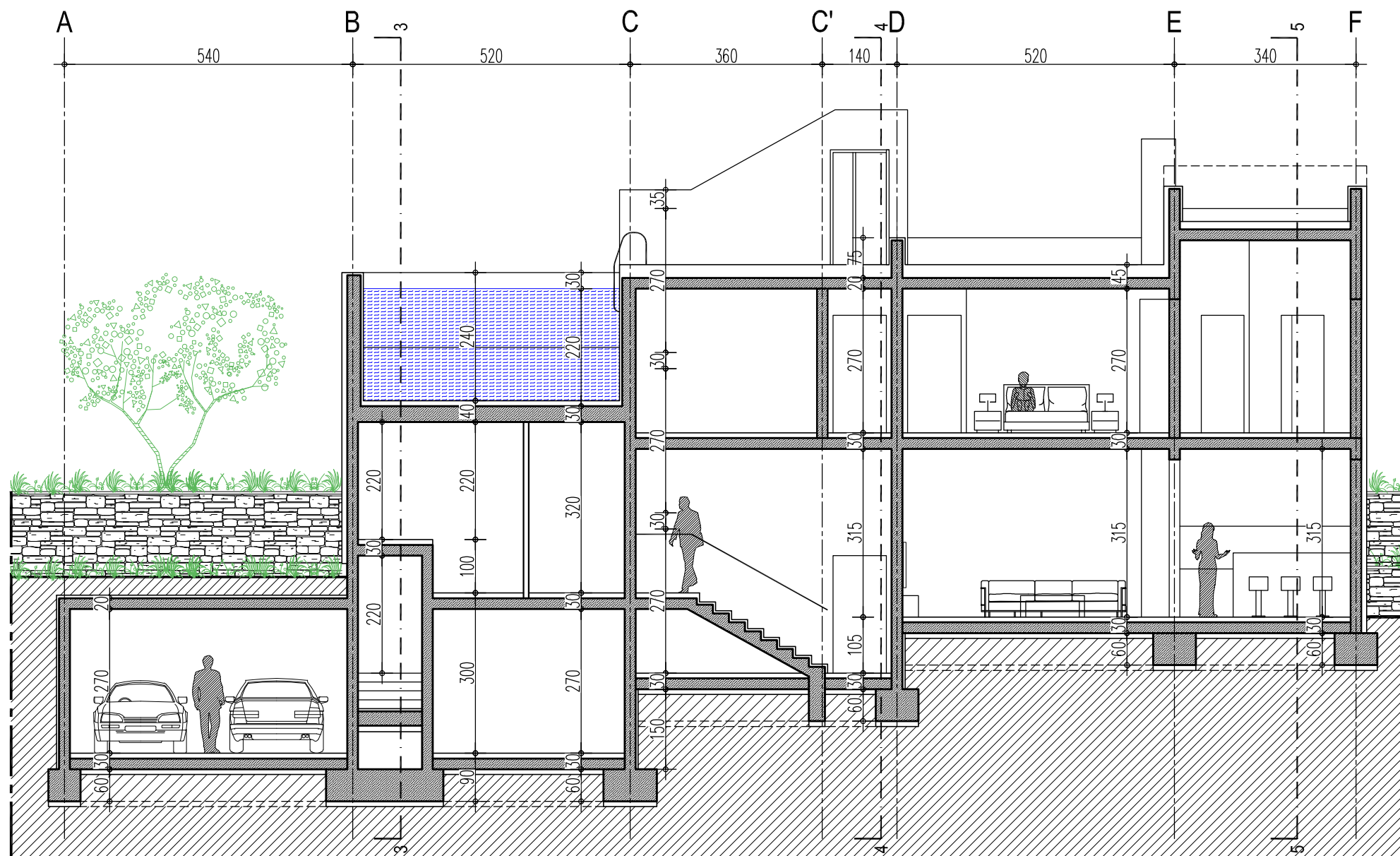
	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota



Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

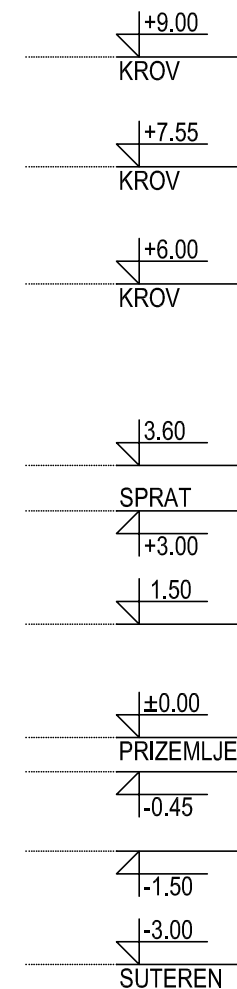
PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.		Prilog: PRESJEK 1-1	Br. Priloga: 8	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



PRESJEK 2-2

LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

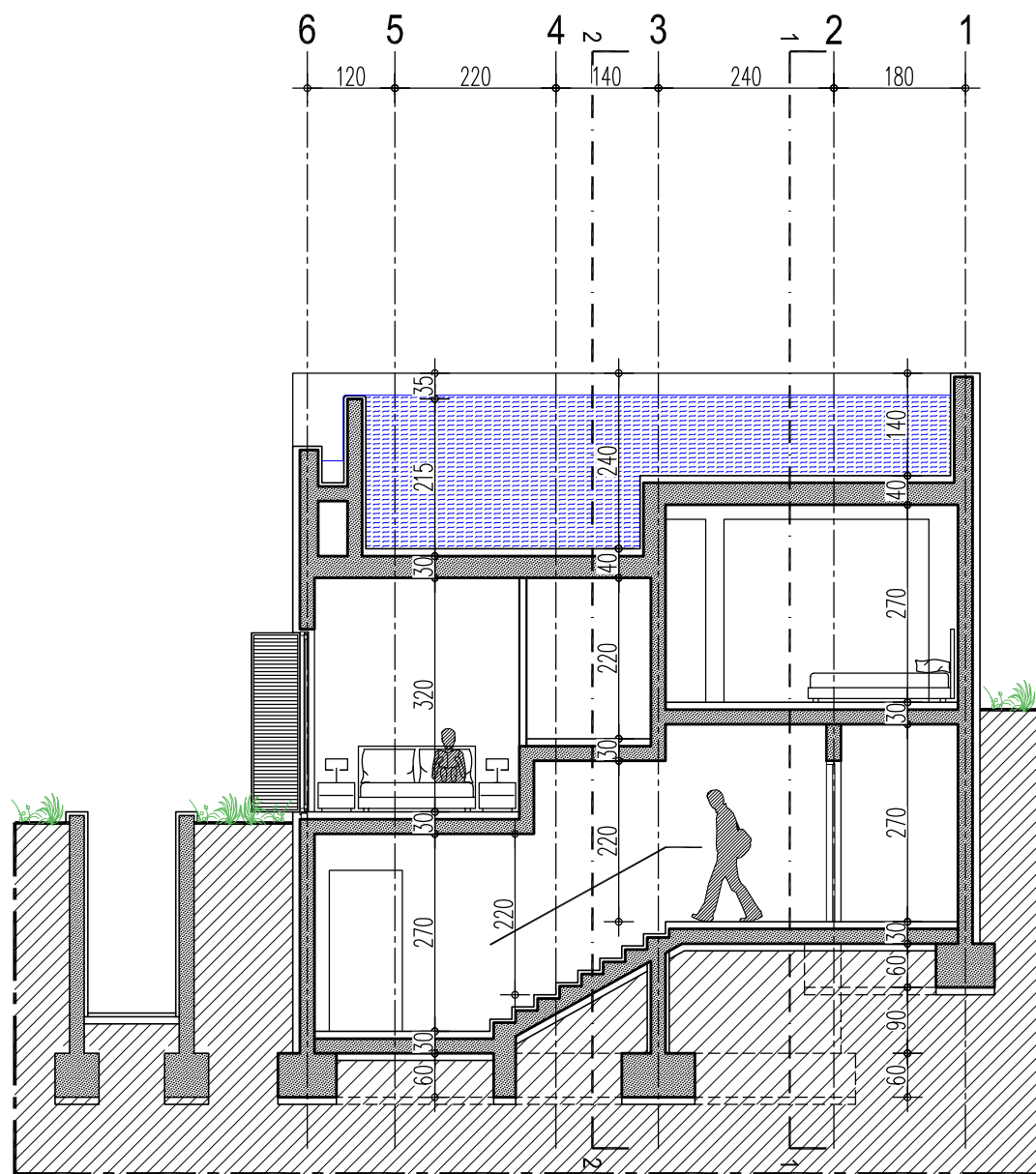
	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota



Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

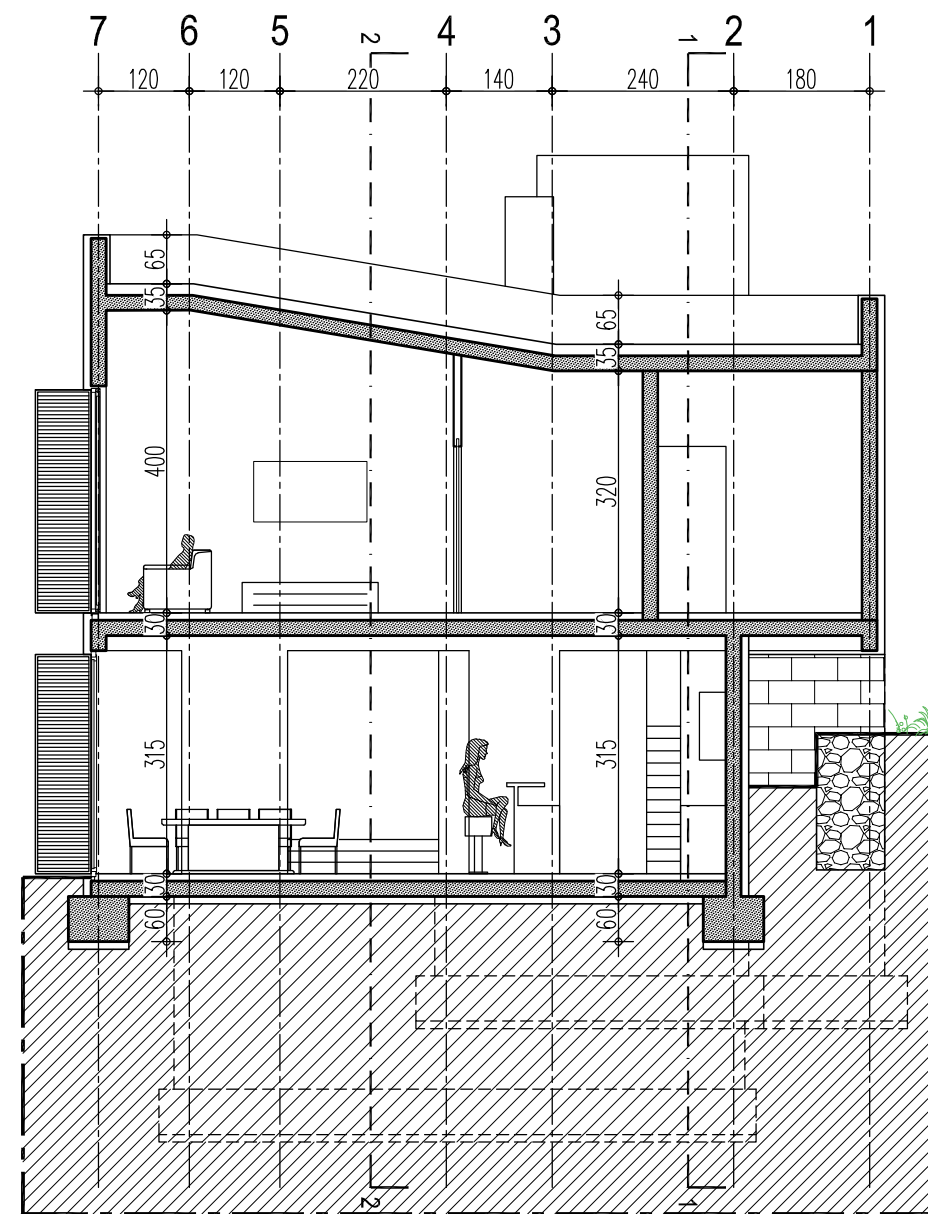
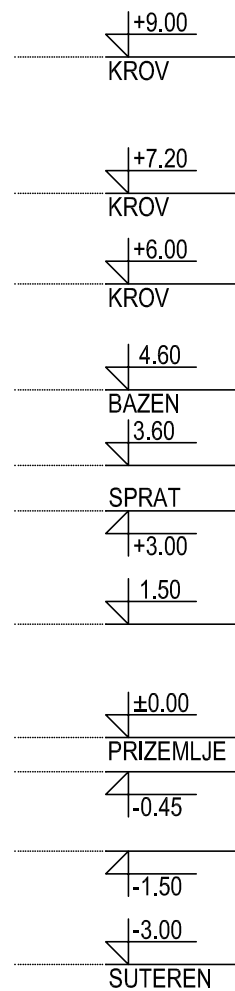
PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.		Prilog: PRESJEK 2-2	Br. Priloga: 9	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



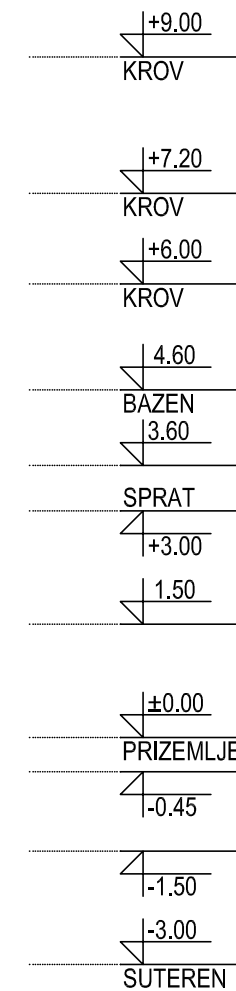
PRESJEK 3-3

LEGENDA MATERIJALA, OZNAKA I NAMJENE POVRŠINA

	Armirani beton		Šljunak na ravnom krovu
	Blok 20 cm		Voda u bazenu
	Blok 10 cm		Deking na ravnom krovu
	Komunikacije		Visinska kota
	Keramika		Visinska kota



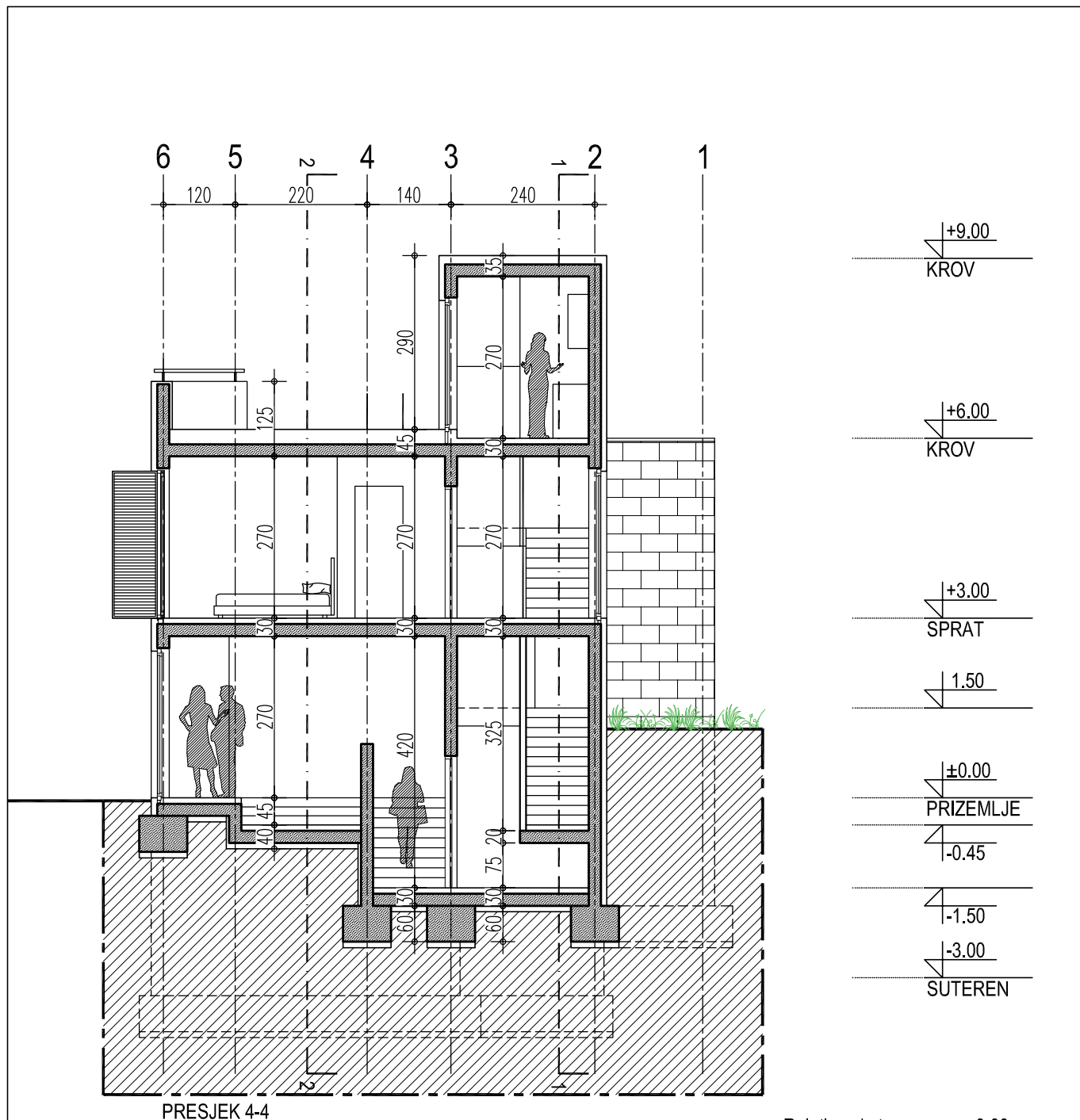
PRESJEK 5-5



Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: PRESJEK 3-3 i 5-5	Br. Priloga: 10	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		

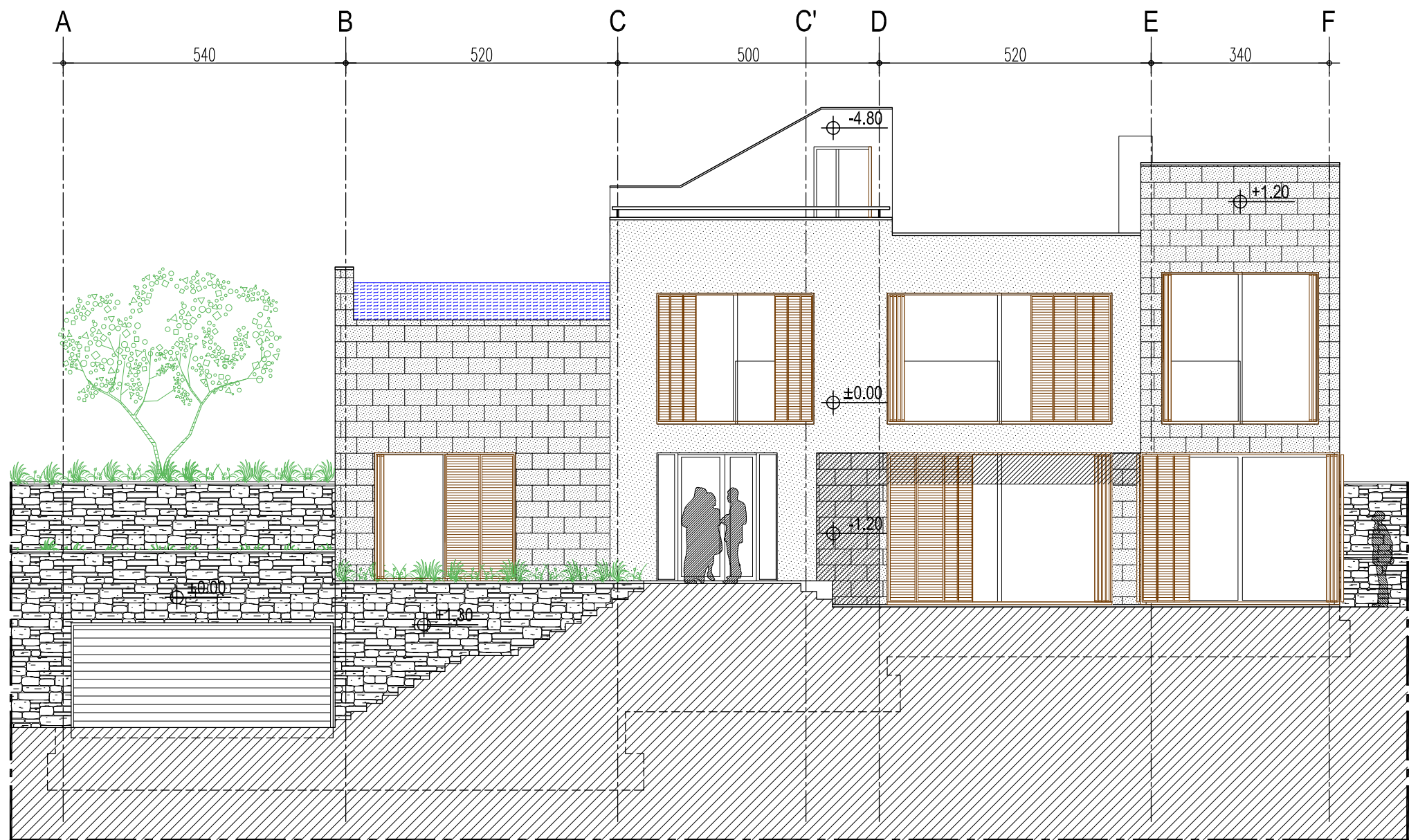


PRESJEK 4-4

Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.d.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.d.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: PRESJEK 4-4	Br. Priloga: 11	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		

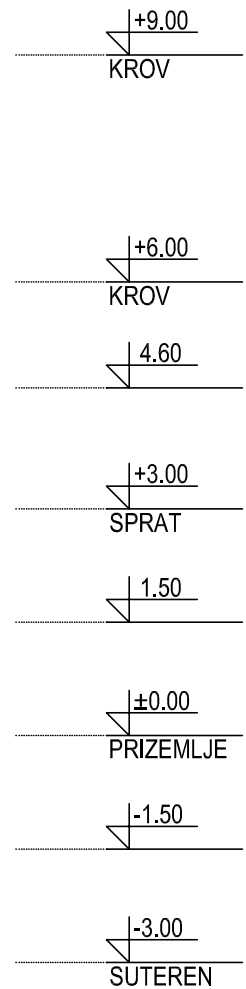


IZGLED JUGO-ZAPAD

LEGENDA MATERIJALA I OZNAKA

- Zid u presjeku
Zemlja u presjeku
Kamen (suteran i podzide)
Kamen (prizemlje i sprat)
Kontaktna fasada
Voda u bazenu
Zelenilo
Dubinska kota

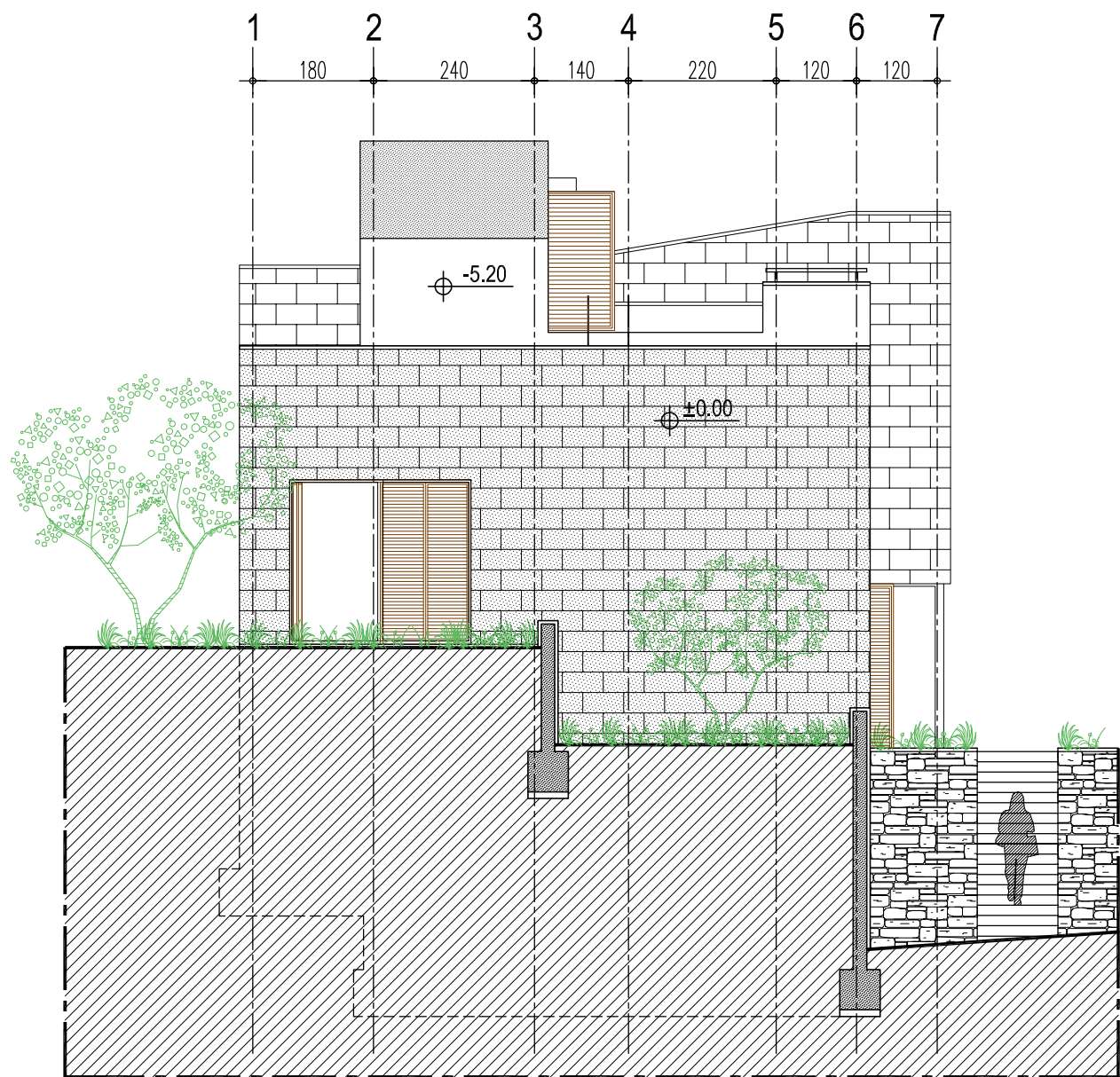
Napomena: Ukupna površina kamene obloge na fasadi objekta iznosi: cca 250,00m², a kontaktne fasade cca 120,00m². Kamenenom je obrađeno više od 50% fasade objekta.



Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: IZGLED JUGO-ZAPAD	Br. Priloga: 12	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		

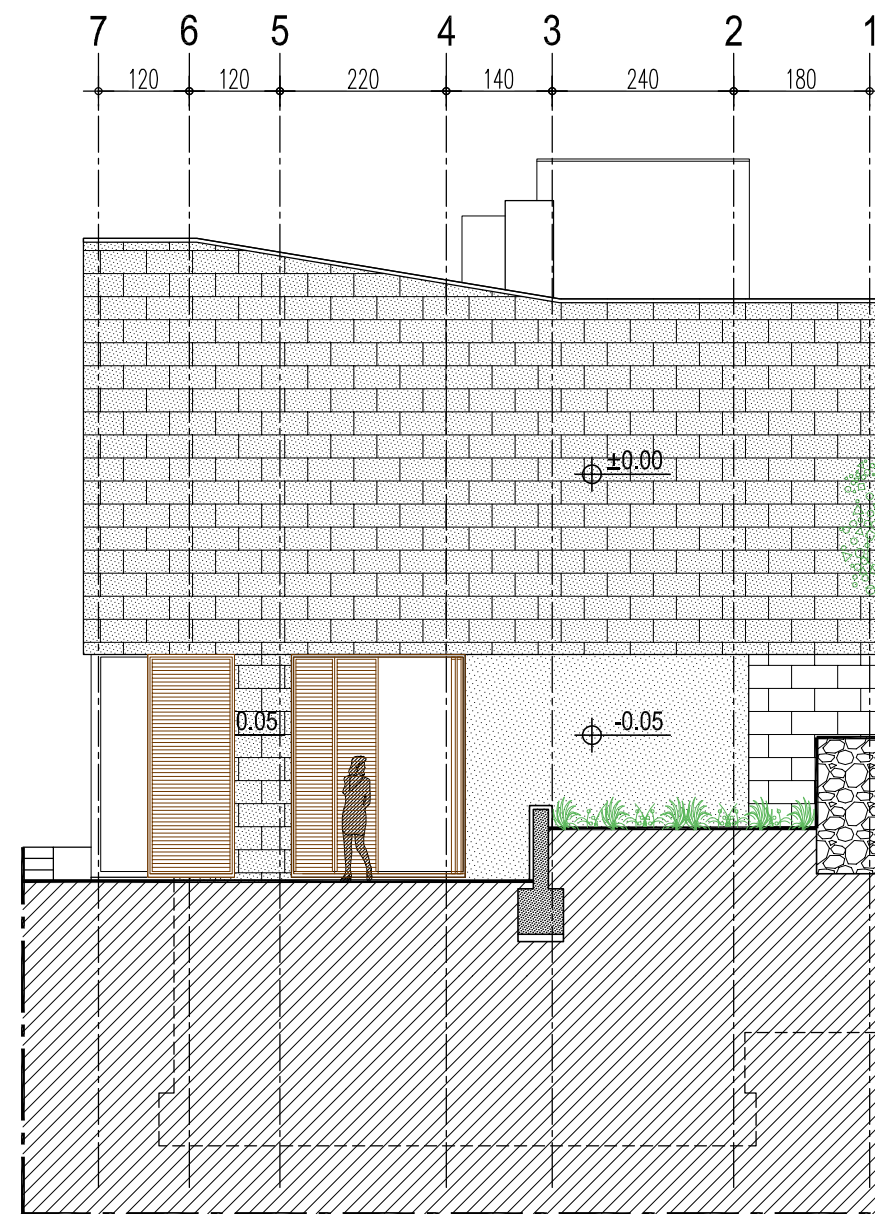
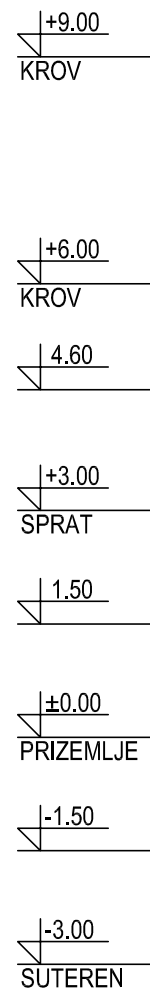


IZGLED SJEVERO-ZAPAD

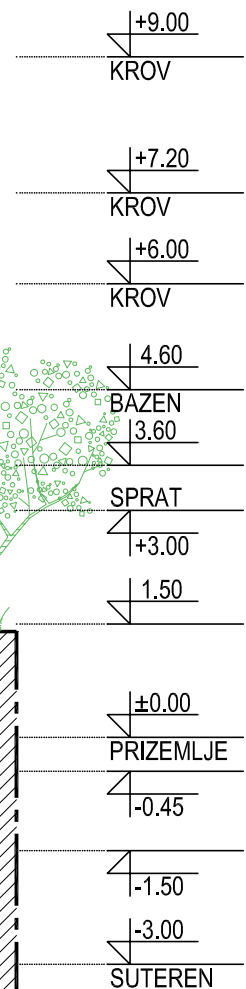
LEGENDA MATERIJALA I OZNAKA

	Zid u presjeku
	Zemlja u presjeku
	Kamen (suteran i podzide)
	Kamen (prizemlje i sprat)
	Kontaktna fasada
	Voda u bazenu
	Zelenilo
	Dubinska kota

Napomena: Ukupna površina kamene obloge na fasadi objekta iznosi: cca 250,00m², a kontaktne fasade cca 120,00m². Kamenenom je obrađeno više od 50% fasade objekta.



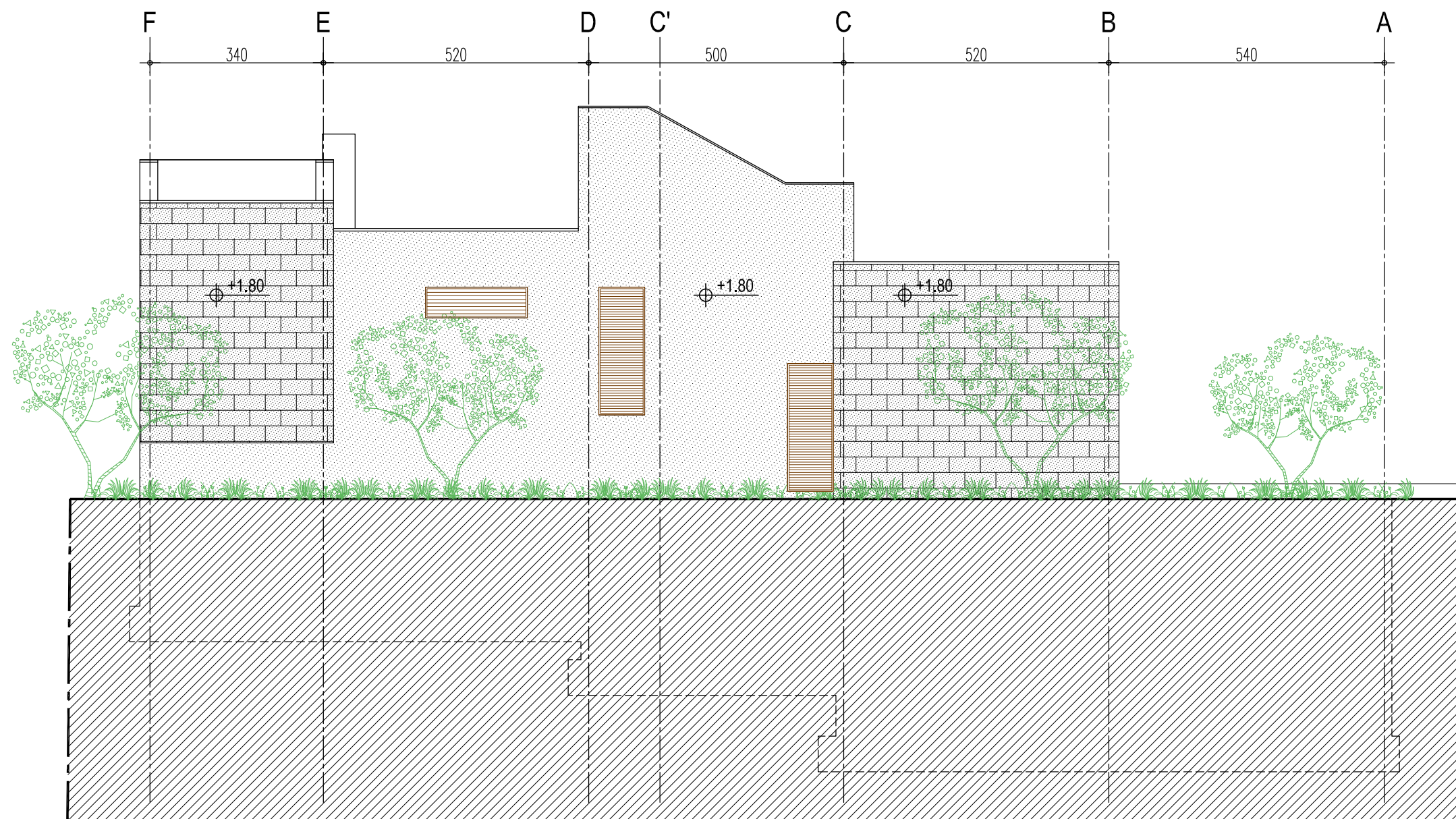
IZGLED JUGO-ISTOK



Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: IZGLEDI SJEVERO-ZAPAD I JUGO-ISTOK	Br. Priloga: 13	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



IZGLED SJEVERO-ISTOK

LEGENDA MATERIJALA I OZNAKA

	Zid u presjeku
	Zemlja u presjeku
	Kamen (suteran i podzide)
	Kamen (prizemlje i sprat)
	Kontaktna fasada
	Voda u bazenu
	Zelenilo
	Dubinska kota

Napomena: Ukupna površina kamene obloge na fasadi objekta iznosi: cca 250,00m², a kontaktne fasade cca 120,00m². Kamenenom je obrađeno više od 50% fasade objekta.

Autor: Đorđije Kalezić d.i.a.

PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.		Prilog: IZGLED SJEVERO-ISTOK	Br. Priloga: 14	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		

Relativna kota ±0.00m
Apsolutna kota +153.60mnv



PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: 3D VIZUELIZACIJA	Br. Priloga: 15	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: 3D VIZUELIZACIJA	Br. Priloga: 16	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: 3D VIZUELIZACIJA	Br. Priloga: 17	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: 3D VIZUELIZACIJA	Br. Priloga: 18	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: 3D VIZUELIZACIJA	Br. Priloga: 19	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT	Razmjera: 1:100	
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: 3D VIZUELIZACIJA	Br. Priloga: 20	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		



PROJEKTANT: ARHI net Projektovanje, inženjering i usluge ARHINET D.O.O., Ulica 13. Jula, 85310 Budva, Crna Gora Tel: +382/33/453093, E-mail: office@arhi-net.com		INVESTITOR: Danijela Vrcan i Darko Vrcan Tripovići br. 5, Tivat		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT - VILA (kuća za izdavanje)		Lokacija: Urbanistička Parcela UP 44 , LSL KRSTAC KP br. 1822 i 1823/1 K.O. REŽEVIĆ II, BUDVA		
Glavni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Suzana Lijeskić d.i.a.	<i>S.L.</i>	Dio tehničke dokumentacije: ARHITEKTONSKI PROJEKAT		Razmjera: 1:100
Saradnik: Božidar Lijeskić d.i.a.	<i>BL</i>	Prilog: 3D VIZUELIZACIJA	Br. Priloga: 21	Br. Strane:
Datum izrade i M.P. januar 2020.		Datum revizije i M.P.		