



'Romb Art' d.o.o. Budva

**Branka
Radović**

Digitally signed by
Branka Radović
Date: 2019.12.30
11:48:19 +01'00'

INVESTITOR: **Strugar Vladimir**

OBJEKAT: **REKONSTRUKCIJA-NADOGRADNJA
STAMBENOG
OBJEKTA Su+P+4 , dio UP 72.4,
kp.br.989/1ko.Bečići**

LOKACIJA: **Lokacija broj: Blok 72A, dio UP 72.4
kp.989/1 K.O.Bečići, opština Budva**

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE: **IDEJNO RJEŠENJE**

PROJEKTANT: **„ROMB ART” D.O.O., BUDVA,
TRG SUNCA BR.2 BUDVA**

ODGOVORNO LICE: **Milojka Kovačević**

GLAVNI INŽENJER: **Branka Radović dipl.inž.arhitekture**

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. Ugovor o projektovanju
- 1.2. Izvod iz centralnog registra privrednih subjekata
- 1.3. Polisa Osiguranja imovine
- 1.4. Licenca projektanta i izvođeča radova privrednog društva
- 1.5. Licenca ovlašćenog inženjera
- 1.6. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
Broj: 06-061-761/3 od 29.08.2019

2. ARHITEKTURA

- 2.1. Projektni zadatak
- 2.2. Tehnički opis
- 2.3. Fotografije postojećeg objekta na parceli
- 2.4. Grafički prilozi - planirano stanje
 - 0. Šira situacija
 - 1. Situacija
 - 2. Osnova suterena
 - 3. Osnova prizemlja
 - 4. Osnova prvog sprata
 - 5. Osnova drugog sprata
 - 6. Osnova trećeg sprata
 - 7. Osnova četvrtog
 - 8. Peta fasada
 - 9. Presjek 1-1
 - 10. Presjek 2-2
 - 11. Izgled A
 - 12. Izgled B
 - 13. Izgled C
 - 14.-17. Projektovano – 3D model

UGOVOR

O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen u Budvi između:

1. **Strugar Vladimir** iz Budve
(u daljem tekstu: Naručilac)
2. **"ROMB ART" D.O.O.**
Budva, koga zastupa
Direktor Milojka Kovačević, dipl.ing.građ.
(u daljem tekstu: Projektant)

1. PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet ugovora je izrada tehničke dokumentacije:

- IZRADA IDEJNOG RJEŠENJA
IZGRADNJE STAMBENOG OBJEKTA

Lokacija:
k.p.989/1 KO Bečići

Član 2.

Pod tehničkom dokumentacijom iz člana 1. ovog Ugovora podrazumijeva se izrada Idejnog rješenja..

2. PODLOGE ZA PROJEKTOVANJE

Član 3.

Podloge za projektovanje predstavljaju:

- Projektni zadatak
- Urbanističko tehnički uslovi
- Geodetski snimak

Podloge za projekat obezbeđuje naručilac.

3. CIJENA I USLOVI PLAĆANJA

Član 4.

a) cijena izrade dokumentacije

Cijena izrade dokumentacije iz predmeta ugovora je definisana usvojenom ponudom

Porez na dodatu vrijednost, se posebno obračunava prilikom fakturisanja usluga izrade tehničke dokumentacije, po stopi koja se bude primjenjivala na dan fakturisanja.

b) uslovi plaćanja

Plaćanje izrade tehnicke dokumentacije će se vršiti po sledećoj dinamici:

- **avans u iznosu od 50% na početku izrade**
- **ostatak** će biti isplaćivan po završetku idejnog rešenja.

4. ROKOVI IZRADE

Član 5.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi za 10 dana

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

5. TIRAŽ

Član 6.

Tehnička dokumentacija iz predmeta ovog ugovora se izrađuje u tiražu od 1 štampani i 1 elektronski primjerak.

6. STANDARDI PROJEKTOVANJA

Član 7.

Projektant se obavezuje da tehničku dokumentaciju iz predmeta ovog ugovora izradi u skladu sa Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata ,tehničkim propisima i standardima koji se primenjuju u projektovanju ove vrste objekata.

7. AUTORSKA PRAVA

Član 8.

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

Član 9.

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

Član 10.

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

8. RASKID UGOVORA

Član 11.

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

Član 12.

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

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

Član 13.

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

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

9. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 14.

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

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

Član 15.

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

UGOVORNE STRANE:

ZA PROJEKTANTA:



ZA NARUČIOCA:

A blue ink signature of the client, written in a stylized cursive script.



CRNA GORA
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA

Broj: 5 - 0877751 / 001

U Podgorici, dana 01.03.2019.godine

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list", br.17/07 ... 40/11), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA INŽINJERSKE DJELATNOSTI I TEHNIČKO SAVJETOVANJE "ROMB ART" DOO BUDVA, broj 277450 podnijetoj dana 25.02.2019. u 11:10:55, preko

Ime i prezime: SLOBODAN KOVAČEVIĆ

JMBG ili br.pasoša: 2510985263006

Adresa: RADOVANA ZOGOVIĆA BR.26 PODGORICA CRNA GORA

donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA INŽINJERSKE DJELATNOSTI I TEHNIČKO SAVJETOVANJE "ROMB ART" DOO BUDVA sa sljedećim podacima:

Skraćeni naziv:	ROMB ART
Oblik organizovanja:	DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU
Nastanak:	Osnivanjem
Registarski broj:	50877751
PIB:	03245063
Datum statuta:	22.02.2019.
Datum ugovora:	22.02.2019.
Adresa uprave - sjedište:	TRG SUNCA BR. 2 BUDVA
Adresa za prijem službene pošte:	TRG SUNCA BR. 2 BUDVA
Adresa glavnog mjesta poslovanja:	TRG SUNCA BR. 2 BUDVA
Pretežna djelatnost:	7112 Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje
Oblik svojine:	Bez oznake svojine
Kontakt:	Telefon: +38267022388 E-mail: papovicana@hotmail.com
Podaci o osnovnom kapitalu:	Ukupni kapital: 1,00 Euro Novcani: 1,00 Euro Nenovcani: 0,00 Euro
Porijeklo kapitala:	Bez oznake porijekla kapitala
Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:	DA

Osnivač:

MILOJKA KOVAČEVIĆ
MB/JMBG/BR. PASOŠA/: 2405962235015 CRNA GORA
Adresa: PJEŠČINA BR. 32, RISAN KOTOR CRNA GORA
Udio: 100%

Izvršni direktor:

MILOJKA KOVAČEVIĆ
JMBG/BR. PASOŠA: 2405962235015 CRNA GORA
Adresa: PJEŠČINA BR. 32, RISAN KOTOR CRNA GORA
Ovlašćenja u prometu: Neograničeno
Ovlašćen da djeluje: Pojedinačno

Obrazloženje

Podnosilac je dana 25.02.2019 u 11:10:55 podnio prijavu za registraciju osnivanja društva sa ograničenim odgovornošću ROMB ART. Rješavajući po predmetnoj prijavi, obzirom da su ispunjeni Zakonom propisani uslovi, odlučeno je kao u dispozitivu rješenja. Visina naplaćene naknade za registraciju propisana je članom 87 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list br.17/07 ... 40/11).



Sam. savjetnik I
[Signature]
Srđan Pavlović

Pravna pouka:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u roku od 15 dana od dana prijema Rješenja. Žalba se predaje preko ovog organa i taksira administrativnom taksom u iznosu od 8, 00 EUR, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se upućuje u korist računa 832-3161017-60- Administrativna taksa.

LOVČEN

OSIGURANJE A.D. PODGORICA

FILIJALA
POSLOVNICA

Filijala Budva



POLISA BROJ

0572610/3

TARIFA / TAR. GRUPA
VRSTA OSIGURANJA
ZAMJENA POLISE/L.P.
VEZA SA POLISOM BR.

13110ODP
Osiguranje projekt

OSIGURANJA IMOVINE

Ugovarač osiguranja ROMB ART DOO BUDVA

Matični broj 03245063

Adresa TRG SUNCA 2

Osiguranik ROMB ART DOO BUDVA

Matični broj 03245063

Adresa TRG SUNCA 2

1. Kratkoročno ☒ 2. Dugoročno ☐ 3. Višegodišnje ☐ na god.

Početak 07.05.2019 00:00

Ovo osiguranje zaključeno je na osnovu Zakona o obligacionim odnosima i

osiguranja odgovornosti KL-odg-akon-08-07-cg

koji su ugovaraču osiguranja uručeni uz ovu polisu (osim z.o.o.) i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

NAČIN OSIGURANJA:

Osigurava se na sume osiguranja koje je odredio ugovarač osiguranja

Rb	OSIGURANJE	Suma osiguranja (€)	Premija (€)
1	Projektantska odgovornost Osiguranjem su pokriveni odštetni zahtjevi (zahtjevi za naknadu štete), ispostavljeni osiguraniku za štete nastale usled greške u tehničko računskim i statičkim osnovama, te izračunavanjima, kalkulacijama, konstrukciji i tehničkoj izradi projektne dokumentacije, ukoliko greška, za vrijeme pokriva osiguranja, ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (takozvana fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod objektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini: 30.000€. Isključeno je osiguravajuće pokriće koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokriće za greške, odnosno troškove, koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog elementa ili dijela.	100,000.00	234.08
	Porez 9% 9 %		21.07
	Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 0,3% od sume osiguranja na polisi 0 %		0,00

NAPOMENA:

Uključeno pokriće tokom garancije od 1 godine. Učešće u šteti 10% a minimalno 0,3% od sume osiguranja. Godišnji agregat 100.000,00€

BRUTO PREMIJA:

PREMIJA ZA NAPLATU:

255.15

Trajanje osiguranja od 07.05.2019 00:00 do 06.05.2020 24:00

Broj osiguranih objekata:

Matični broj zastupnika _____ Osiguravač zadržava pravo ispravke računске ili neke druge greške učinjene od strane zastupnika

U _____, dana 07.05. 2019. god.

UGOVARAČ OSIGURANJA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licence, registar i drugostepeni postupak

Broj: UPI 107/7-222/2

Podgorica, 29.03.2019. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE » » ROMB ART » 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 107/7-222/1 od 22.03.2019.godine, » ROMB ART » D.O.O.Budva, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom 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 107/7-2229/2 od 28.06.2018.godine, kojim je Radović Branki, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između » ROMB ART » D.O.O.Budva, kao poslodavca i Radović Branke, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Budve, kao zaposlene, gdje je u čl. 1. i 2. Ugovora, imenovana zasnovala radni odnos u imenovano privredno društvo na radnom mjestu: projektant na neodređeno vrijeme, počev od 01.03.2019.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednog suda u Podgorici za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0877751/001 od 01.03.2019.godine sa šifrom pretežne djelatnosti: 7112: Inženjerske djelatnosti i tehničko savjetovanje.

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

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



odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog ovlaštenog 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 ovlaštenog 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 ovlaštenog inženjera i licencu ovlaštenog 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.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: 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

Поштује се даје овај препис-фотокопија истоветан са његовим изворником - са-1-07-0000

овјереним пројектом-преписом или фотокопијом - који је написан _____

и који се састоји од _____ табака.

Изворна исправа-овјерени пројект препис или фотокопија - налази се код _____

_____ из _____

Такса за овјеру _____ је наплаћена је.

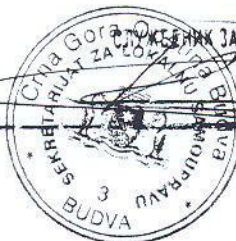
Поплаћено таксе по члану _____ тачка _____ ЛАТ-а

ОПШТИНА БУДВА

бр. 032-01-3187

13-04-2019

20





MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-2229/2

Podgorica, 28.06.2018. godine

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

Aktom, br. UPI 107/7-2229/1 od 12.04.2018.godine, Branka Radović, dipl.inž.arhitekture, iz Budve, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovana je ovom ministarstvu dostavila sledeće dokaze:

- Lična karta (ovjerena fotokopija);
- Diploma Arhitektonskog fakulteta Univerziteta u Beogradu, br. 2135 od 05.11.1991. godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine kojim se izdaje licenca za izradu projekata arhitekture, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i projekata uređenja terena kao dijelova tehničke dokumentacije za objekte visokogradnje, br.03-8477/2 od 11.01.2010. godine;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine kojim se izdaje licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko zanatskih radova na arhitektonskim objektima kao i rukovođenje izvođenjem radova unutrašnje arhitekture, radova unutrašnjih vodovoda i instalacija i radova uređenja terena, br. 03-8466/3 od 11.01.2010. godine;
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanu.

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

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

najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenja objekta.

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović



Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 761/3
Budva, 29.08.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu STRUGAR VLADIMIRA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje (Službeni list CG 56/18) i Detaljnog urbanističkog plana **Bečići** (Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za **rekonstrukciju dva stambena objekta**

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 72A

Urbanistička parcela broj: 72.4 koju čine

Katastarske parcele 989/1, 989/2 i dio 990/1 KO Bečići

Djelovi katastarskih parcela 989/2 KO Bečići ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 72.4 čine kat. parcela 989/1, 989/2 i dio parcele 990 KO Bečići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kp 989/1, 989/2 i dio parcele 990/1 KO Bečići. 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.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 986 za KO Bečići, od 25.06.2019. godine, na **katastarskoj parceli 989/1** upisano je dvorište površine 188m², porodična stambena zgrada površine 130m² i pomoćna zgrada površine 15m². Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima za dvorište upisano je pravo zaloga – hipoteka, a kao suvlasnici upisani su Strugar Radmila (obim prava 2/3) i Strugar Vladimir (obim prava 1/3). Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa suvlasnikom parcele.

U listu nepokretnosti broj 985 za KO Bečići, od 25.06.2019. godine, na **katastarskoj parceli 989/2** upisano je dvorište površine 106m², stambena zgrada površine 167m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 29.08.2019. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti broj 464 za KO Bečići na **kat. parceli 990/1** upisana garaža površine 24m² u svojini Strugar Radmila.

Rješenjem broj 43-Up/1-377/2 od 14. maja 1974.godine, Strugar Petru iz Budve, odobrena je izgradnja objekta - porodične stambene zgrade bruto razvijene površine 315,50m² na čestici zemlje 703/1 i 703/8 KO Kratnji Maini.

Uz zahtjev dostavljena je identifikacija čestice zemlje gdje se navodi da kat. parcela 989/1 KO Bečići po novom katastru odgovara čestici zemlje 703/8 KO Kratnji Maini po starom katastru.

Rješenjem broj 06-U-828/75 od 22.08.2007. godine, Strugar Vladimiru iz Bečića, odobrena je izgradnja stambenog objekta bruto građevinske površine 369,23m² na kat. parceli 989/2 KO Bečići. Spratnost objekta je P+2.

Postojeći objekti se rekonstruišu.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SM – stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima)

U grafičkom prilogu namjene površina na dijelu predmetne urbanističke parcele se nalazi **uređena zelena površina**

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumjeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i **turistički apartman** smatra stambenom jedinicom (tekstualni dio DUP-a, strana 398).

U tekstualnom djelu DUP-a poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru celina, za Kvart 6 je predviđeno sljedeće:

- Kao dopunska namjena prostora predviđaju se : hoteli, pansioni, vile, hosteli...
- "U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije -u zonama višeporodičnog stanovanja: stanovanje u funkciji turizma (višeporodično stanovanje sa djelatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje); poslovno – trgovački i uslužni sadržaji (poslovni prostori za izdavanje, lokali); turističko – ugostiteljski sadržaji (kafei, internet kafei); sportsko-rekreativni sadržaji (teretana, fitness).
(tekstualni dio DUP-a, strana 122).

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1

predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska Celina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

- ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata,
- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u sledećoj fazi, u skladu sa planskim rješenjem (ispunjava planom propisane

urbanističke parametre u pogledu veličine urbanističke parcele, može u okviru zadatih građevinskih linija postaviti objekat, da ima obezbjeđen kolski pristup i slično) ili

- da faznom izgradnjom na dijelu urbanističke parcele, preostali dio urbanističke parcele može biti valorizovan u skladu sa planskim rješenjem na način što će se preostali dio urbanističke parcele „priključiti“ susjednoj urbanističkoj parceli, u skladu sa vlasničkim stanjem evidentiranim u Upravi za nekretnine.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – stanovanje male gustine, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.3 strana 398)

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu karta regulacije – “glavna prednja građevinska linija” (ciklama - magenta linija na izvodu iz DUP-a) i „zone građenja definisane pravilima regulacije” (sive šrafure na izvodu iz DUP-a), a u tekstualnom delu DUP-a:

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

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

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

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

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m

mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

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

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 398)

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

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 72.4	610,47	2134,26	355,71	3,50	0,58	P+5

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.2. strana 394). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 252). Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3, strana 398)

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih)

etažane ne ulazi u zadata BGRP, osim ako se u suternskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta.

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

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

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

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

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

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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17 i 44/18) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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

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

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti

raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.4, strana 398)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju 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. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita.

Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

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

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

U 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,

44/17), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgama 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.

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu datom u tabeli, odnosno 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, uz otvorene mogućnosti da to razrješi na različite načine: podrumski garaža (u više nivoa), suterenska garaža, parkiranje na pločama iznad podruma ili suterena, izgradnja spratnih garaža, ako za to postoje neophodni tehnički uslovi i programski zahtjevi.

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

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

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. 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 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 da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture (izvan zahvata lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade) i zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara. u obuhvatu PPPNO.

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

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

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.



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-1610/19
Datum: 24.06.2019.



Katastarska opština: BEČIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 5
Parcele: 989/1, 989/2

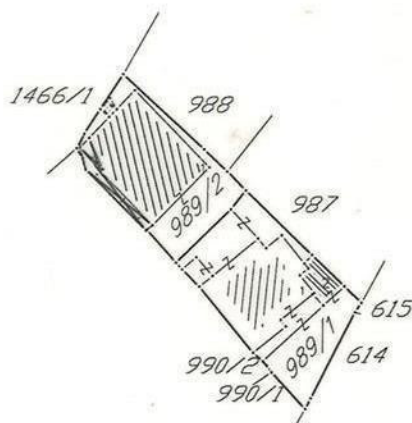
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
600
6
571
800

4
682
600
6
571
900



4
682
500
6
571
800

4
682
500
6
571
900

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

[Signature]



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-12015/2019

Datum: 25.06.2019.

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-1610, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 985 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
989	2		5 5/08.		BEČIĆI	Dvorište ODRŽAJ, POKLON		106	0.00
989	2	1	5 5/08.		BEČIĆI	Stambene zgrade GRAĐENJE		167	0.00
Ukupno								273	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0604963232015	STRUGAR VLADIMIR SREM.FRONTA 8,BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnik: 
Sonja Tomašević, diplomirana geodetkinja



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-12014/2019

Datum: 25.06.2019.

KO: BEČIĆI

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-1610, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 986 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
989	1		5 20		BEČIĆI	Dvorište		188	0.00
989	1	1	5 20		BEČIĆI	Porodična stambena zgrada		130	0.00
989	1	2	5 20		BEČIĆI	Pomoćna zgrada		15	0.00
Ukupno								333	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava
1009940237018	STRUGAR JOVICA RADMILA SREMSKOG FRONTA 8 Bečići		Sukorišćenje
0604963232015	STRUGAR VLADIMIR SREM.FRONTA 8,BUDVA BUDVA Budva		Sukorišćenje
			Obim prava
			2/3
			1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
989	1			3	Dvorište	26/10/2007 0:0	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 299.989,20 EURA U KORIST HYPO ALPE -ADRIA-BANK AD PODGORICA. STRUGAR VLADIMIRA 1/3.I RADMILE 2/3.KAO I ZABRANA OTUDJENJA I DAVA NJA U ZAKUP BEZ SAGL.HIP.POVJEROCA.OV.BR.20404/07.OD 22.10.07.

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



Nacelnik:
Sonja Tomasevic, dipl.ing geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 29.08.2019 15:04

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 29.08.2019 15:04

KO: BEČIĆI

LIST NEPOKRETNOSTI 464 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
990/1	1	5 12/08	08.10.2008	BEČIĆI	Garaža	24	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	STRUGAR JOVICA RADMILA *	Korišćenje	1/1

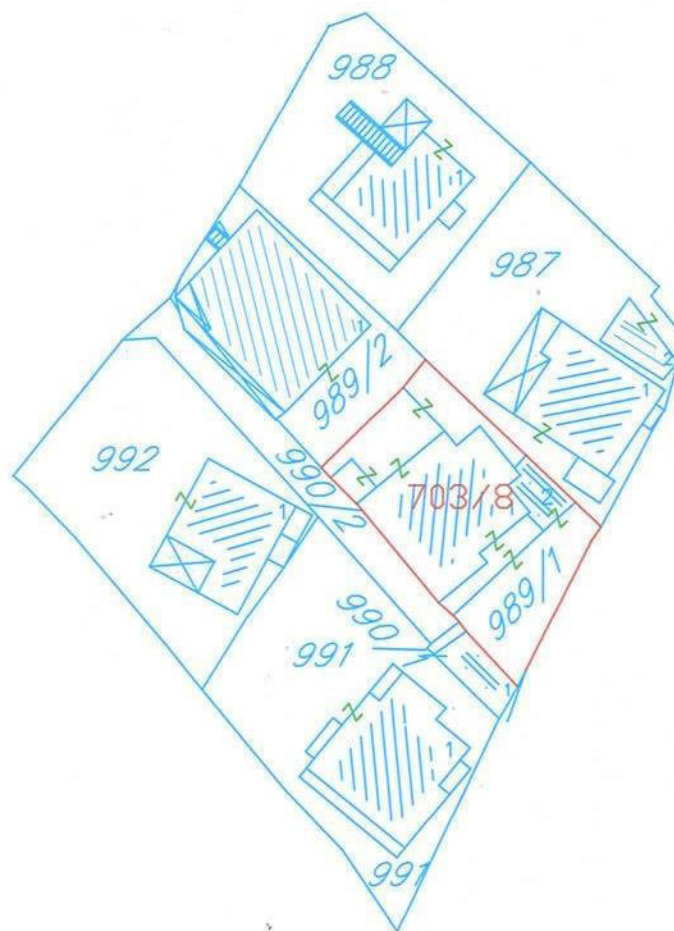
Ne postoje tereti i ograničenja.

S.O. BUDVA
K.O. BECICI

KOPIJA PLANA

— STARI KATASTAR
— NOVI KATASTAR

Kat. par. 989/1 k.o. Becici po novom katastru odgovara
ces. zem. 703/8 k.o. Kratnji Maini po starom katastru.



obradio
vjestak geod. struke
Miladin Cepić



Blok 72A

Preporučene spratnosti bloka 72A:

- p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

U okviru bloka 72A formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
72A	72.2	609, 610
	72.3	614, 615
	72.4	989/1, 989/2, deo parcele 990
	72.5	987
	72.6	988
	72.7	991
	72.8	992
	72.9	993
	72.10	994

U okviru bloka 72A formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
72A	7350,27	4173,70	25042,20	0,57	3,41	3176,57
Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
72.2	1377,19	803,35	4820,1	0,58	3,50	573,84
72.3	1527,42	918,45	5510,7	0,60	3,61	608,97
72.4	610,47	355,71	2134,26	0,58	3,50	254,76
72.5	417,06	243,23	1459,38	0,58	3,50	173,83
72.6	355,16	207,09	1242,54	0,58	3,50	148,07
72.7	461,87	269,71	1618,26	0,58	3,50	192,16
72.8	392,84	219,22	1315,32	0,56	3,35	173,62
72.9	784,74	450,43	2702,58	0,57	3,44	334,31
72.10	1304,04	706,51	4239,06	0,54	3,25	597,53

Blok 72B

Preporučene spratnosti bloka 72B:

- p+5
- maksimalna preporučena spratnost p+5

U okviru bloka 72B formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
72B	72.11	605
	72.12	606
	72.13	607, deo parcele 608
	72.14	616

Urbanistički pokazatelji za blok 72B po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
72 B	2957,00	1371,22	8227,32	0,46	2,78	1585,78
Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/
72.11	831,34	474,4	2846,4	0,57	3,42	356,94
72.12	642,33	312,29	1873,74	0,49	2,92	330,04
72.13	746,22	317,65	1905,90	0,43	2,55	428,57
72.14	621,79	266,88	1601,28	0,43	2,58	354,91



KVART 6 –BLOK 66, 68 A, 68B, 68C, 69, 71, 72A, 72 B, 73, 74A, 74B, 74C, 77, 78, 79, 81A, 81B, 81C, 81D, 81E, 81F, 81G

Planiranu pretežnu namenu posmatranog prostora čine: površine za turističko naselje i hotele, površine za stanovanje manje gustine, komunalni objekti i površine, naseljsko zelenilo kao dopunska namena prostora predviđaju se : hotelski kompleksi (poslovni, kongresni, porodični), turistički smeštajni kapaciteti (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli), stanovanje sa poslovnim i komercijalnim sadržajima, višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, uređene zelene površine, zelena galerija, pasarele multifunkcionalnog sadržaja

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

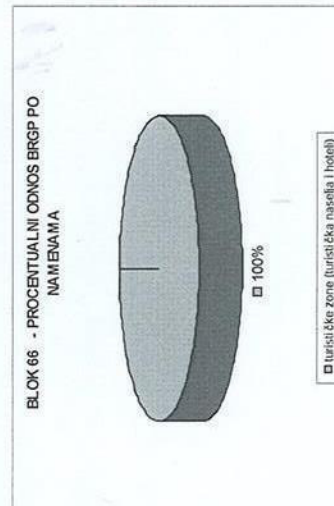
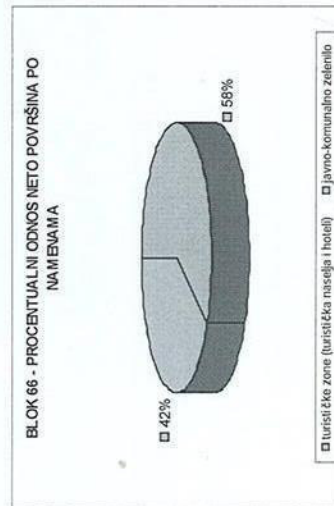
- u okviru jednoporodičnog stanovanja
- stanovanje u funkciji turizma: jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje, vikend stanovanje, letnjakovi;
- rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u zoni apartmanskog stanovanja:
- rezidencijalni kompleksi: elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni apartmani,
- smeštajni kapaciteti sa kulturno-zabavnim i sportsko-rekreativnim sadržajima: apartmani za iznajmljivanje, urbane vile
- u zonama višeporodičnog stanovanja:
- stanovanje u funkciji turizma: višeporodično stanovanje sa delatnostima usluge i trgovine u prizemljima objekata, apartmansko stanovanje;
- poslovno-trgovački i uslužni sadržaji: poslovni prostori za izdavanje, lokali,
- turističko-ugostiteljski sadržaji: kafei, internet kafei
- sportsko-rekreativni sadržaji: teretana, fitness

Planom su predviđene pasarele multifunkcionalnog sadržaja(zabavnog, rekreativnog, ugostiteljskog, smeštajnog), koje povezuju kompleks bloka 81B sa pešačkom stazom uz obalu i plažu. Pravci pasarela su trasirani alternativno i to: (1) sa zapadne strane započinje od parcele 512/2 ide uz parcelu 511, prelazi preko magistralnog puta i prolazeći između parcela 1027/2 i 1029, završava na početku šetališta uz plažu, (2) sa istočne strane pasarela započinje sa letnje scene (sa parcele 479/2), prelazi preko parcele 508, pa magistralnog puta, te parcele 505 i 507, 1044/1, 1041 i završava na parceli 1045/2, na ivici šetališta.

Galerija se formira iznad dela magistralnog puta M-2, na deonici Bečići – Rafailovići sa početkom od km 908+775 do 908+965.00 u ukupnoj dužini od 190 m i širini od 18.30 m, odnosno spoljno meri 19.50 m.

BLOK 66	br. bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	66	7244.49	2887.55	39.86
NETO površine	66	4978.54	2887.55	58.00

BLOK 66	br. bloka	površine bloka	stanovanje manjih gustina (SS)		stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		javni sadržaji (administracija, poslovanje, kultura, zdravstvo)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		sagorajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	66	7244.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2887.55	39.86	0.00	0.00	0.00	0.00	2090.99	28.86	2265.95	31.28
NETO površine	66	4978.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2887.55	58.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2090.99	42.00	0.00	0.00
BRGP	66	20174.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20174.78	100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00





Samostalni savjetnik, arh.Tamara Goliš dipl.ing.

Budva, 29.08.2019.godine

LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
43	OZNAKA BLOKOVA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA -ZELENA GALERIJA
	TROTOARI
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORIJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA
	ORIJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

NAMENA GUP

STAMBENI, TURISTIČKI I POSLOVNI / MEO ŠOVITU/ SADRŽAJI

	Površine za stanovanje manje gustine
	Površine za stanovanje srednje gustine
	Površine za stanovanje veće gustine
	Površine za mešovito stanovanje (stanovanje sa komercijalnim sadržajem, poslovno-stambene zone)
	Površine za turistička naselja i hotele

DRUŠTVENI CENTRI

	Površine za centralne delatnosti (administracija i uprava, socijalna zaštita, kultura itd.)
	Površine za poslovne delatnosti (trgovina i uslu' no zanatstvo, ugostiteljstvo, hotelijerstvo itd.)
	Površine za školstvo, zdravstvo, kulturu i sport (škole, spec. škole, dečije ustanove, zdravstvo, sport i rekreacija itd.)

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA gup

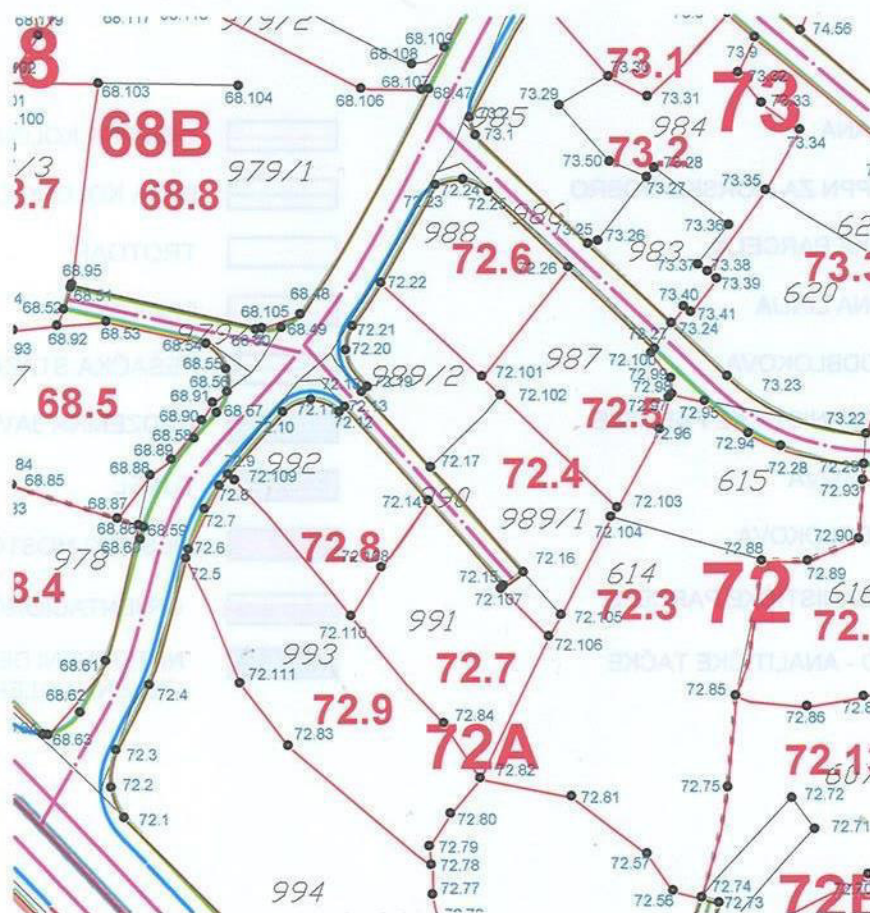
	Planirana trasa brze obilaznice (u skladu sa koridorom datim u PPCG)
	Magistralni putevi
	Planirane gradske obilaznice
	Interne obilaznice - postojeće i planirane
	Sabirne i stambene saobraćajnice (saobraćajnice I i II reda)
	Pešačke staze (setaštita)
	ZONE POD ZAŠTITOM
	ZONA LUKE gup

KOMUNALNI OBJEKTI I POVRŠINE

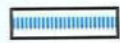
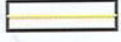
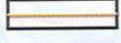
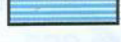
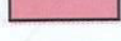
	P. javni parkovi i gradje
	G. Crkveni objekti i gradje
	N. Poslovnih sadržaja trase
	V. Vozilostaj
	KZ. Komunalni servisi
	PS. Poslovnih servisa
	US. Uslužni servisi
	Površine za sport i rekreaciju sa turističkim sadržajima (sportski centri, golf tereni, akva park i wellness centri itd.)
	Gradske šume i parkovi (nasejsko zelenilo)
	Zelenilo van naselja
	Zaštitne šume (zaštitno zelenilo)
	Plaže
	Reke
	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI

RAZRADA DETALJNE NAMENE POVRŠINA

	- jednorodlično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
	- višeporodlično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima
	- apartmansko stanovanje
	STANOVANJE SA POSLOVNIM I KOMERCIJALNIM SADRŽAJIMA I USLUGAMA
	KOMERCIJALNI SADR. SA STANOVANJEM
	HOTELSKI KOMPLEKSI - (poslovni, kongresni, porodični)
	TURISTIČKI I SMEŠTAJNI KAPACITETI - (apartmani, hoteli, pansioni, vile, hosteli)
	UGOSTITELJSKI KAPACITETI - (restorani, bifei, bistroi, picerije, konobe, taverne, diskoteke, pivnice...)
	KONGRESNI SADRŽAJI
	SMEŠTAJNI KAPACITETI SA UGOSTITELJSKIM I KULTURNO-ZABAVNIM SADRŽAJIMA
	OBJEKTI DRUŠTVENOG STANDARDA
	VERSKI OBJEKTI
	SPORTSKO-REKREATIVNI I KOMERCIJALNI SADRŽAJI
	UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	ŠUMA
	JAVNA GRADSKA GARAŽA
	JAVNA GRADSKA GARAŽA SA KOMERCIJALNIM I STAMBENIM SADRŽAJIMA
	KOMUNALNE SLUŽBE
	DEČJE USTANOVE
	IGRALIŠTE



LEGENDA:

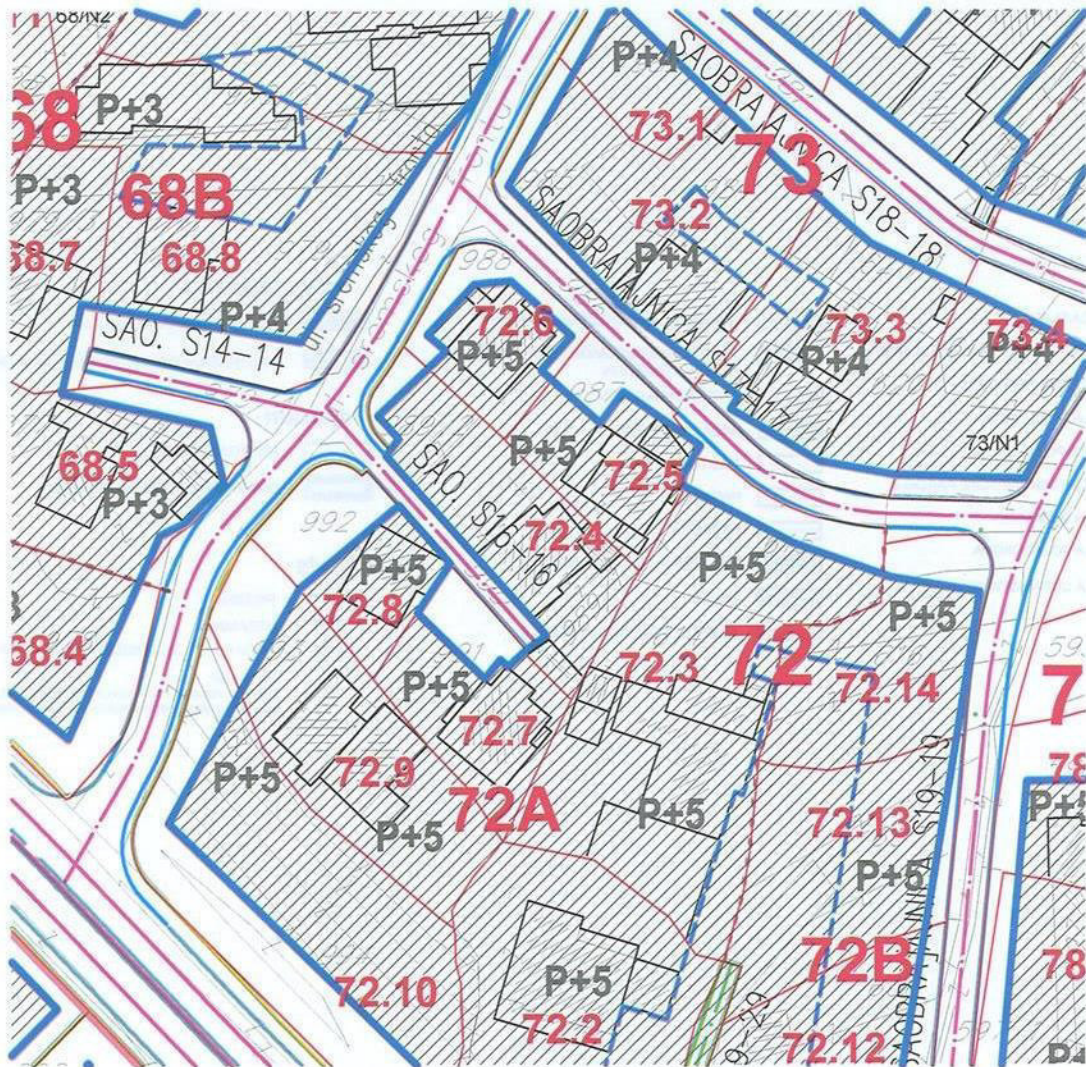
	GRANICA PLANA		OSOVINA KOLOVOZA
	GRANICA PPPPN ZA MORSKO DOBRO		IVICA KOLOVOZA
	KATASTARSKA PARCELA		TROTOAR
	REGULACIONA LINIJA		PARKING
	GRANICA PODBLOKOVA		PEŠAČKA STAZA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE		NADZEMNA JAVNA GARAŽA
43	OZNAKA BLOKOVA		TUNEL
106D	OZNAKA PODBLOKOVA		PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE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



72.13	6571836.1411	4682535.1295
72.14	6571847.0605	4682522.7710
72.15	6571857.0400	4682511.4900
72.16	6571859.6734	4682513.2476
72.17	6571847.4500	4682527.0800
72.18	6571838.3208	4682537.0851
72.19	6571839.0668	4682537.7510
72.20	6571836.1905	4682542.6050
72.21	6571837.0977	4682545.7733
72.22	6571840.8555	4682551.4872
72.23	6571848.0625	4682564.4203
72.24	6571851.7322	4682565.1281
72.25	6571855.1074	4682563.5231
72.26	6571865.6439	4682553.5092
72.27	6571877.0314	4682542.6864
72.28	6571896.6804	4682528.6965
72.29	6571904.5960	4682527.4004
72.30	6571917.1452	4682526.9881
72.31	6571921.1466	4682524.7722
72.32	6571921.8049	4682520.6362
72.33	6571915.9003	4682500.6345
72.34	6571912.5600	4682475.5200
72.36	6571906.2711	4682424.9194
72.38	6571900.6220	4682417.2481
72.39	6571893.4414	4682416.8811
72.40	6571880.9444	4682418.3478
72.41	6571869.8179	4682424.6272
72.42	6571867.6567	4682426.0953
72.43	6571866.5802	4682426.7691
72.44	6571843.0300	4682444.8800
72.45	6571823.6259	4682464.1134
72.46	6571847.7800	4682451.2700
72.47	6571848.6300	4682452.9000
72.48	6571847.2400	4682453.2000
72.49	6571848.6900	4682459.1200
72.50	6571857.3500	4682450.7900
72.51	6571869.3400	4682445.7300
72.52	6571870.0700	4682441.1500
72.53	6571872.8932	4682442.6752
72.54	6571875.2600	4682447.4800
72.55	6571871.3000	4682450.2200
72.56	6571879.4400	4682471.1900
72.57	6571875.9800	4682476.0900
72.58	6571871.2200	4682425.0700
72.59	6571875.1100	4682423.8400
72.60	6571882.2800	4682422.9700
72.61	6571898.6403	4682417.3624
72.62	6571901.2053	4682424.4290
72.64	6571873.4400	4682436.2800
72.65	6571876.3615	4682444.4434
72.66	6571878.6700	4682447.6300
72.67	6571882.5100	4682447.8900
72.68	6571907.9693	4682447.3805
72.69	6571883.8400	4682462.3900
72.70	6571905.1300	4682473.2700
72.71	6571898.0600	4682479.3000
72.72	6571895.0600	4682483.4300
72.73	6571885.4909	4682469.5850
72.74	6571883.2000	4682470.2700
72.75	6571886.6300	4682484.8600
72.76	6571848.3800	4682467.3400
72.77	6571847.6500	4682470.7200
72.78	6571847.4600	4682474.6500
72.79	6571847.2200	4682477.1200
72.80	6571850.0200	4682481.4500
72.81	6571866.0300	4682483.6900
72.82	6571853.9600	4682486.1000
72.83	6571828.5300	4682490.4300
72.84	6571849.1400	4682493.3600
72.85	6571887.6900	4682496.9500
72.86	6571897.0800	4682495.5100
72.87	6571904.5300	4682496.8200
72.88	6571891.1300	4682514.8100
72.89	6571897.1700	4682514.7000
72.90	6571903.9000	4682517.6100
72.91	6571916.7924	4682526.5746
72.92	6571911.1600	4682526.5300
72.93	6571904.4482	4682525.3215
72.94	6571889.3878	4682531.5131
72.95	6571883.9074	4682536.1515
72.96	6571877.7100	4682532.0900
72.97	6571878.9100	4682536.2600
72.98	6571879.3100	4682536.7200
72.99	6571879.1700	4682538.8400
72.100	6571876.5800	4682542.1500
72.101	6571854.2600	4682539.1000
72.102	6571856.7100	4682536.6000
72.103	6571872.0900	4682521.7700
72.104	6571871.2400	4682520.5200
72.105	6571864.6600	4682507.6600
72.106	6571863.0400	4682504.8400
72.107	6571856.7100	4682511.1000
72.108	6571840.8800	4682513.9400



29.08.2019



LEGENDA:

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

USLOVI GRAĐENJA :

	GLAVNA GRAĐEVINSKA LINIJA
	UNUTRAŠNJA ORJENTACIONA LINIJA GRAĐENJA

GABARITI :

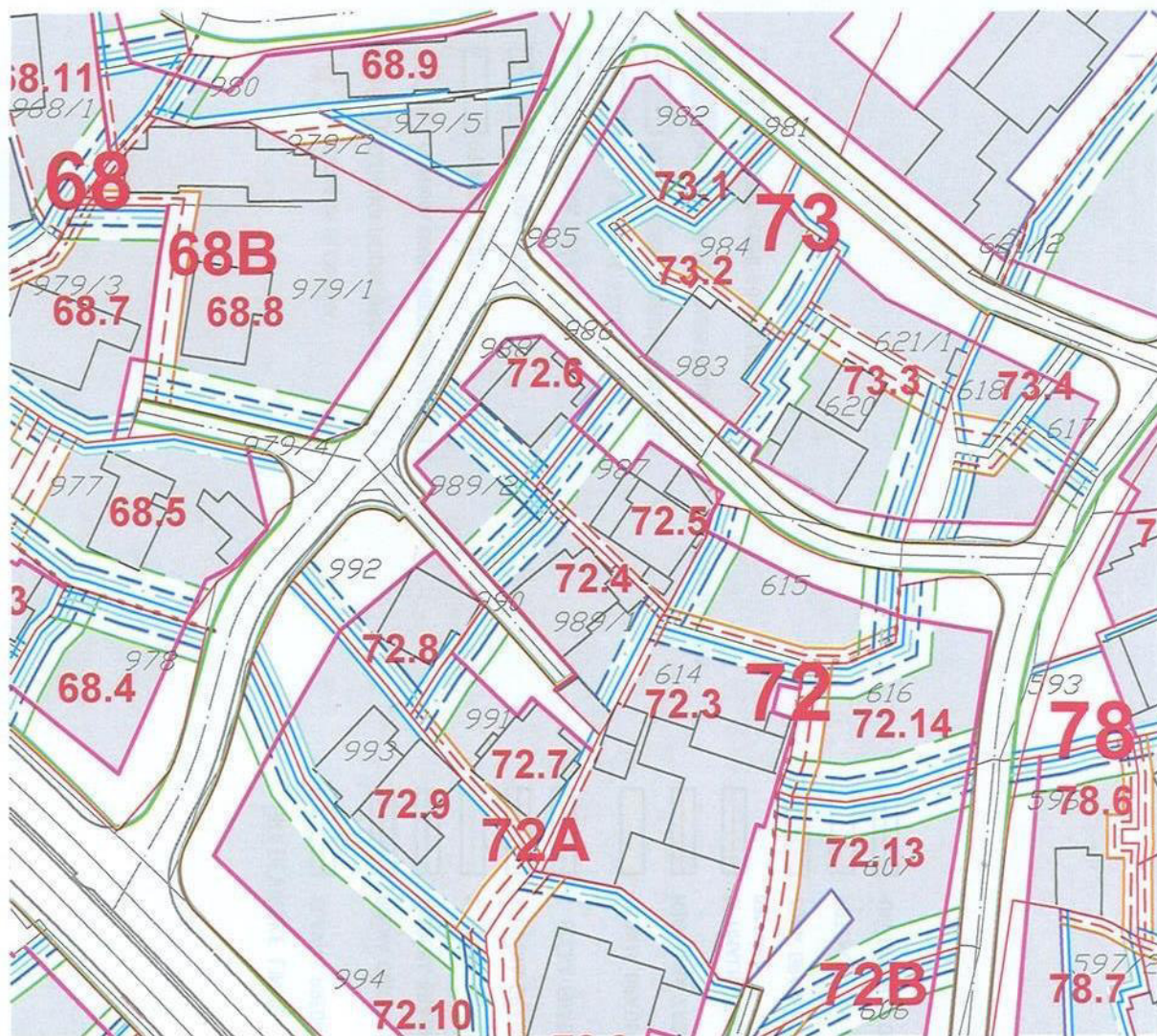
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

ETAŽE :

P	PRIZEMLJE
Mz	MEZANIN
(n)	BROJ (n) 1, 2, 3,... NADZEMNE ETAŽE (SPRATTOVI I POTKROVLJA)

NAPOMENE
SUTEREN, PODRUM, I SVI VIDOV PODRUMSKIH ETAŽA
NE ULAZE U BRUTO REZVIJENU GRAĐEVINSKU POVRŠINU





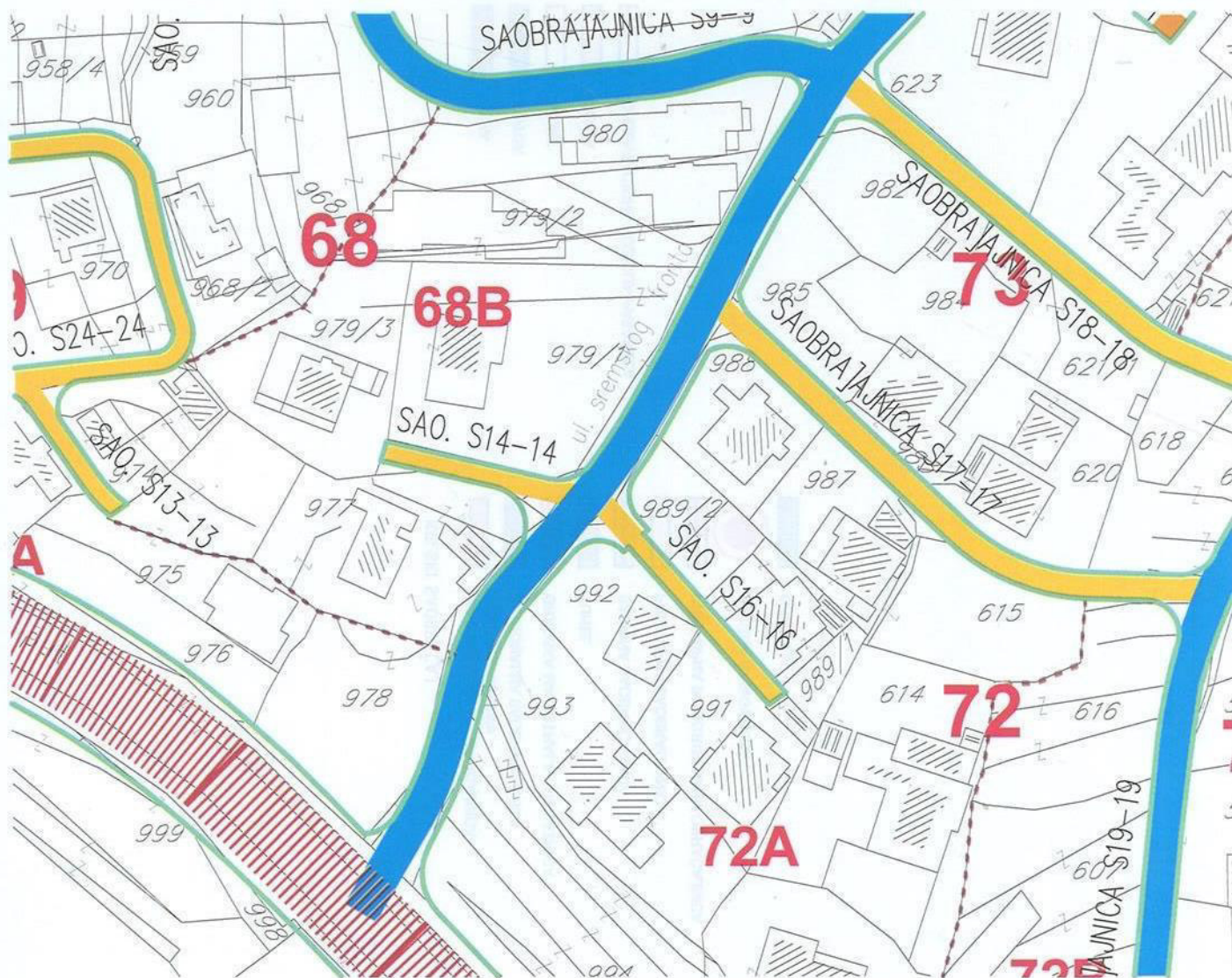
LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBR0
	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA
	KATASTARSKA PARCELA
	POSTOJEĆI OBJEKTI
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

43	OZNAKA BLOKOVA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	OSOVIINA ULICE
	IVICA KOLOVOZA
	OSOVIINA PEŠAČKE STAZE
	IVICA PEŠAČKE STAZE
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG PUTA - ZELENA GALERIJA
	ORJENTACIONI PO DIMENZIJAMA

GRADJEVINSKE LINIJE

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



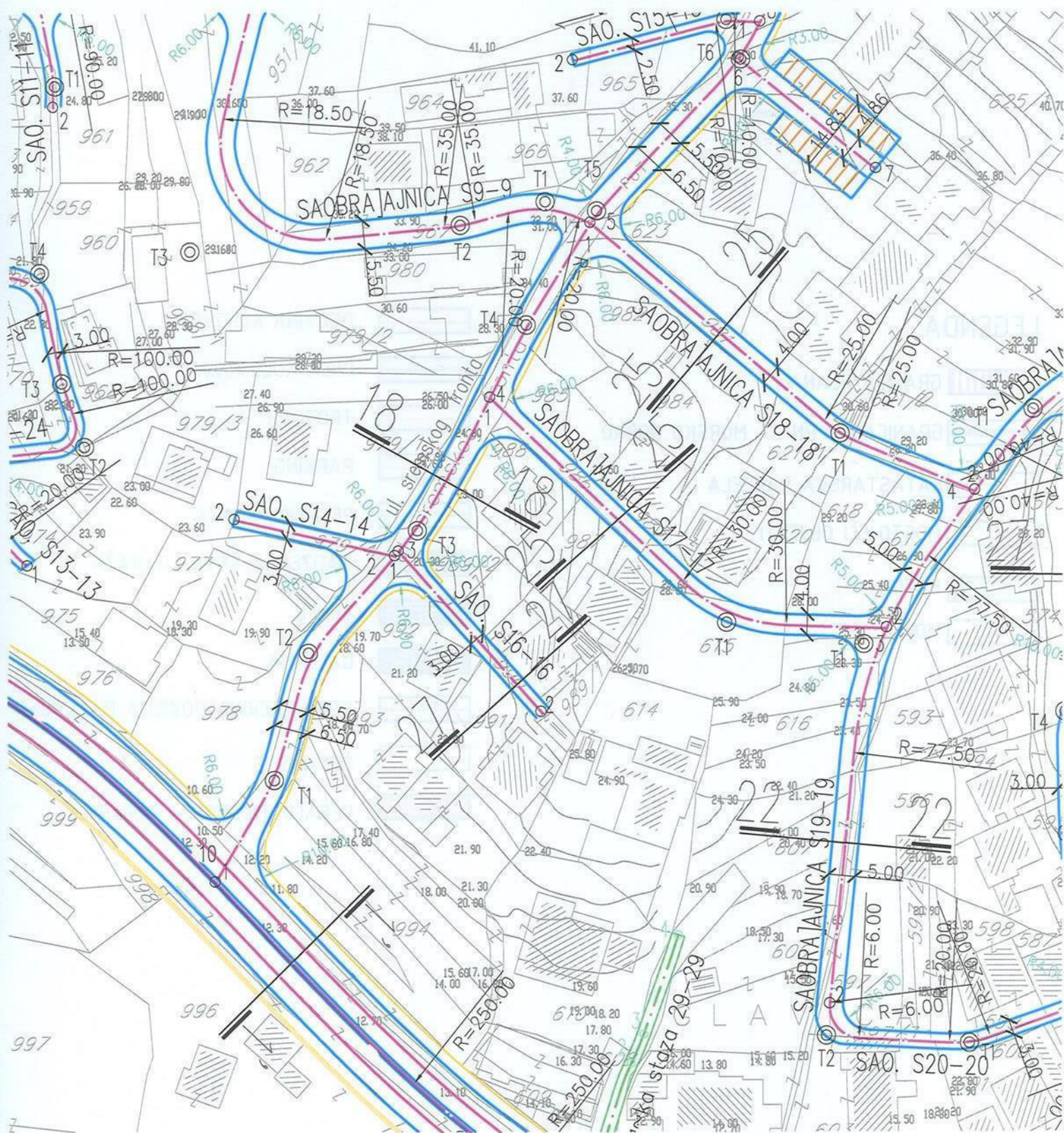
LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO
	KATASTRARSKA PARCELA
	GRANICA PODBLOKOVA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
43	OZNAKA BLOKOVA
106D	OZNAKA PODBLOKOVA
123.5	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

	RIVA
	POTOK
	MORE
	PLAŽA
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA

	MAGISTRALNA SAOBRAĆAONICA
	- gradska magistrala
	REGIONALNA SAOBRAĆAONICA
	GRADSKA MAGISTRALA - OBLAZNICA
	TUNEL
	SABIRNA SAOBRAĆAONICA
	PRISTUPNA SAOBRAĆAONICA
	PRISTUPNA INTEGRISANA SAOBRAĆAONICA
	KRUŽNA RASKRSNICA
	GALERIJA

	PEŠAČKE STAZE
	ŠETALIŠTE
	PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE
	ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA
	MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ
	javno zemljište
	NOVOPLANIRANA NADZEMNA JAVNA GARAŽA
	LINIJSKA PARKING MESTA
	ostalo zemljište
	MOGUĆI PROSTOR ZA SMEŠTAJ VOZILA
	-POVRŠINSKI PARKINZI
	-PODZEMNE GARAŽE



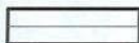
LEGENDA



GRANICA PLANA



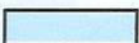
GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO



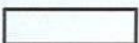
KATASTARSKA PARCELA



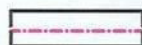
POSTOJEĆI OBJEKTI



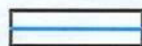
POTOK



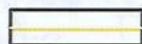
MORE



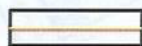
OSOVINA KOLOVOZA



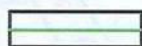
IVICA KOLOVOZA



TROTOAR



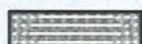
PARKING



PEŠAČKA STAZA



NADZEMNA JAVNA GARAŽA



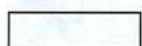
TUNEL



GALERIJA



ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA



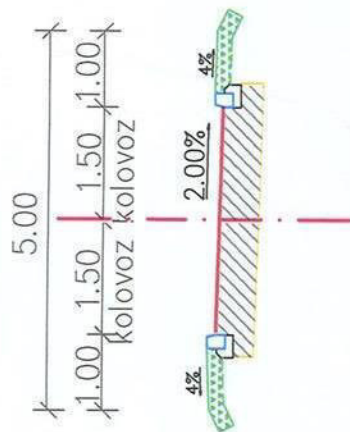
ŠETALIŠTE



PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE



27-27



koordinata osnovinskih tačka SAOBRAĆAJNICE S16-16			
broj tačke	Y	X	Z
1	6571830.6538	4682543.4232	20.35
2	6571858.0532	4682512.7222	25.00



29.08.2019.



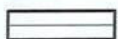
LEGENDA



GRANICA PLANA



GRANICA PPPN ZA MORSKO DOBRO



KATASTARSKA PARCELA



POSTOJEĆI OBJEKTI



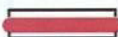
POTOK



MORE



NATKRIVENI DEO MAGISTRALNOG
PUTA - ZELENA GALERIJA



ORJENTACIONA POZICIJA PASARELA



PEŠAČKI MOSTOVI I PASARELE

POSTOJEĆE



PLANIRANO

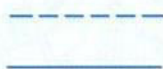


TS 35/10(20) kV



TS 10(20)/0,4 kV

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



PODZEMNI EL. VODOVI 35 kV

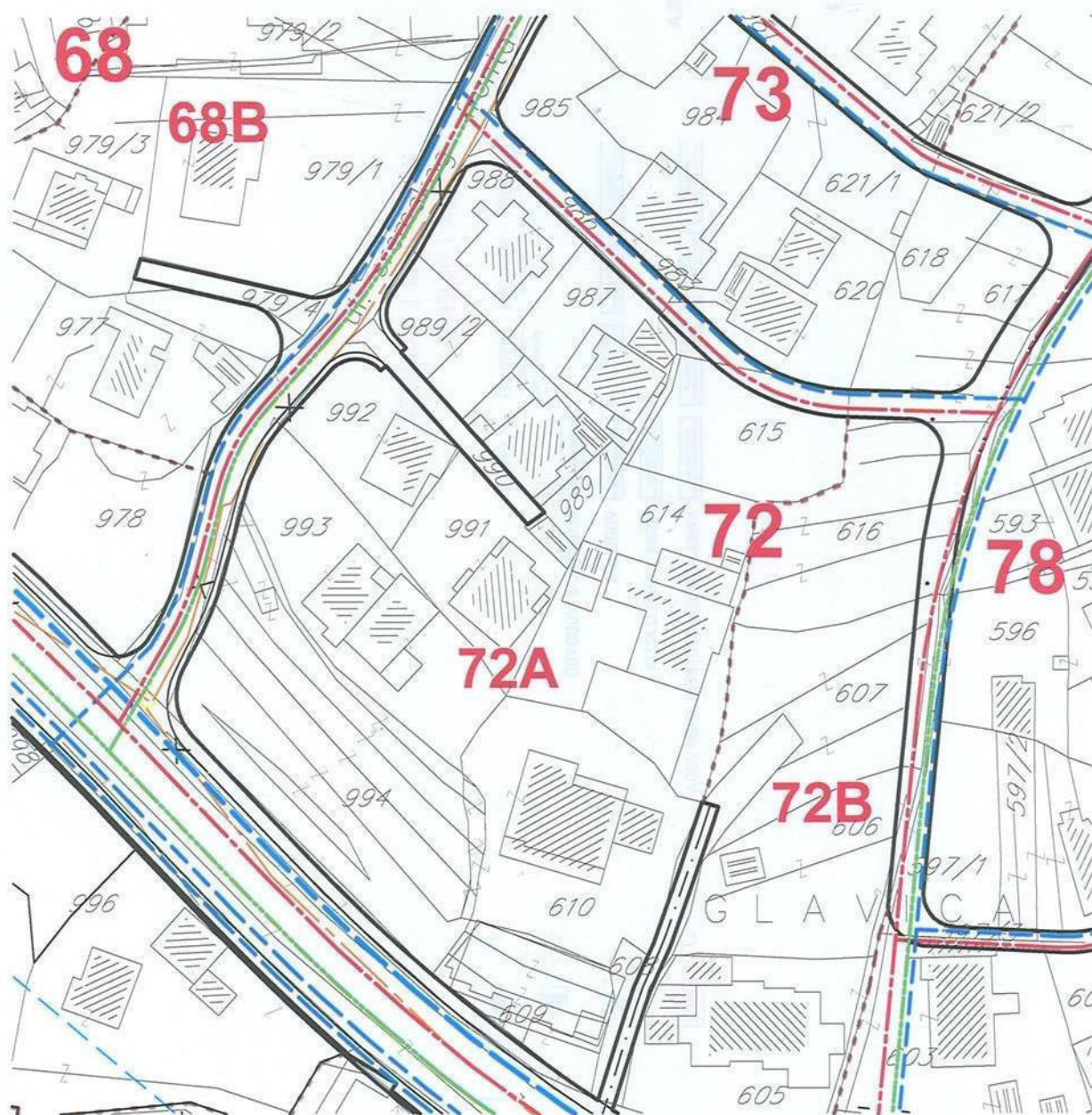


PODZEMNI EL. VODOVI 10kV



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





LEGENDA

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

VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

- | | | | |
|--|--|---|--|
| POSTOJEĆE | POSTOJEĆE | POSTOJEĆE | PLANIRANO |
|  -uklađ se- |  -rekonst. se po post. trasi- |  |  |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |
|  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |  V 6300 mm |

PPOV



R



R



KANALIZACIONA CRPNA STANICA

REZERVUAR

CRPNA STANICA ČISTE VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU VODE

POSTROJENJE ZA PRERADU OTPADNE VODE

5.3.3. Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata - stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 8, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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 gabarija zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije,
- maksimalna preporučena spratnost,
- maksimalna površina pod objektom, odnosno objekta na parceli,
- maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Urbanistička parcela

- za slobodnostojeće objekte - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- za jednostrano uzidane objekte (dvojni objekti) - površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m², a maksimalno 2000 m²,
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 12 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,
- maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja
- razmak između nizova objekata iznosi minimalno 10 m, ili dvostrukom visinu objekata računato od vijenca do najviše tačke konačno nivelisanog i uređenog terena
- nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično
- nizovi se mogu istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz,
- jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan

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 - 2,5 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
 - jednostrano uzidani objekti - 3,0 - 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
 - obostrano uzidani objekti - 0,0 m
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
- Minimalno odstojanje objekta od susjedne parcele je 4 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim sa zlučajeve koji su ovim planom predviđeni da se gradi na ivici parcele.

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

Maksimalna visina vijenca objekta nije se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.
- Maksimalna visina sjemena krova objekta (ili vrha najvišeg sjemena, kod složenih krovova) je 3,50 m
- niže od gornjeg ivice vijenca do sjemena krova.
- Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

• Kota prizemlja je:

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

Izgradnja na parceli

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geometrijska svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- 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.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumske ili suterenske prostore. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP
- U prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokalni sa djetelostima koje ne ugrožavaju okolinu.
- Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se silvati na drugi objekat.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.
- Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljnija razrada je ostavljena vlasnicima.
- Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Rješavanje mitrujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu.

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanim ogradom do visine od 0,90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1,60 m,
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kaplje budu unutar parcele koja se ograđuje,
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kaplje na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele

KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

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

JAVNE SLUŽBE

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

STANOVANJE

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

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

Postojeći objekti se zadržavaju pod uslovom da:

- se ne nalaze u regulaciji postojećih i planiranih javnih saobraćajnica i bitno ne ugrožavaju njihovu trasu;
- se ne nalaze u koridorima postojeće i planirane komunalne infrastrukture (vodovod, kanalizacija, elektroenergetska mreža, TT i KDS mreža);
- se ne nalaze na lokacijama predviđenim za javnu namjenu;
- ni jednim dijelom objekat ne prelazi granice pospovene katastarske parcele; u suprotnom, potrebno je nadležnom organu dostaviti dokaz o vlasništvu na dijelu parcele susjeda, odnosno izvršenoj preprocijeli (originalni izvod iz katastra na uvid);
- svojim gabaritom i lokacijom na parceli ne ugrožavaju susjede;
- do sopstvene parcele na kojoj je objekat imaju obezbjeđen trajni kolski pristup minimalne širine 3,0 m.

Za objekte koji ne ispunjavaju uslove iz stava 1., moguće je donijeti odluku o potpunju ili uslovnoj legalizaciji za svaki pojedinačni slučaj, na osnovu posebnih propisa (odgovarajućeg zakona, posebnog propisa lokalne uprave ili rješenja Komisije za ukaplanje nezakonito podignutih objekata).

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

Za objekte kojima je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći planom predviđenu spratnost.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji. UTUza stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru svojih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman obezbijedi 1,1 parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23%.
- Nije dozvoljena izgradnja posljednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru posljednje etaže (potkrovlja).
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se silvati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

U zoni rekonstrukcije i obnove moguća je izgradnja novih, kao i dogradnja i nadgradnja postojećih objekata u svemu prema uslovima datim ovim planom. Parametri u okviru ove zone su nastali fizičkim struktura urbanističkih parcela.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se pošuju 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 važeći zakonski propisi.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

Objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m²
Najmanja dozvoljena građevinska površina iznosi 80m²
Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%)

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Dozvoljena je faza 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.
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1,0 (100%)

5.2. OPŠTI URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI Osnovni uslovi

Dozvoljeno je građenje na svakoj planom predviđenoj urbanističkoj parceli.

Svi potrebni urbanistički parametri za svaku parcelu dati su u okviru grafičkih „Regulaciono rešenje“ i list „Nivelaciono rešenje“ i urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namenu, kojim se definišu parametri maksimalne vrednosti kojke se ne mogu prekoračiti i od njih se može oступiti na niže vrednosti.

Izskazana BRGP podrazumeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili delimično delovi objekata (garaže, podrumi, sutereni).

Dozvoljena izgradnja objekata za stanovanje i delatnosti iz oblasti turizma, trgovine, poslovanja, ugostiteljstva, zanatstva, kulture, obrazovanja, sporta, društvenog stanovanja, kao i drugih komercijalnih delatnosti koji ne ometaju funkcionisanje. Namene, funkcije i sadržaji definisani su u okviru priloga „Detaljna namena površina“.

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja, bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namenjenom za javne košike i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine
- na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – suseda ili sigurnost susednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući.

Gabariti planiranih objekata određuju se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) parametara, koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata, prikazanih u grafičkom prilogu Plana.

Koeficijent izgrađenosti je fiksiran, a koeficijent zauzetosti fleksibilan. Operišći sa ova dva parametra određuje se spratnost i slobodne površine na parceli.

Za stanovanje na osnovu prosečne porodice i veličine bruto površine stana odrediti broj stanova na pojedinačnim urbanističkim parcelama.

Urbanističko - tehnički uslovi se izdaju isključivo za, planom definisane urbanističke parcele. Površine suterenskih i podrumskih etaža ne računavaju se u ukupnu BRGP – namenske tehničke prostorište (garaže, magacini, ostave, kotlarnice i dr.)

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje“ i „Nivelaciono rešenje“.

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

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim prilogima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se

rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim delom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni delovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivoisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

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

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

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore

- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.

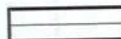
- Građevinska bočna regulacija prema susedu:
 - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
 - mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklopanju u građevinske linije susednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz prethodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posleđu dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli.

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža :

LEGENDA

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

LEGENDA:

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



2.1. PROJEKTNI ZADATAK

INVESTITOR: Strugar Vladimir

LOKACIJA: dio UP 72.4, k.p.br. 989/1 K.O. Bečići, opština Budva

Za izradu tehničke dokumentacije idejnog rešenja za REKONSTRUKCIJU-DOGRADNJU INDIVIDUALNOG STAMBENOG OBJEKTA Su+P+4 na lokaciji označenoj brojem UP 72.4, A NA PARCELI 989/1 u opštini Budva predviđeno na osnovu Detaljnog urbanističkog plana Bečići, usvojenog Odlukom Skupštine opštine Budva, Službenog lista CG-opštinski propis br. 64/17 na k.p.br. 989/1, 989/2 i dio 990/1 K.O. Bečići, opština Budva.

OPŠTI USLOVI:

Pri izradi dokumentacije treba se u svemu pridržavati:

- Urbanističko – tehničkih uslova
- Važećih tehničkih propisa za projektovanje i izgradnju objekata i seizmičkih propisa

SADRŽAJ I FUNKCIJA OBJEKTA:

Prema izdatim urbanističko-tehničkim uslovima br. 06-061-761/3 od 29.08.2019. Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, projektovati rekonstrukciju-dogradnju stambene zgrade na UP 72.4, a na kat.p.br. 989/1. Nadogradnju uraditi u okviru tri etaže sa tri stambene jedinice.

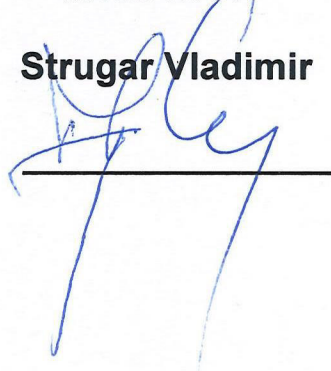
-U funkcionalnom smislu, projektovati nadogradnju jedinstvenog gabarita: P nadogradnje okvirno 470m² bruto površine.

-Definisati uređenje otvorenih površina sa ciljem kvalitetnijeg povezivanja sa javnim otvorenim prostorima i okruženja predmetne lokacije.

Budva, 25.11.2019.

INVESTITOR

Strugar Vladimir



2.2. TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE REKONSTRUKCIJE-DOGRADNJE STAMBENOG OBJEKTA Su+P+4 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1

INVESTITOR: **Strugar Vladimir**

LOKACIJA: **UP 72.4 na k.p.br. 989/1, 989/2 i dio 990/1, K.O. Bečići, opština Budva**

UVOD

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva, izdalo je urbanističko tehničke uslove br. 06-061-761/3 od 29.08.2019. godine za projekat Rekonstrukcije individualnog stambenog objekta: dio UP 72.4 na k.p.br. 989/1, 989/2 i dio 990/1 K.O. Bečići, Opština Budva.

Tehnička dokumentacija idejnog rešenja urađena je na osnovu projektnog zadatka investitora, zakona o uređenju prostora i izgradnji objekta, Detaljnog urbanističkog plana Bečići, tehničkim propisima i normativima za projektovanje i izvođenje ove vrste objekata.

LOKACIJA, FUNKCIJA I MATERIJALIZACIJA OBJEKTA

Lokacija: UP 72.4 se nalazi na k.p.br. 989/1, 989/2 i dlu 990/1, K.O. Bečići, Opština Budva. Lokacija je opremljena neophodnim instalacionim vodovima.

Prema izdatim urbanističko tehnološkim uslovima za izradu tehničke dokumentacije za rekonstrukciju dva stambena objekta na parcelama 989/1 na kojoj se nalazi stambena zgrada površine 130m², ukupne BRGP 315.50, i pomoćnog objekta 15 m², dok se na parceli 989/2 nalazi stambena zgrada površine 167 m², ukupne BRGP 369.23 m², predmet ovog projekta je rekonstrukcija i dogradnja stambenog objekta na parceli 989/1 sa dodavanjem tri etaže sa tri stambene jedinice na postojeću stambenu zgradu.

Na predmetnoj parceli predviđena nadogradnja na tri etaže, na postojećem objektu, zgrade spratnosti Su+P+4, što je u skladu sa Detaljnim urbanističkim planom Bečići, usvojenog odlukom Skupštine opštine Budve, Službeni list CG-opštinski propisi br. 01/09, koji za blok 72A predviđa stanovanje.

Na šest nadzemnih etaža raspoređeno je četiri stana.

Pregled stanova sa ostvarenim površinama i strukturom dat je u sledećoj tablici:

**TABELA 1 - PREGLED STANOVA SA OSTVARENIM POVRŠINAMA
REKONSTRUKCIJE-DOGRADNJE Su+P+4 PO ETAŽAMA na Up.72.4, a na k.p.br.
989/1**

etaža	Neto [m ²]	Struktura stana
ST 1 (suturen, prizemlje, prvi sprat)	Postojeća stambena jedinica	
ST 2 (drugi sprat)	127.27	Trosoban
ST 3 (treći sprat)	127.27	Trosoban

ST 4 (četvrti sprat)	113.81	Trosoban
-------------------------	--------	----------

Sve nadzemne etaže povezane su jedinstvenim stepeništem.

Na parceli se pored objekta nalaze površine u funkciji saobraćajnica – put širine 3.15m za kolski prilaz parking mestu i popločane staze za prilaz objektu.

Pregled površina planiranih projektom i urbanistički parametri

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima prema URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA Sekretarijata za prostorno planiranje i održivi razvoj opštine Budva	
Lokacija dio UP 72.4, k.p.br. 989/1, 989/2 i dio 990/1 K.O. Bečići, opština Budva	
Za rekonstrukciju individualnog stambenog objekta na dijelu urbanističke parcele	
Površina k.pr.br.989/1, 898/2i dio 990/1	610.47 m ²
Namena planiranog objekta	Stanovanje manje gustine (višeporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima). Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje podrazumeva od 4 do 8 stana
Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu	3.50
Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu	0.58
Maksimalna ukupna BRGP na urbanističkoj parceli	2134.26 m ²
Maksimalna površina pod objektom na delu urbanističkoj parceli	355.72 m ²
Glavna građevinska linija udaljena od regulacione	Građevinska linija se poklapa sa regulacionom
Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele	Za slobodnostojeće objekte min.odstojanje objekta od bočne građevinske parcele je 2,5m, izuzetno ovo odstojanje može biti manje (1,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan
Minimalno odstojanje objekta od zadnje građevinske parcele	je 3m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,5m), u koliko je oblik parcele nepravilan
Minimalno rastojanje objekta od susednih objekta	je 4.0m
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni delovi objekta	Mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim

	površinama(zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1.20m, na minimalnoj visini od 3.0m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara
Krov objekta je kos, krovni pokrivač adekvatan nagibu	18°-23°
Kota poda prizemlja je:	Najviše do 1,20m iznad konačnog nivelisanog i uređenog terena
Parking	Se nalazi u okviru urbanističke ili katastarske parcele i iznosi 1,1 parking mesta po stanu ili turističkom apartmanu

Urbanistički parametri sa planiranim kapacitetima prema IDEJNOM RIJEŠENJU	
Lokacija dio UP 72.4, dio k.p.br. 989/1, 989/2 i dio 990/1 K.O. Bečići, opština Budva	
Rekonstrukcija individualnog stambenog objekta Su+P+4	
Namena planiranog objekta	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta Su+P+4 na UP 72.4, a na k.p.br.989/1
Indeks izgrađenosti za urbanističku parcelu	2.24
Indeks zauzetosti za urbanističku parcelu	0.52
Ukupno BRGP nadzemno na dijelu urbanističke parcele	1370.39 m ²
Glavna građevinska linija udaljena od regulacione	Građevinska linija se poklapa sa regulacionom
Ostojanje objekta od bočnih granica parcele	- Odstojanje objekta od bočne građevinske linije postavljene u odnosu na regulacionu liniju 1 od granice placa je 0.89m (bočna građevinska linija je postojeća, nije se manjala). - Odstojanje bočne građevinske linije postavljene u odnosu na regulacionu liniju 2 je 4.10m.
Minimalno rastojanje objekta od susednih objekta	Od 8.02-8.70
Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni delovi objekta	Ispušteni su u odnosu na građevinsku liniju za 1.20m na visini od

	9.30 m od konačno nivelisanog i uređenog terena trotoara
Krov objekta	Dvovodni krov 18°-23°
Kota poda prizemlja je:	0.90m iznad konačnog nivelisanog i uređenog terena trotoara
Parking	Nalazi se na UP 72.4 a na k.p.br.989/1, 989/2 i dio 990/1 4 * 1,1 = 4,4 Usvojeno 4 parking mesta

Iz prethodnog se vidi da se projektovane površine poklapaju sa dozvoljenim i da lokacija UP 72.4 zadovoljava parametre predviđene Detaljnim urbanističkim planom Bečića, usvojenog odlukom Skupštine opštine Budva, Službeni list CG- opštinski propisi br. 01/09.

Razlika u BRGP zadatim (2134,26m²) Urbanističko tehnološkim uslovima za rekonstrukciju dva stambena objekta i ostvarenim BRGP (1370.39m²) je 763.87 m², što pokazuje da je moguće dogradnja u toj površini na parceli 989/2.

Osnovni gabarit objekta je dimenzije 11.77m x 13.89m x 12.34m x 13.69m. Na jugoistočnoj fasadi se pojavljuje erker koji je projektom nadogradnje doveden do ravni -1.52. Na jugozapadnoj fasadi terase su ispuštene u vidu erkera za 1.2m. Terasa iz osnovnog gabarita izlaze samo svojom konstrukcijom i ogradom iznad prizemlja objekta, a zadnja tačka terase prepuštena je preko Regulacione linije 1 za 1.20m.

Visina objekta proizašla je iz dozvoljene spratnosti. Kota poda prizemlja podignuta je za 0.90m od uređenog terena kote pristupnog trotoara čime je postignuta distanca stanova iz prizemlja u odnosu na pešačke komunikaciji. Sa korisnom visinama od standardnih 2.60m, potrebnim međuspratnim konstrukcijama, i zaštitnom atikom dvovodnog krova sa padom od 18°-23° preovlađujuća visina objekta je 17.81 (apsolutna kota 93.77), a kota 0.00 je (apsolutna kota 75.96)

TABELA 2: REKAPITULACIJA POVRŠINA POSTOJEĆEG STANJA na Up 72.4, a na k.p.br. 989/1, 989/2 i dio 990/1

TABELARNI PREGLED POSTOJEĆIH POVRŠINA NA PARCELAMA:			
Br. parcele	n	etaža	P (m ²)
kt.p.br. 989/1	Stambeni zgrada		
	Ukupna površina postojećeg stambene zgrade		315.50
kt.p.br. 989/2	Stambena zgrada		
	Ukupna površina postojećeg stambene zgrade		369.23
kt.p.br. 990/1	Garaža		
	Ukupna površina garaže		24
BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆEG STANJA			708.73

* Pomoćna zgrada površine 15 m² se uklanja sa parcele 989/1.

**TABELA 3: REKAPITULACIJA OSTVARENIH POVRŠINA REKONSTRUKCIJE-
DOGRADNJE Su+P+4 PO ETAŽAMA na Up.72.4, a na k.p.br. 989/1**

TABELARNI PREGLED POVRŠINA PO ETAŽAMA:					
n	etaža	n	namena prostorija	P (m²)	
BRUTO POVRŠINA POSTOJEĆEG STANJA				315.50	
NADOGRADNJA					
P2	Drugi sprat	Stambeni prostor			
		ST2	Stan 2	124.85	
		Komunikacije			
		S3	Stepenište	9.10	
		S4	Lift	2.65	
		Neto površina drugog sprata			136.60
		Bruto površina drugog sprata			161.62
P3	Treći sprat	Stambeni prostor			
		ST3	Stan 3	124.85	
		Komunikacije			
		S5	Stepenište	9.10	
		S6	Lift	2.65	
		Neto površina trećeg sprata			136.60
		Bruto površina trećeg sprata			161.62
Ps	Četvrti sprat	Stambeni prostor			
		ST4	Stan 4	110.94	
		Komunikacije			
		S7	Stepenište	9.10	
		S8	Lift	2.65	
		Neto površina četvrtog sprata			122.69
		Bruto površina četvrtog sprata			144.15
NETO POVRŠINA NADOGRADNJE				395.89	
BRUTO POVRŠINA NADOGRADNJE				467.39	
BRUTO POVRŠINA SVIH ETAŽA				782.89	

**TABELA 6: REKAPITULACIJA OSTVARENIH KORISNIH POVRŠINA
REKONSTRUKCIJE-DOGRADNJE STAMBENOG OBJEKTA Su+p+4 na Up.72.4, a
na k.p.br. 989/1**

INDIVIDUALNI STAMBENI OBJEKAT Su+P+4		
n	Namena prostora	P (m ²)
Komunikacije		
S3	Stepenište	9.10
S4	Lift	2.65
S5	Stepenište	9.10
S6	Lift	2.65
S7	Stepenište	9.10
S8	Lift	2.65
Ukupna površina komunikacija		35.25
Korisna površina		
ST2	Stan 2	124.85
ST3	Stan 3	124.85
ST4	Stan 4	110.94
Ukupna korisna površina stanova		360.64
UKUPNA POVRŠINA		395.89

**TABELA 4 : REKAPITULACIJA OSTVARENE BRGP REKONSTRUKCIJE-
DOGRADNJE STAMBENOG OBJEKTA Su+p+4 na UP.72.4, a na k.p.br. 989/1**

Bruto površina	P (m ²)
Postojeće stanje	315.50
Dogradnja	467.39
UKUPNA BRUTO POVRŠINA NA PARCELI	782.89

**TABELA 5 : REKAPITULACIJA OSTVARENE BRGP REKONSTRUKCIJE-
DOGRADNJE STAMBENOG OBJEKTA Su+P+4 na UP.72.4, a na k.p.br. 989/1,
989/2 i dio 990/1**

Bruto površina		P (m ²)
kt.p.br. 989/1	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta Su+P+4 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1	782.89
kt.p.br. 989/2	Stambena zgrada	369.23
kt.p.br. 990/1	Garaža	24.00
UKUPNA OSTVARENA BRUTO POVRŠINA NA PARCELI		1 183.12

Razlika u BRGP zadatim (2134,26m²) Urbanističko tehnološkim uslovima za rekonstrukciju dva stambena objekta i ostvarenim BRGP (1370.39m²) je 763.87 m².

UNUTRAŠNJA OBRADA

Osnovna konstrukcija objekta je masivnog sistema od armirano-betonskih vertikalnih i horizontalnih serklaža. Podne ploča prizemlja i međuspratne tavanice su od betona MB 20, armirana mrežom. Temeljna ploča, kao i ostali elementi AB konstrukcije su urađeni od betona MB 30.

Unutrašnji zid- pregradni zidovi su od pune opeke 12 cm. U zidovima od giter bloka na određenom rastojanju nalaze se vertikalni serklaži dimenzija 20 x 20 cm radi ukrućenja zida.

Svi zidovi su zidani produžnim malterom 1:3:9 sa obostranim malterisanjem osim zidova koji se oblažu keramičkim pločicama (u kuhinji do 1.50m visine i kupatilima celom visinom 2.60m). Završna obrada zidova je posnom bojom/ pločice.

Plafon – AB ploča sa donje strane je izmalterisana i obojena u posnu boju kao završni sloj.

Pod - završna obrada poda zavisi od namene prostorije. Završna obrada zajedničkih prostorija, komunikacija, kupatila i terasa su keramičke pločice, dok je u ostalim stambenim prostorijama završna obrada poda parket.

Unutrašnja stolarija je od medijapana, furnirana u punom drvenom štoku.

SPOLJAŠNJA OBRADA

Fasadni zid nadogradnje - je predviđeni kao četvoroslojni ukupne debljine d=35cm. Osnovna četiri sloja čine: podužni malter, giter blok, termoizolacija (ekspandirani poliestar), a kao završni sloj je kamen - travertino. Ograde od terasa su staklene. Finalna obrada postojećih spratova je od demit fasada. Ramovski elementi na objektu su dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču na bruto površinu. Postavljeni su na postojećem i na dograđenom delu objekta, u funkciji su povezivanja i oblikovanja celog objekta. Ramovi su napravljeni od čelične podkonstrukcije koja je obložena kompozitnim panelima.

Pokrivač - Krov nove stambene zgrade sa četiri stana Su+P+4 je dvovodan u padu od 18°-23° a kao završni sloj je crep. Kota krovnog venca je 17.81 (apsolutna kota +93.77), dok je kota slemena (najviša tačka krovne ravni) 19.94 (apsolutna kota 95.90).

Stolarija- bravarija Spoljni prozori i vrata su predviđeni od eloksanog aluminijumskih profila boje RAL 9011 sa prekidom termo mosta. Za ispunu vrata i prozora predviđeno je termoizolaciono staklo 4+12+4mm.

SPOLJNO UREĐENJE

Popločane površine (pešačke površine) popločane su kamenim pločama.

Teren na kom se nalazi parcela je prevashodno ravan. Završne kote terena kreću se ~72.21 mnv na severozapadu do ~72.10 mnv na jugoistoku. Imajući u vidu zatečeno stanje, kota poda prizemlja objekta je 0.00, postavljena je na 73.36 mnv, što je 0.90m više od uređenog terena i kote pristupnog trotoara parceli.

Sastavila:
Branka Radović
dipl.inž.arhitekture

2.3 Fotografije postojećeg objekta na parceli





2.4. GRAFIČKI PRILOZI – PLANIRANO STANJE

- 0.Šira situacija
- 1.Situacija
- 2.Osnova suterena
- 3.Osnova prizemlja
- 4.Osnova prvog sprata
- 5.Osnova drugog sprata
- 6.Osnova trećeg sprata
- 7. Osnova četvrtog sprata
- 8.Peta fasada
- 9.Presjek 1-1
- 10.Presjek 2-2
- 11.Izgled A
- 12.Izgled B
- 13.Izgled C
- 14-17.Projektovano – 3D model

CRNA GORA
VLADA CRNE GORE

Uprava za nekretnine
Područna jedinica: Budva
KAT. OPŠTINA : Bečići
Opština: Budva

Naručilac posla- vlasnik objekta: STRUGAR VLADIMIR

Manual snimanja položaja objekata

Podgorica
"GEO & ARH PROJEKT"

Broj katastarskog plana:
Tah. zapisnika: sveska
Veza sa ranijom skicom premjera: br/god.



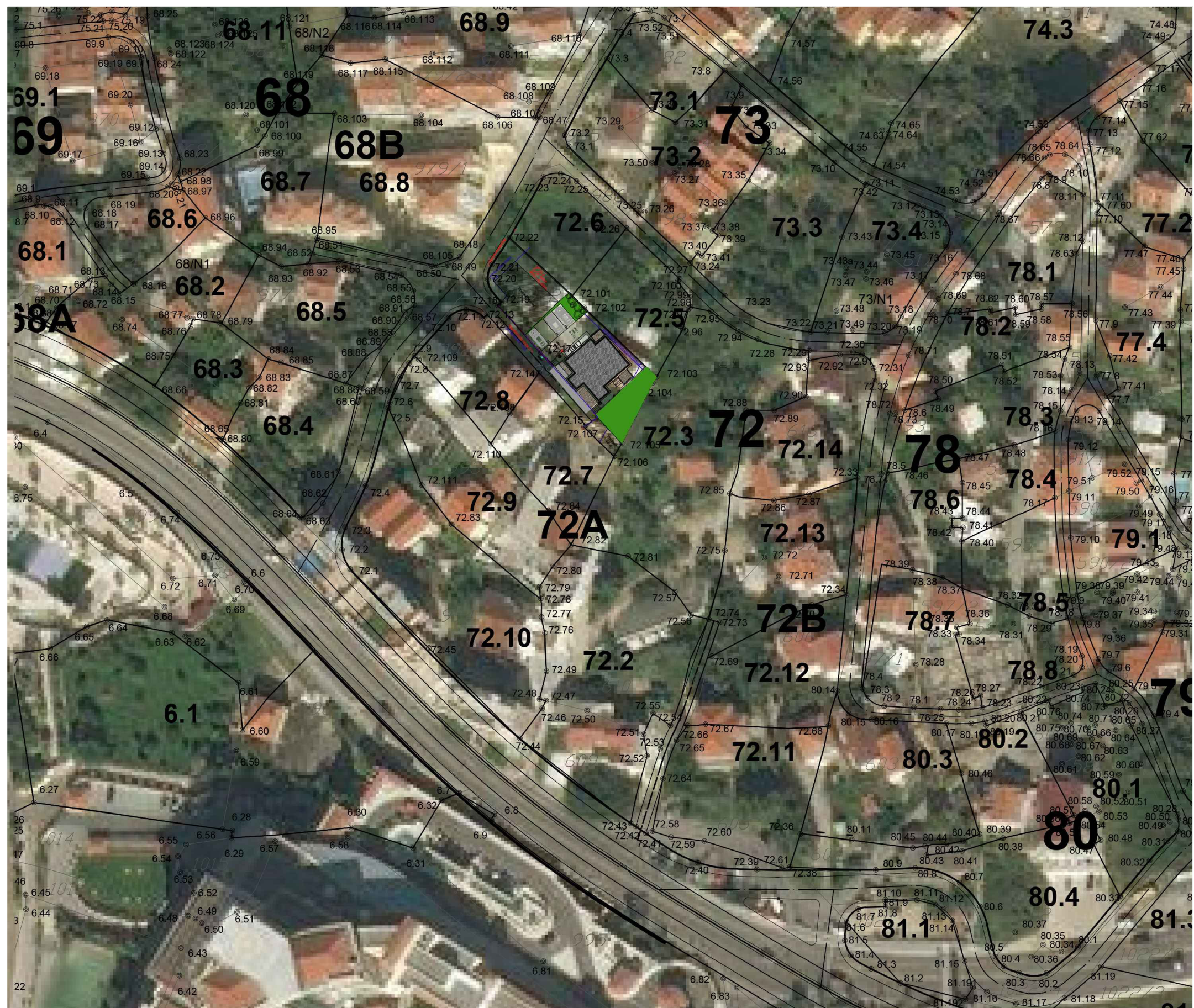
Koordinate novoodređenih
tacaka

01 6571843.46	4682531.33	14 6571861.78	4682530.17
02 6571836.47	4682538.40	15 6571864.79	4682526.47
03 6571835.04	4682540.44	16 6571865.82	4682527.58
04 6571834.81	4682541.38	17 6571870.14	4682523.44
05 6571834.71	4682542.46	18 6571867.34	4682520.90
06 6571835.27	4682544.02	19 6571865.91	4682522.39
07 6571837.33	4682547.36	20 6571861.68	4682518.95
08 6571841.89	4682549.86	21 6571862.36	4682518.13
09 6571851.88	4682539.65	22 6571858.04	4682514.61
10 6571844.30	4682532.00	23 6571857.40	4682515.39
11 6571850.88	4682523.39	24 6571856.60	4682514.73
12 6571858.67	4682529.75	25 6571851.18	4682521.06
13 6571859.71	4682528.47	26 6571851.28	4682521.73
		27 6571851.84	4682522.21

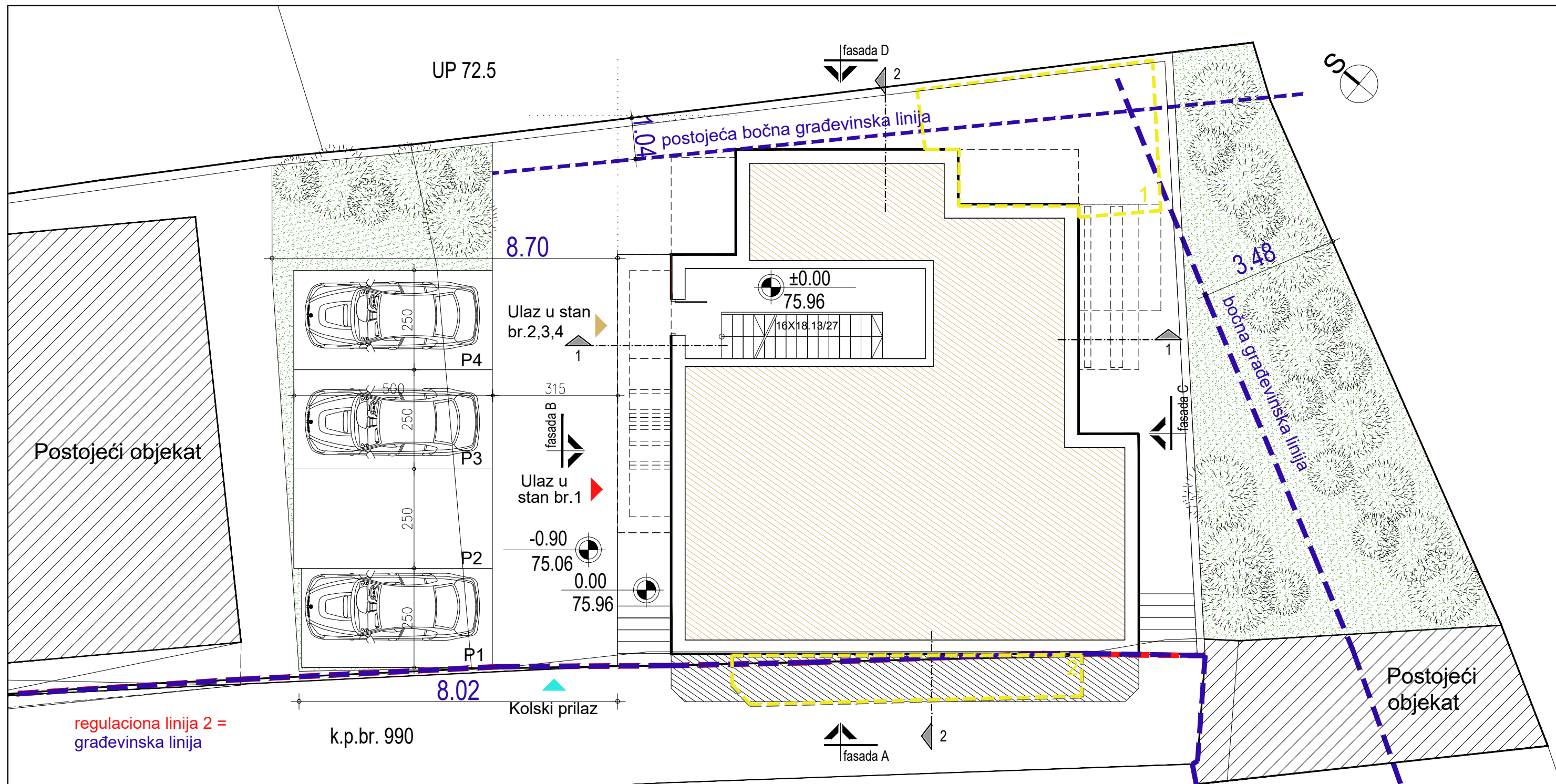
U kat. planu -----
U indikac. skici -----
Spisak det. rač.: površina -----

Spisak prijava -----
Spisak promena -----

Snimio dana 10.10. 2019. god.
Geodeta potpis 2019. god.
Mladen Kamberović mast.inž.geod.
2019. god.



	INVESTITOR	
	Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	ŠIRA SITUACIJA	RAZMERA 1:1000
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 00



- postojeće stanje
- postojeće terase koje se ruše

Legenda-zatečeno stanje
prema: manual položaj objekta

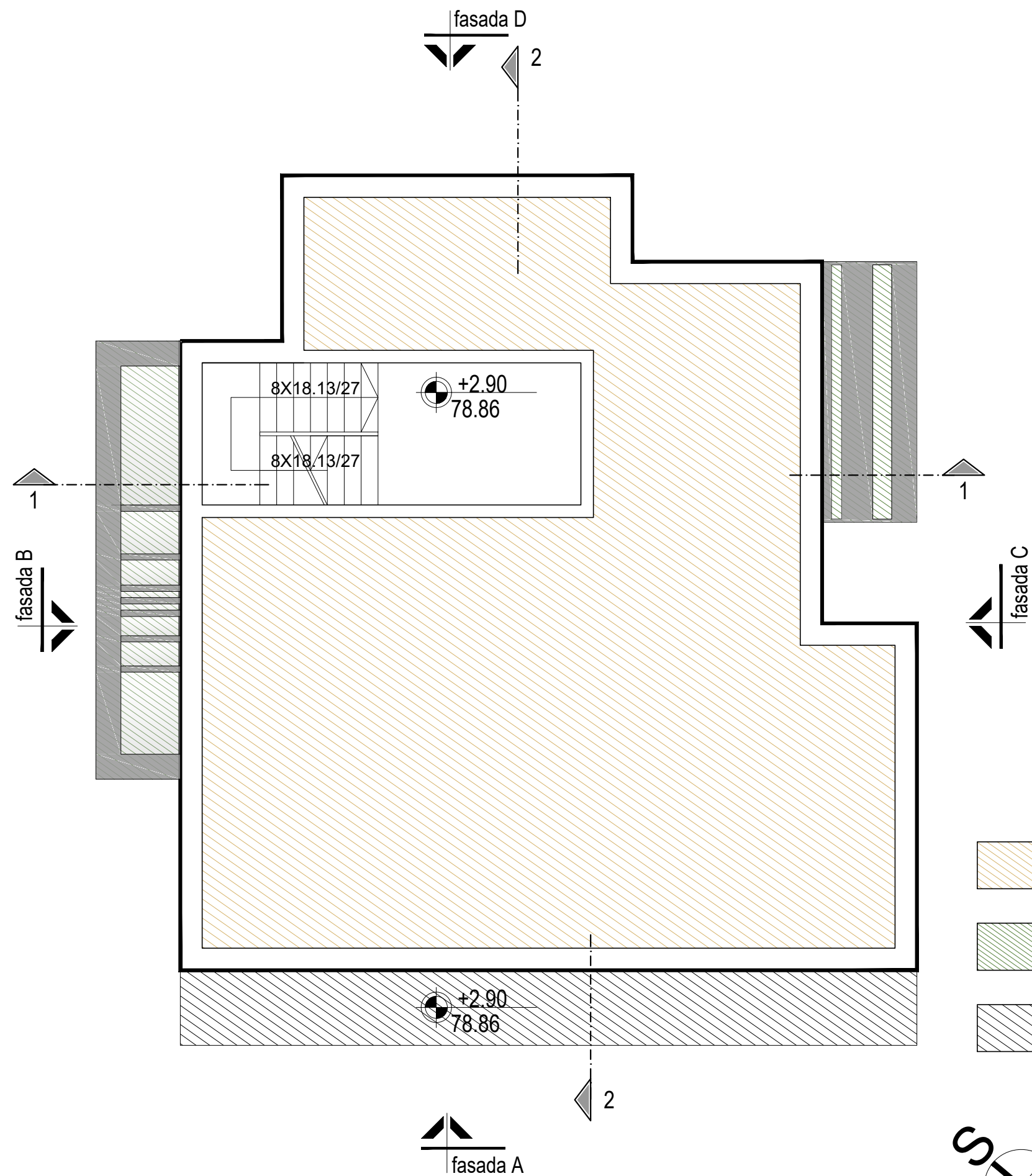
	Postojeći objekat koji se zadržava (prema utu uslovima-130m2)
	Postojeći pomoćni naknadno izgradjen objekat koji se uklanja
	Postojeći naknadno izgradjen objekat koji se uklanja- terasa

Legenda

	Regulaciona linija
	Građevinska linija
	Kolski prilaz parceli
	Ulaz u stan br.1
	Ulaz u stan br. 2, 3, 4
	Zelene površine
	Saobraćajne površine

Napomena:
Ramovski elementi na objektu su dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču na bruto površinu.

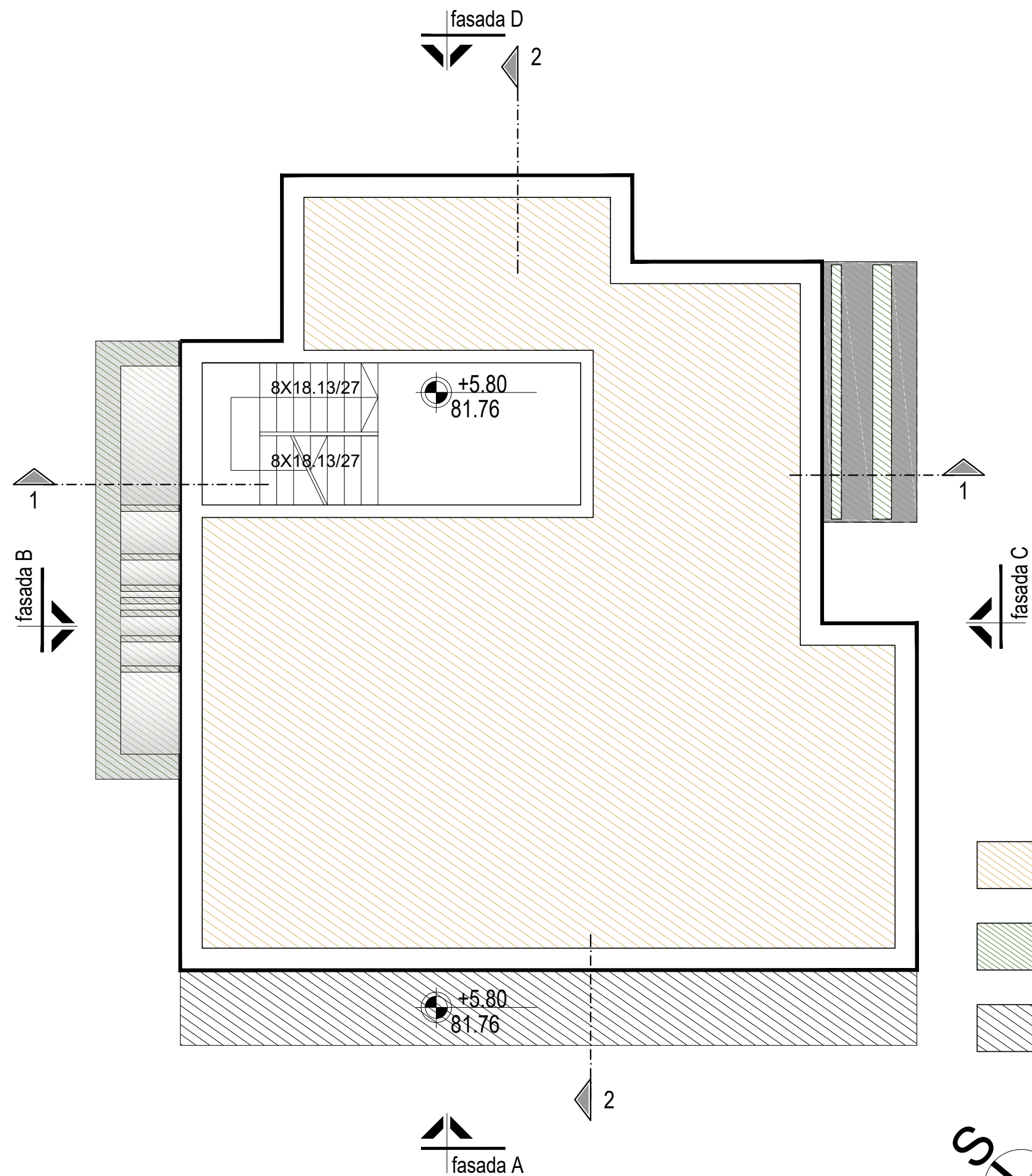
	INVESTITOR
	Strugar Vladimir
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE
CRTEŽ	OSNOVA PRIZEMLJA
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture
	DATUM 09.2019.
	RAZMERA 1:100
	LIST BR. 02



-  postojeće stanje
-  novo stanje
-  postojeće terase koje se ruše

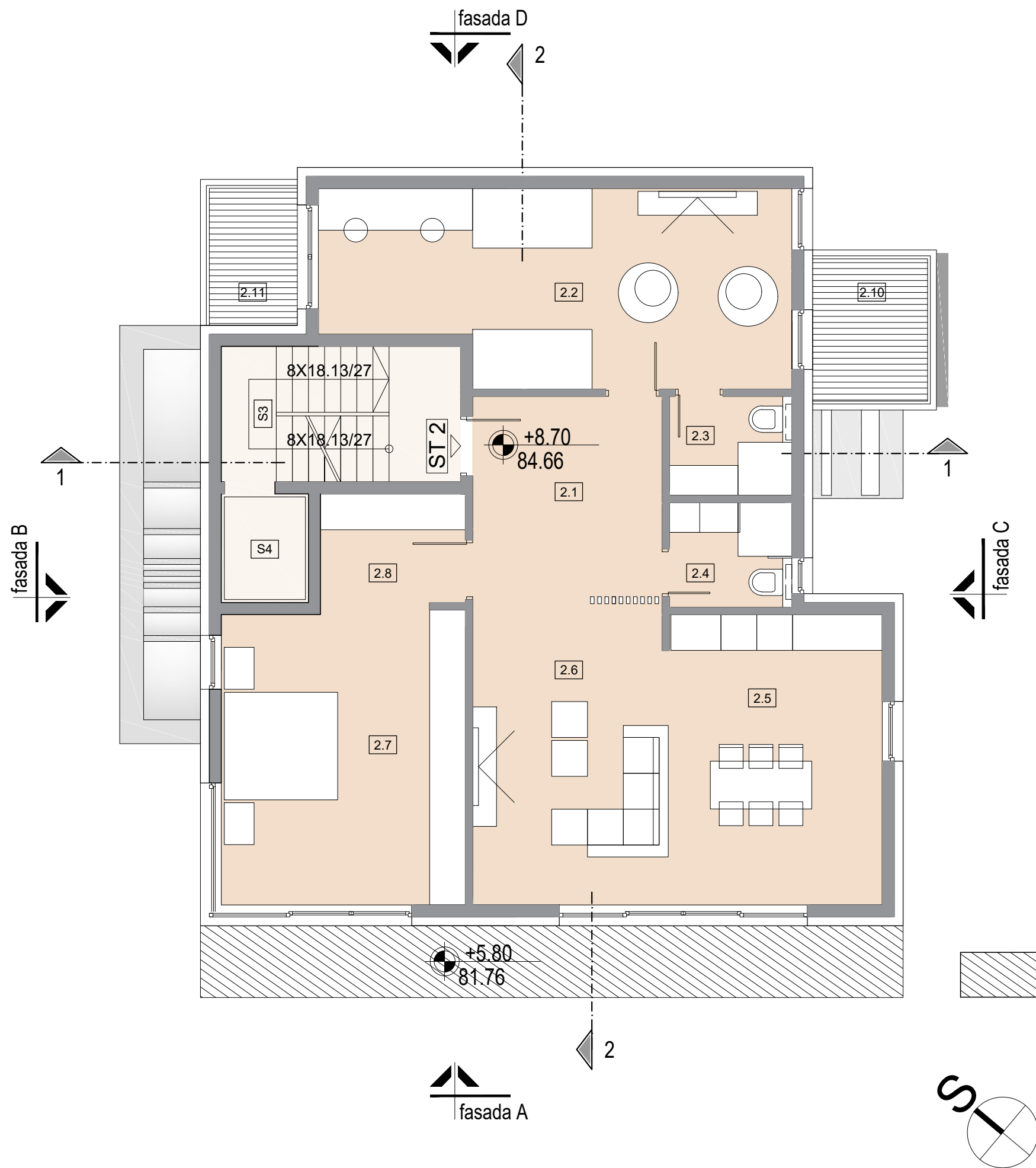
Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

	INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	OSNOVA PRVOG SPRATA	RAZMERA 1:75
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 03



Napomena:
 Ramovski elementi na objektu su
 dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
 na bruto površinu.

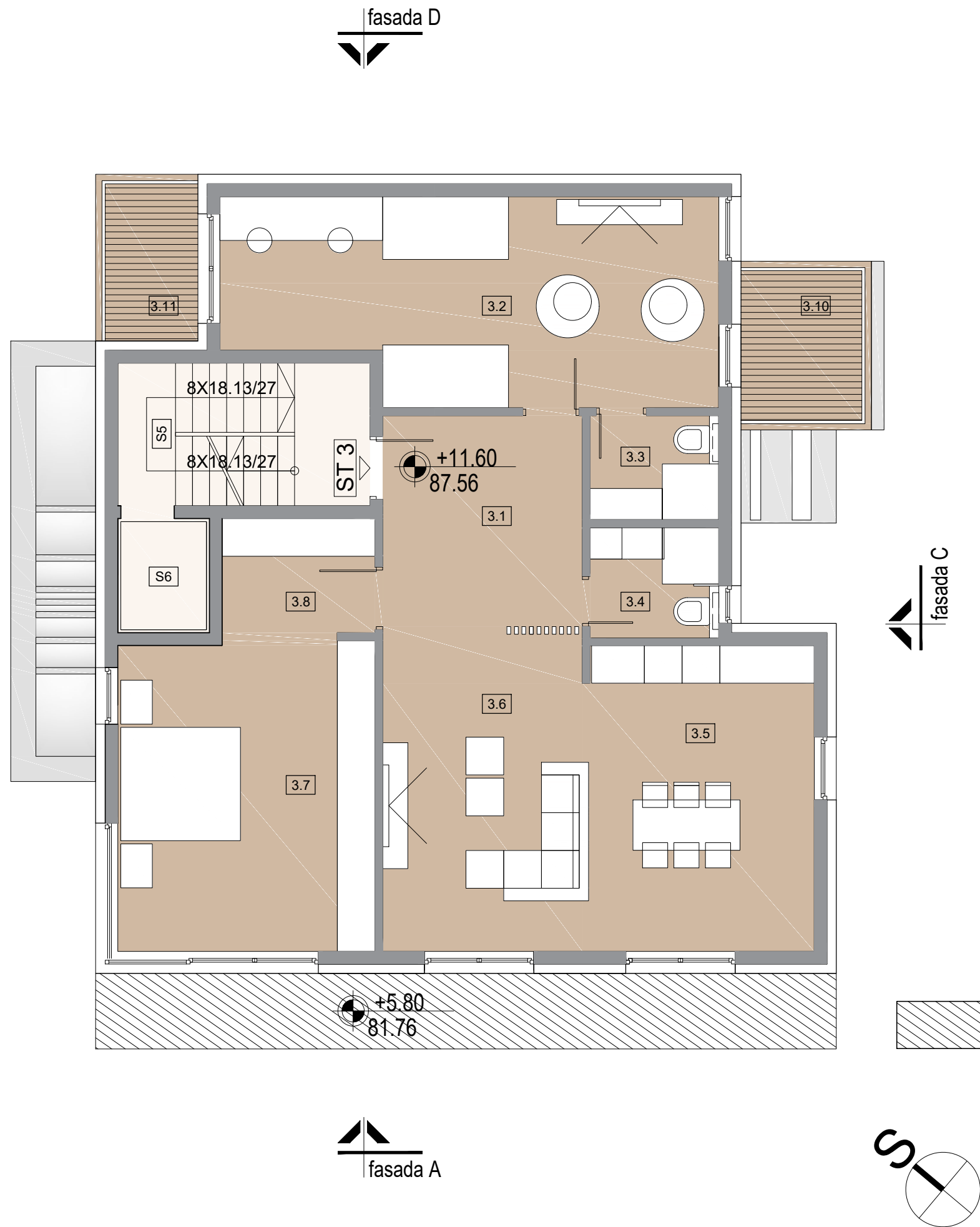
	INVESTITOR	
	Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	OSNOVA DRUGOG SPRATA	RAZMERA 1:75
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 04



TREĆI SPRAT		
Br	NAZIV	Pn (m)
STAN 2		124.85 m²
2.1	ULAZ	10.65
2.2	SPAVAĆA SOBA	24.28
2.3	KUPATILO	3.40
2.4	KUPATILO	3.61
2.5	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	17.84
2.6	DNEVNI BORAVAK	16.38
2.7	SPAVAĆA SOBA	20.29
2.8	GARDEROBER	4.42
2.9	TERASA	14.12
2.10	TERASA	5.56
2.11	TERASA	4.30
ukupna neto površina stanova		124.85 m²
KOMUNIKACIJE		11.75 m²
S3	STEPENIŠTE	9.10
S4	LIFT	2.65
NETO POVRŠINA 3. SPRATA		136.60 m²
BRUTO POVRŠINA 3. SPRATA		161.62 m²

Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

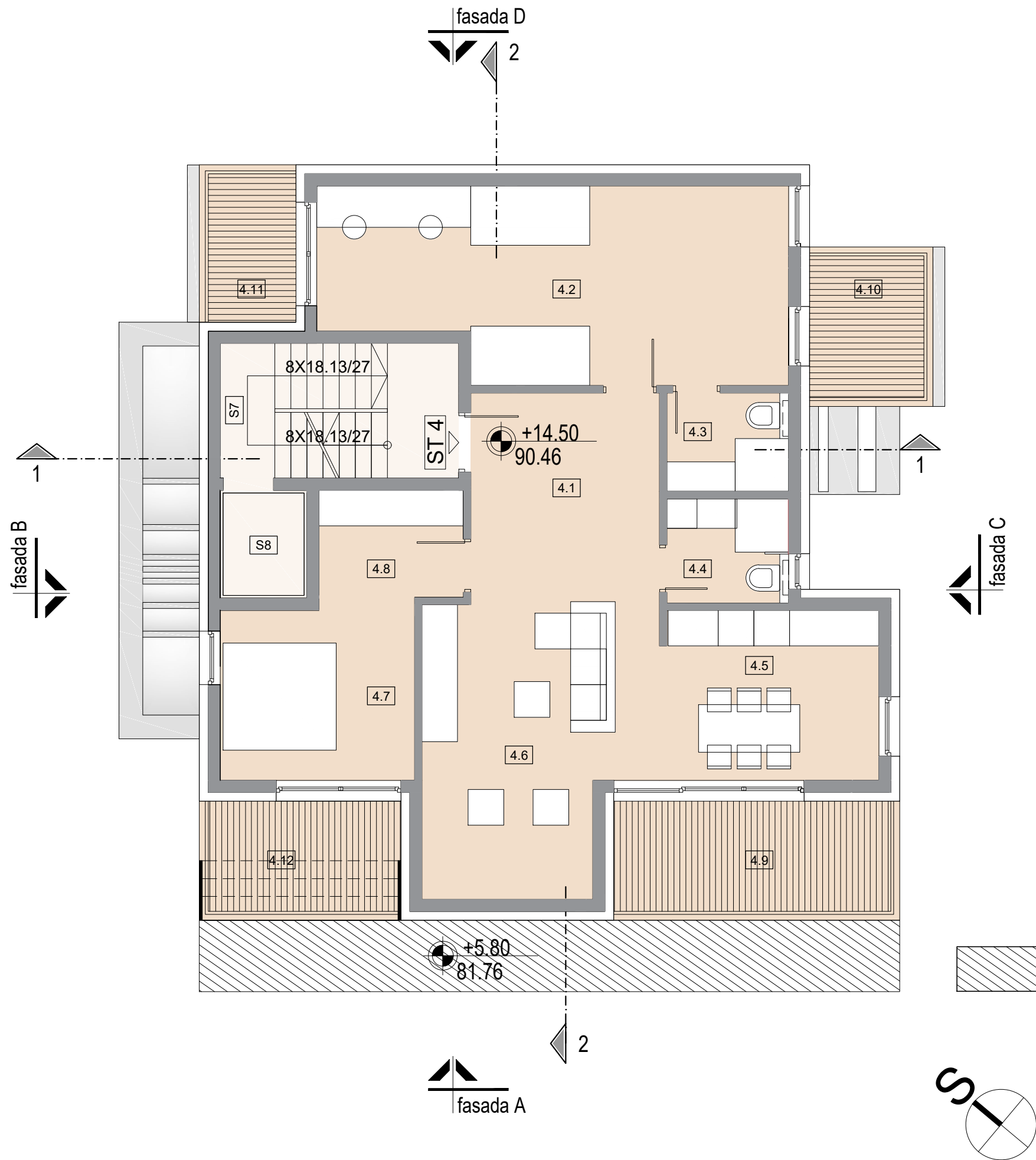
LEGENDA		
	Ulaz u stan	
	Objekat	
	Terasa	
	INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT		Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		IDEJNO RJEŠENJE
DEO PROJEKTA		PROJEKAT ARHITEKTURE
CRTEŽ		OSNOVA TREĆEG SPRATA
PROJEKTANT		Branka Radović dipl.inž.arhitekture
		DATUM 09.2019.
		RAZMERA 1:75
		LIST BR. 05



ČETVRTI SPRAT		
Br	NAZIV	Pn (m)
STAN 3		124.85 m²
3.1	ULAZ	10.65
3.2	SPAVAĆA SOBA	24.28
3.3	KUPATILO	3.40
3.4	KUPATILO	3.61
3.5	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	17.84
3.6	DNEVNI BORAVAK	16.38
3.7	SPAVAĆA SOBA	20.29
3.8	GARDEROBER	4.42
3.9	TERASA	14.12
3.10	TERASA	5.56
3.11	TERASA	4.30
ukupna neto površina stanova		124.85 m²
KOMUNIKACIJE		11.75 m²
S5	STEPENIŠTE	9.10
S6	LIFT	2.65
NETO POVRŠINA 4. SPRATA		136.60 m²
BRUTO POVRŠINA 4. SPRATA		161.62 m²

Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

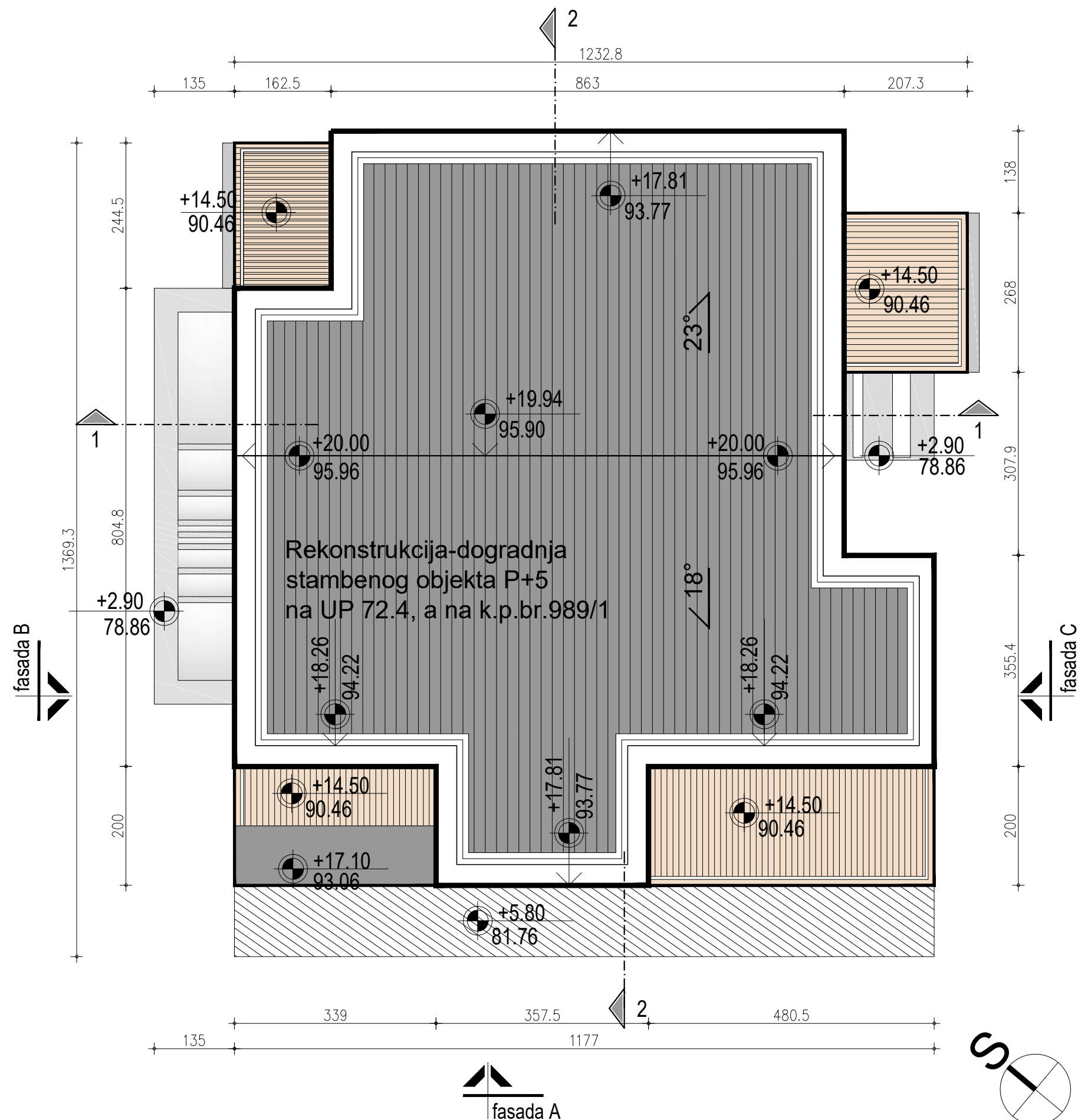
LEGENDA		
	Ulaz u stan	
	Objekat	
	Terasa	
	INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	OSNOVA ČETVRTOG SPRATA	RAZMERA 1:75
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 06



PETI SPRAT		
Br	NAZIV	Pn (m ²)
STAN 4		110.94 m²
4.1	ULAZ	10.65
4.2	SPAVAĆA SOBA	24.28
4.3	KUPATILO	3.40
4.4	KUPATILO	3.61
4.5	KUHINJA SA TRPEZARIJOM	10.47
4.6	DNEVNI BORAVAK	18.20
4.7	SPAVAĆA SOBA	9.70
4.8	GARDEROBER	4.38
4.9	TERASA	9.61
4.10	TERASA	5.56
4.11	TERASA	4.30
4.12	TERASA	6.78
ukupna neto površina stanova		110.94 m²
KOMUNIKACIJE		11.75 m²
S7	STEPENIŠTE	9.10
S8	LIFT	2.65
NETO POVRŠINA 5. SPRATA		122.69 m²
BRUTO POVRŠINA 5. SPRATA		144.15 m²

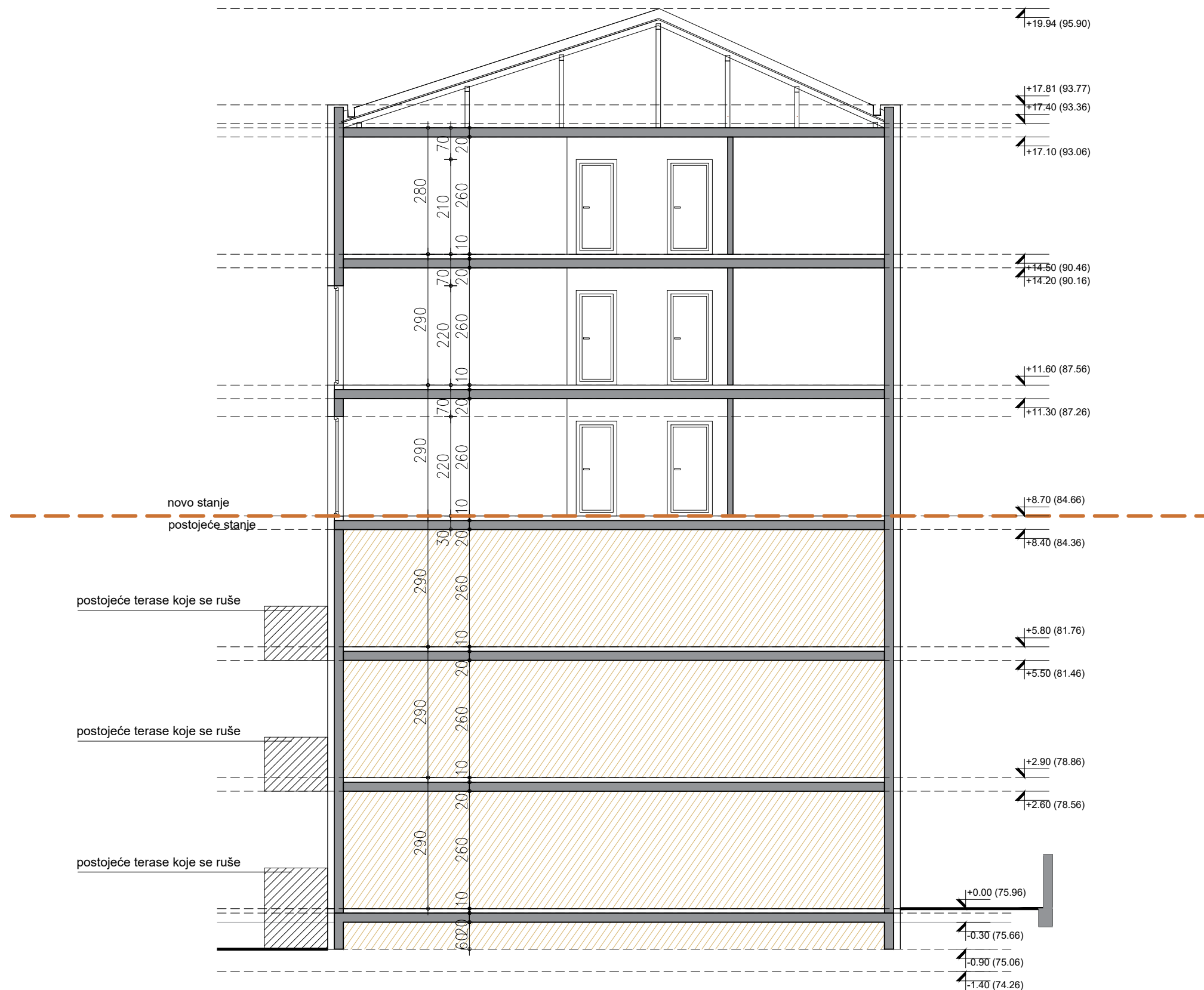
Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

LEGENDA		
	Ulaz u stan	
	Objekat	
	Terasa	
	INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	OSNOVA PETOG SPRATA	RAZMERA 1:75
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 07



Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

		INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT		Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA		PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ		OSNOVA KROVA	RAZMERA 1:75
PROJEKTANT		Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 08



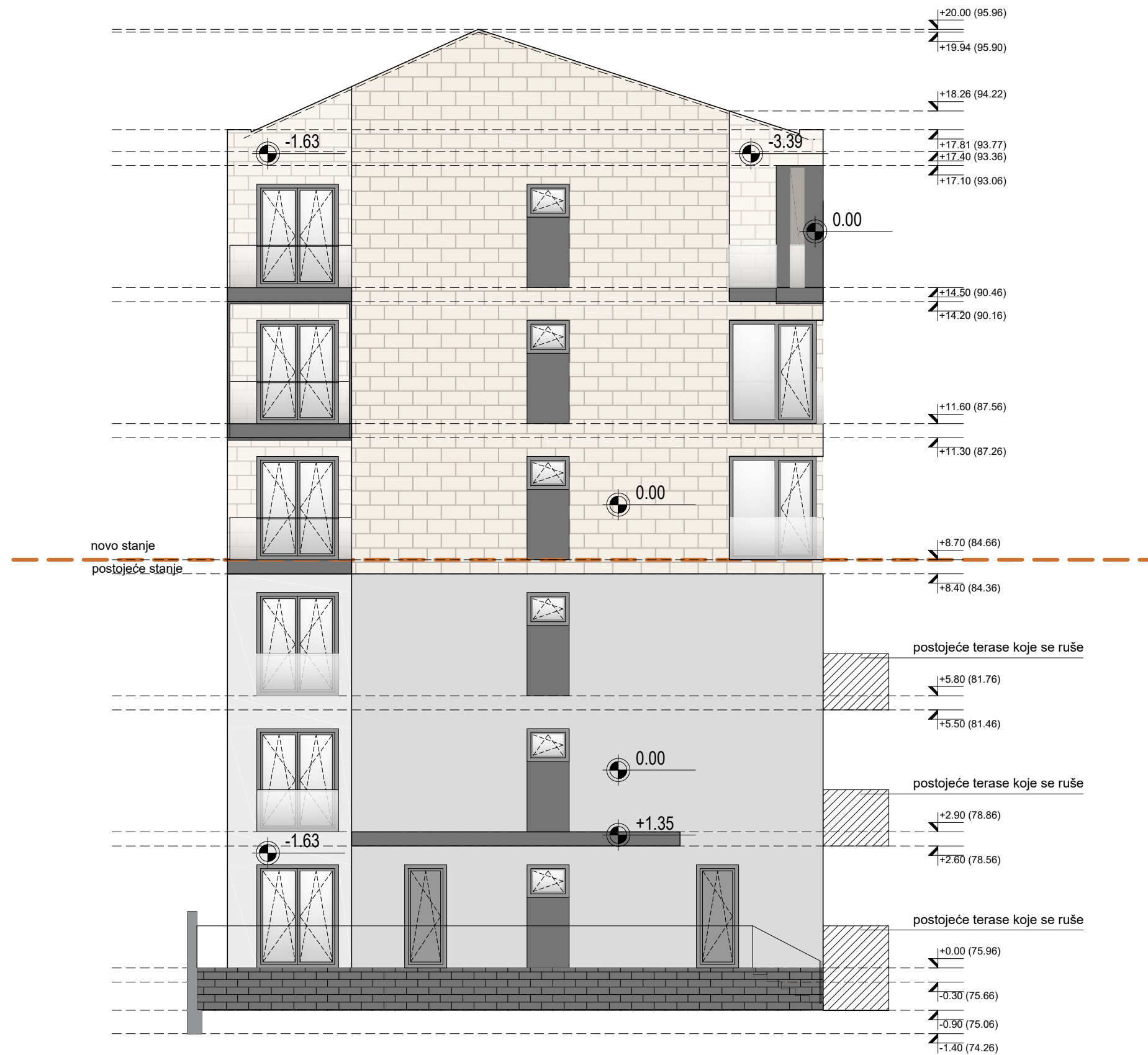
Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

		INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT		Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA		PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ		PRESJEK 2-2	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT		Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 10



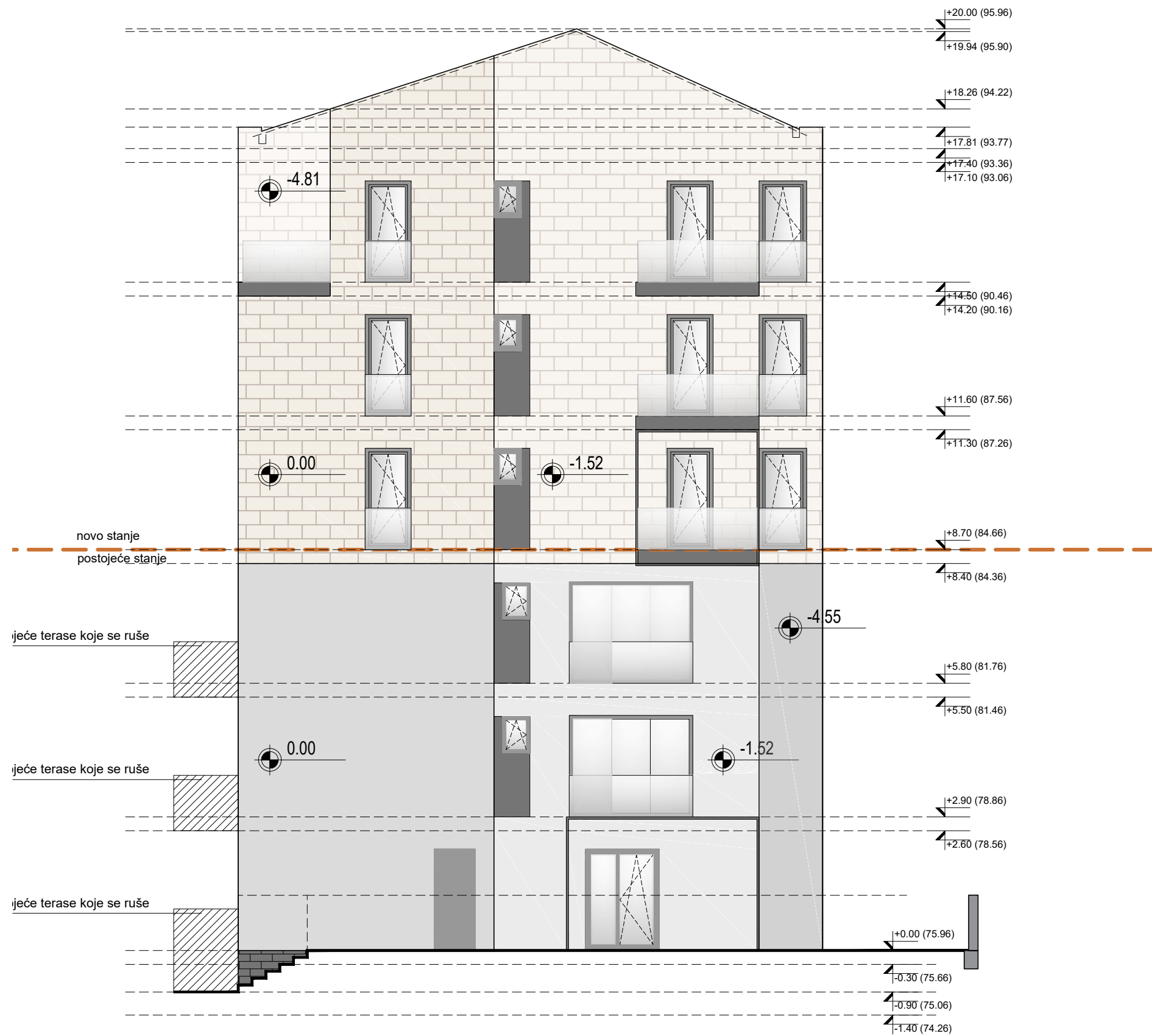
Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

		INVESTITOR
		Strugar Vladimir
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	IZGLED A	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 11



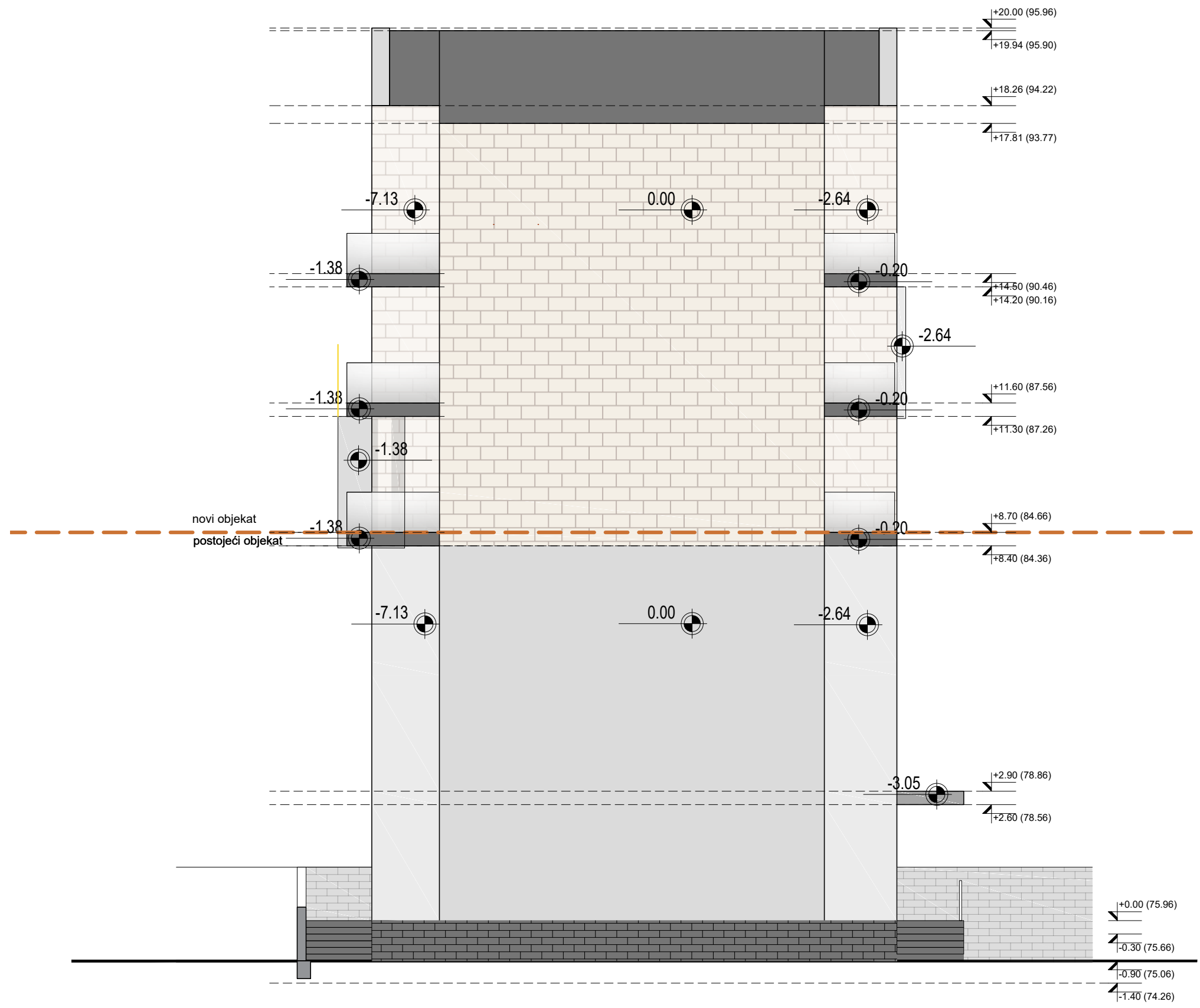
Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

		INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT		Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA		PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ		IZGLED B	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT		Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 12



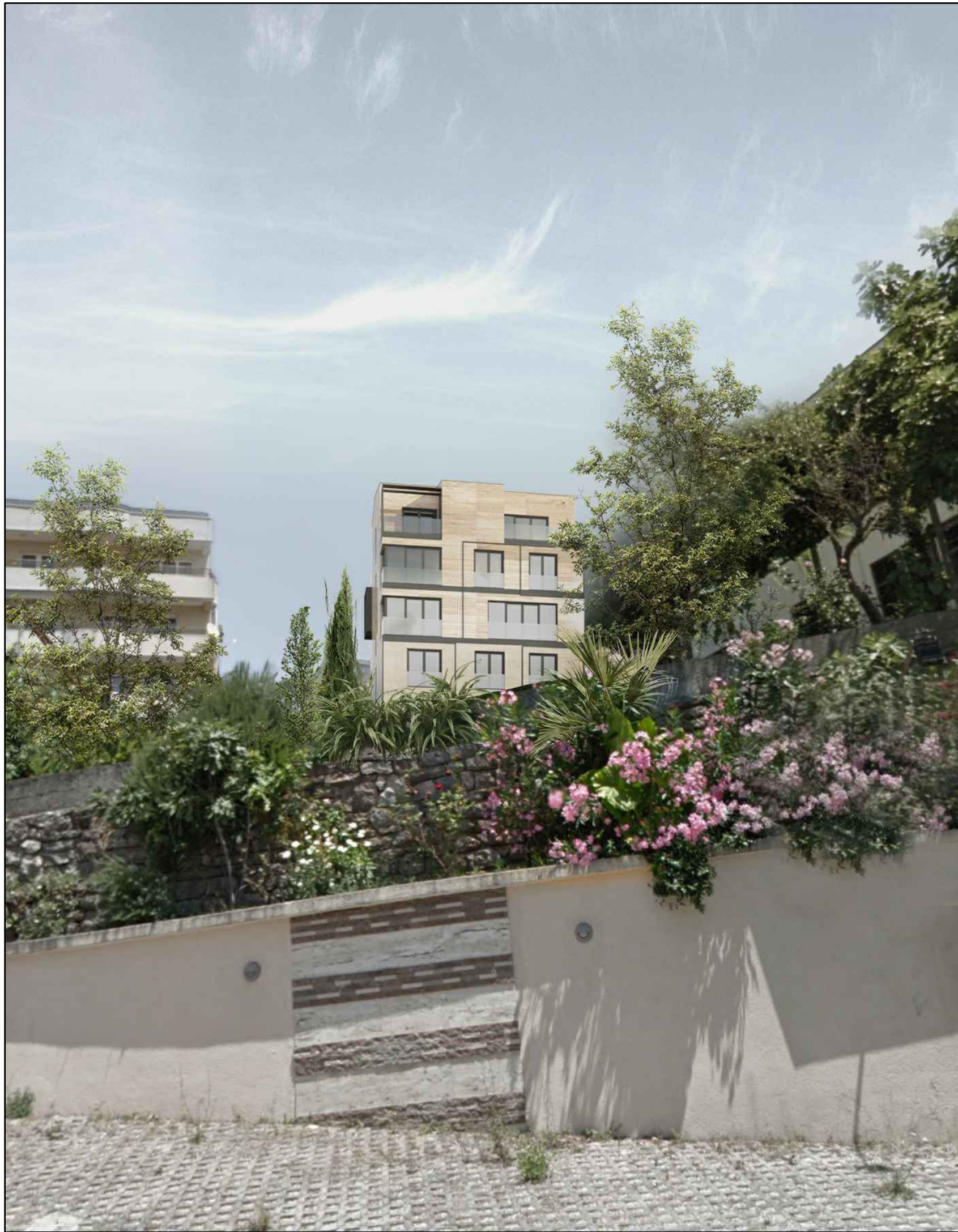
Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

		INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT		Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA		PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ		IZGLED C	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT		Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 13



Napomena:
Ramovski elementi na objektu su
dodavani u funkciji oblikovanja i ne utiču
na bruto površinu.

		INVESTITOR Strugar Vladimir	
OBJEKAT		Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE		IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA		PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ		IZGLED D	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT		Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 14



	INVESTITOR	
	Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	3D PRIKAZ	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 15



	INVESTITOR	
	Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	3D PRIKAZ	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 16



	INVESTITOR	
	Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	3D PRIKAZ	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 17



	INVESTITOR	
	Strugar Vladimir	
OBJEKAT	Rekonstrukcija-dogradnja stambenog objekta P+5 na UP 72.4, a na k.p.br. 989/1 KO Bečići, Budva	
VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE	IDEJNO RJEŠENJE	DATUM 09.2019.
DEO PROJEKTA	PROJEKAT ARHITEKTURE	
CRTEŽ	3D PRIKAZ	RAZMERA 1:100
PROJEKTANT	Branka Radović dipl.inž.arhitekture	LIST BR. 18