



br.306/20

elektronski potpis projektanta	elektronski potpis revidenta
--------------------------------	------------------------------

INVESTITOR:.....JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, „RIVA 992” d.o.o. Budva

OBJEKAT:.....TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 – FAZA II

LOKACIJA:.....dio UP V1, LSL “VRBA”, k.p. 1610/2 i k.p.1610/3,
KOTudorovići, OpštinaBudva

**VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE:**.....IDEJNO REŠENJE

PROJEKTANT:.....KALOS d.o.o. Budva

ODGOVORNO LICE:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

GLAVNI INŽENJER:.....Marija Bliznakovski, dipl.ing. arh.

oktobar 2020.

SADRŽAJ IDEJNOG RJEŠENJA

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

- 1.1. UGOVORI
- 1.2. PODACI O PROJEKTANTU
- 1.3. LICENCA PROJEKTANTA ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
- 1.4. LICENCA OVLAŠĆENOG INŽENJERA KOJI RUKOVODI IZRADOM TEHNIČKE DOKUMENTACIJE U CJELINI
- 1.5. DOKAZ O OSIGURANJU OD PROFESIONALNE ODGOVORNOSTI PROJEKTANTA
- 1.6. PROJEKTNI ZADATAK
- 1.7. URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
- 1.8. KONCEPTUALNA ANALIZA

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA – TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

- Uvodne napomene
- Vrsta i namjena objekta
- Lokacija
- Funkcionalno rešenje objekta
- Tehničko-tehnološke karakteristike objekta
- Obračun površina
- Urbanistički pokazatelji

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

3.1. PARCELACIJA PO LSL-u

3.2. GRAFIČKI PRILOZI

0.	GEODETSKA PODLOGA	R 1:200
1.	FAZNOST GRADNJE	R 1:200
2.	ŠIRA SITUACIJA SA UREDJENJEM TERENA	R 1:200
3.	OSNOVA SUTERENA - lamela B	R 1:100
4.	OSNOVA SUTERENA - lamela A, OSNOVA PRIZEMLJA - lamela B	R 1:100
5.	OSNOVA PRIZEMLJA - lamela A, OSNOVA I SPRATA - lamela B	R 1:100
6.	OSNOVA I SPRATA - lamela A, OSNOVA KROVA - lamela B	R 1:100
7.	OSNOVA KROVA	R 1:100
8.	PRESJEK 1-1	R 1:100
9.	PRESJEK 2-2	R 1:100
10.	ZAPADNA FASADA	R 1:100
11.	JUŽNA FASADA	R 1:100
12.	ISTOČNA FASADA	R 1:100
13.	SEVERNA FASADA	R 1:100
	3D PRIKAZI	
	3D PRIKAZI U REALNOM OKRUŽENJU	

1. OPŠTA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

1.1. Ugovori

- Ugovor između Investitora i Projektanta



U G O V O R O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Zaključen između:

1. **JELIČIĆ Ivan, JMBG 1409981722212, adresa Kanješa Macedonovica 12, Budva**
JELIČIĆ Aleksandar, JMBG 0910989232122, adresa Kanješa Macedonovica 12, Budva
"RIVA 992" d.o.o. Budva, PIB 03303977, Budva, adresa Rozino II, B-1, ulaz br.5, koga zastupa izvršni direktor JELIČIĆ Ivan
(u daljem tekstu: NARUČILAC)
2. **"Kalos" d.o.o., PIB 02955610, Budva, adresa Topliški put bb, koga zastupa izvršni direktor Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh. (u daljem tekstu: IZVRŠILAC)**

Član 1.

IZVRŠILAC se obavezuje da za potrebe NARUČIOCA pruži uslugu:

- a.) Izrade tehničke dokumentacije za TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK G+S+P+1 – FAZA II na k.p. 1610/2 i k.p.1610/3 KO Tudurovići, deo UP V1, LSL VRBA.

Član 2.

Predmet angažovanja:

- a.) Izrada idejnog projekta sa 3d vizualizacijama za pomenuti objekat
- b.) Izrada Glavnog projekta za pomenuti objekat
 - projekat arhitekture
 - projekat instalacija vodovoda i kanalizacije
 - projekat jake i slabe struje
 - projekat konstrukcije

Izvršilac se obavezuje da usluge iz tačke b. i c. izvrši u roku od 60 radnih dana od prihvaćenog idejnog projekta iz tačke a. ovog člana.

Član 3.

Usluge su ugovorene na sledeće iznose:

- a.) Za uslugu opisanu u tačkama a., člana 2. obračunava se po m² bruto površine objekta koja ce se konačno utvrditi nakon završetka glavnog projekta.

Napomena: u cijenu izrade projektne dokumentacije ulaze sve eventualne izmene i dopune faza koje su predmet ovog ugovora do dobijanja građevinske dozvole.

Član 4.

IZVRŠILAC se obavezuje da povjereni posao obavi u skladu sa pravilima struke, uz primjenu važećih zakonskih i tehničkih propisa, normativa i standarda za predmetnu oblast u svim fazama izvođenja radova, a sve u skladu sa Urbanističkim-tehničkim uslovima br. 06-332/20-205/3 od 08.05.2020. za potrebe prijave gradnje u skladu sa čl.91 Zakona o Planiranju prostora i Izgradnji objekta kao i Pravilniku o načinu izrade i sadržini sadržini tehničke dokumentacije za gradjenje objekata.

Član 5.

Svi sporovi nastali u vezi sa primjenom odredbi ovog Ugovora riješavaće se sporazumno. Za slučaj da nije moguće postići sporazum na ovaj način, isti će se riješavati pred Privrednim sudom u Podgorici.

Član 6.

Sve što nije definisano ovim ugovorom primjenjivaće se odredbe Zakona o obligacionim odnosima, Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata i drugi zakonski propisi koji regulišu predmet ovog Ugovora.

Član 7.

Ovaj Ugovor je sačinjen u Budvi dana 15. 06. 2020. godine od kada se i primjenjuje u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 1 (jedan).

ZA IZVRŠIOCA


Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh. OS"


ZA NARUČIOCA


JELIĆ Ivan

JELIĆ Aleksandar

"RIVA 992" d.o.o. Budva


1.2. Podaci o projektantu

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva



CRNA GORA
VLADA CRNE GORE
PORESKA UPRAVA
CENTRALNI REGISTAR PRIVREDNIH SUBJEKATA
U Podgorici, dana 14.10.2013.god.

Poreska uprava - Centralni registar privrednih subjekata u Podgorici, na osnovu člana 6 st. 1 i člana 21 i 22 Zakona o poreskoj administraciji ("Sl.list RCG", br. 65/01 i 80/04 i "Sl.list CG", br. 20/11), člana 83 i 86 Zakona o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11), člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku ("Sl. list RCG", br.60/03 i "Sl. list CG", br. 32/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG", br.20/12), rješavajući po prijavi za registraciju osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA broj 204660 od 14.10.2013.god. podnosioca

Ime i prezime: Nikola Kavedžić
JMBG ili br.pasoša:0911982290018
Adresa:I Proleterska S-52 - Budva

dana 14.10.2013.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se osnivanje DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB BUDVA - registarski broj 5-0674159/ 001

Sastavni dio Rješenja je i Izvod iz Centralnog registra privrednih subjekata Poreske uprave.

Obrazloženje

Odlučujući po prijavi za upis osnivanja DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU KALOS, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz čl. 83 i 86 Zakonom o privrednim društvima ("Sl.list RCG", br.6/02 i "Sl.list CG", br. 17/07 ... 40/11) i člana 2 i 3 Uputstva o radu Centralnog registra privrednih subjekata ("Sl.list CG" br.20/12) za osnivanje KALOS, pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.



Načelnik

Milo Paunović

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 €, shodno Tarifnom broju 5 Taksene tarife za administrativne takse. Taksa se uplaćuje u korist računa broj 832-3161-26-Administrativna taksa.



Crna Gora

IZVOD IZ CENTRALNOG REGISTRA PRIVREDNIH SUBJEKATA PORESKE UPRAVE

Registarski broj
Matični broj

5-0674159/ 001
02955610

Datum registracije: 14.10.2013

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU "KALOS" - BUDVA

Datum zaključivanja ugovora: 14.10.2013
Datum donošenja Statuta: 14.10.2013
Adresa obavljanja djelatnosti: TOPLIŠKI PUT BB
Adresa za prijem službene pošte: TOPLIŠKI PUT BB
Pretežna djelatnost: 7111 Arhitektonska djelatnost

Datum izmjene Statuta:
Mjesto: BUDVA
Sjedište: BUDVA

Obavljanje spoljno-trgovinskog poslovanja:

da ne

Oblik svojine:

bez oznake svojine društvena privatna zadružna dva ili više oblika svojine državna

Porijeklo kapitala:

bez oznake projekta kapitala domaći strani mješoviti

Upisani kapital: 1.00€

(Novčani 1.00 , nenovčani .00)

Osnivači

Ime i prezime/Naziv:
MARIJA BLIZNAKOVSKI-006996234

Adresa:
GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Udio: 100%
Uloga: Osnivač

Lica u društvu

Ime i prezime:
Marija Bliznakovski - 006996234
Izvršni direktor - neograničeno ()
Pojedinačno- ()

Adresa:
GORANA KOVAČIĆA 002 A VRANJE SRBIJA

Izdato 15.10.2013.god.



Načelnik
Milo Paunović

Strana 1 od 1

1.3. Licenca Projektanta za izradu tehničke dokumentacije

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3107/2
Podgorica, 03.09.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE » KALOS » 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 107/7-3107/1 od 08.06.2018.godine » KALOS » 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 107/7-1635/2 od 23.05.2018.godine, kojim je Blizankovski Mariji, dipl.inž.arhitekture iz Vranja - Republika Srbija, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » KALOS » D.O.O.iz Budve i Blizankovski Mariji , dipl. inž.arhitekture iz Vranja –Republika Srbija, kao zaposlenog, gdje je u čl. 1 i 2.Ugovora, imenovana zasnovala radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, na radno mjesto:Projektant, počev od 21.10..2013.godine; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50674150 sa šifrom pretežne djelatnosti: 7111: Arhitektonska djelatnost.

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.

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



1.4. Licenca ovlaštenog inženjera koji rukovodi izradom tehničke dokumentacije u cjelini

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-1035/2
Podgorica, 23.05.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu MARIJE BLIZNAKOVSKI, diplomiranog inženjera arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, 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 MARIJI BLIZNAKOVSKI diplomiranom inženjeru arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, LICENCA ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.
2. Ova Licenca se izdaje na neodređeno vrijeme.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.UPI 107/7-1035/1 od 06.03.2018.godine MARIJA BLIZNAKOVSKI diplomirani inženjer arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, obratila se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence ovlaštenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta.

Uz zahtjev imenovani je ovom ministarstvu dostavio sledeće dokaze:

- Ovjerenu kopiju Diplome o stečenom visokom obrazovanju na Građevinsko – Arhitektonskom fakultetu u Nišu - diplomirani inženjer arhitekture, br.688 od 01.10.2004.godine;
- Ovjerena fotokopija radne knjižice;
- Ovjerena kopija lične karte za stranca;
- Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br.0501-2307/2 od 22.06.2010.godien, kojim se Bliznakovski I.Mariji, dipl.ing.arhitekture iz Vranja, Republika Srbija, ovjerava licenca, odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, br.300 E605 07 od 24.05.2010.godine, izdate od Inženjerske komore Crne Gore;
- Uvjerenje Ministarstva pravde, od 18.05.2018.godine, kojim se potvrđuje da u kazenoj 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 sa sledećih razloga:

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

Članom 3 stav 1 tačka 1 Pravilnika o načinu i postupku izdavanja, mirovanja licence i načinu vođenja registara licenci („lužbeni 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.

Rešavajući 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 u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



1.5. Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti projektanta

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva



lovćen

Filijala/O.J.: 031
 Šifra zastupnika: 50410
 Kanal Prodaje: DIREKT



Broj Polise: ODG001433
 Novo/Obnova: ODG000541
 Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BRJ POLISE: ODG001433Ugovarač: **KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02955610**Osigurani: **KALOS DOO BUDVA, TOPLIŠKI PUT BB, BUDVA, BUDVA, JMBG/PIB: 02955610**TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od **10.08.2020 u 00:00** do **10.08.2021 00:00**

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

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

Osigurava se:

	Suma Osiguranja €	Premija €
1. Opasnost: Projektantska odgovornost		
1.1. (P.O.- Odgovornost za fizička oštećenja i uništenja po uslovima US-odp (član 1. stav 1.)): 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, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektom smatraju kako građevinski objekat tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini iznosi od 50.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokrivenje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je pokrivenje za greške, odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom nabavkom ili ugradnjom novog dijela ili elementa..	100.000,00€	
A Minimalna premija 1 (140%)		140,00€
B Doplatak za uvećanu sumu osiguranja (120%)		168,00€
C Osiguranik kod svake štete učestvuje sa 10% od priznate štete a min 300 EUR (0%)		
D Godišnji agregat jednostruki (20%)		-61,60€
E Popust za isključenje pokriva u periodu garancije (10%)		-24,64€
F trajanje do 1 godine (100%)		

Nije uključeno pokrivenje tokom garancije. Godišnji agregat 100.000€. Učešće u šteti 10% a minimalno 300€. Predviđena vrijednost projektnih radova u narednoj godini 50.000€.

BRUTO PREMIJA: 221.76€
 POREZ NA PREMIJU: 19.96€
 UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 241.72€

UGOVORENI NAČIN I DINAMIKA PLAĆANJA PREMIJE OSIGURANJA:

Način plaćanja prve uplate POPRFAK

Molimo vas da naznačeni iznos u ugovorenom roku uplatite na naš žiro račun: 510-8173-62 CKB; 550-3596-62 SGM; 530-1357-16 NLB; 535-4815-87 PB; 565-203-60 LB sa pozivom na broj: **R_ODG001433**

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCC br. 47/08)).
 Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. (br) Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokrivenje ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivenje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u izmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata. (br) U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i inostranstvu, a čije učešće je neophodno za ispunjavanje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste za vrijeme trajanja osiguranja u svrhu zbog koje su i dati, odnosno u svrhu ispunjavanja obaveza iz ugovora o osiguranju. Ovu saglasnost ugovarač osiguranja daje i za posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se lični podaci koriste i u marketinške svrhe (slanje ponuda i promotivnih materijala osiguravača), s tim da se ova saglasnost može opozvati pisanim obavještenjem upućenim na adresu ugovarača. Osiguravač se obavezuje da će sve lične podatke obrađivati i čuvati u skladu sa zakonom. Sa sadržinom ove odredbe, upoznata su i saglasna, i sva lica sa čijim ličnim podacima je ugovarač osiguranja upoznao osiguravača prilikom zaključivanja ugovora, a što ugovarač osiguranja potvrđuje potpisom ugovora o osiguranju.

TRNSKI IGOR



U Budvi, 04.08.2020



Ugovarač osiguranja

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

OS - 01 / I

Štampano: 04.08.2020 13:19

Strana: 1 od 1

Lovćen Osiguranje AD ul. Slobode 13A 81000 Podgorica; PIB: 02018560 Tel: 020 404 400 www.lo.co.me email: info@lo.co.me

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
 dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

1.5. Projektni zadatak

PROJEKTNI ZADATAK

za idejno rešenje – TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 – FAZA II

Investitor: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.

Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

1. UVOD:

Projektni zadatak za izradu tehničke dokumentacije **Idejnog rješenja Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 na dijelu UP V1. LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3 KO Tudorovići u Opštini Budva**, formulisan je na osnovu **Urbanističko-tehničkih uslova broj: 06-332/20-205/3 od 08.05.2020.** godine izdatih u Budvi od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj i smjernica za materijalizaciju i oblikovanje iz predmetnog planskog dokumenta.

2. CILJ I SVRHA PROJEKTOG ZADATKA:

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja se izrađuje u cilju privođenja prostora namjeni, tj izgradnji Turističkog apartmanskog bloka na dijelu UP V1, LSL "Bečići", k.p. 1610/2 i k.p. 1610/3 KO Bečići u Opštini Budva, a u svrhu ocjene oblikovanja i materijalizacije predmetnog objekta.

Formu objekta uskladiti sa uslovima planskog dokumenta uz interpretaciju odredbi oblikovanja objekta na konkretnoj lokaciji. Cilj izrade Idejnog rješenja je pozicioniranje objekta na lokaciji kao i interpretacija objekta kroz skladnu arhitektonsku formu prikladne materijalizacije.

3. PREDMET TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Predmet tehničke dokumentacije Idejnog rješenja je formiranje idejnog koncepta objekta na predmetnom dijelu urbanističke parcele. Potrebno je objekat locirati adekvatno uslovima terena i lokacije.

Tehnička dokumentacija Idejnog rješenja treba da sadrži numerički, grafički i tekstualni dio tehničke dokumentacije u cilju prezentacije planirane investicije. Idejno rješenje se izrađuje za potrebe pribavljanja Saglasnosti Glavnog gradskog arhitekta.

4. OSNOVE ZA PROJEKTOVANJE:

Osnove za projektovanje Turističkog apartmanskog bloka sadržane su u smjernicama planskog dokumenta – LSL "Vrba", kako za pozicioniranje tako i za formu i oblik objekta.

Gabarit i položaj objekata treba da poštuju građevinsku liniju iz UT uslova.

Spratnost objekta treba da bude **S+P+1** (suteran, prizemlje i sprat)

Isprojektovati 2 lamele – Lamela A i Lamela B, sa zasebnim ulazima u okviru jedinstvenog objekta. Lamele treba da budu u denivelaciji za jednu spratnu visinu, da bi se ispratila konfiguracija terena.

Komunikaciju unutar objekta omogućiti preko stepeništa.

Potrebno je isprojektovati apartmanske jedinice u suteranu, prizemlju i na spratu.

Ukupan broj apartmana treba da bude 12, po 6 apartmana u svakoj lameli.

Etaže sa apartmanima u obe lamele organizovati kao funkcionalne cjeline:

Suteran – stepenišni prostor, hodnik, 1 jednosoban i 1 trosoban apartman

Prizemlje - ulazni deo sa hodnikom, stepenišnim prostorom, 1 jednosoban i 1 trosoban apartman

Sprat – stepenišni prostor, hodnik, 1 jednosoban i 1 trosoban apartman

Svi apartmani na nadzemnim etažama treba da imaju terase.

Objekat projektovati tako da se ne naruši ambijentalna cjelina područja.

Unutrašnja obrada

Projektom predvidjeti kvalitetne i savremene materijale za završnu obradu prostorija u skladu sa namjenom prostora i propisima.

Projektom predvidjeti sljedeće obrade:

- *Plafoni:* - spušteni plafoni od monolitnog gips-kartona u kupatilima, toaletima, u ostalim prostorijama – gletovani i bojeni
- *Zidovi:* - spavaće i dnevne sobe, trpezarije– gletovani i bojeni,
- kupatila i kuhinja – keramika,
- garaže – boja,
- *Podovi:* - kuhinje, kupatila i toaleti – keramičke pločice,
 - hodnici, stepeništa, terase, tehnička prostorija – keramičke pločice
 - spavaće sobe, dnevne sobe, trpezarije – hrastov parket

Spoljna obrada

- *Krov:* - Predvidjeti kosi viševodni krov prekriven mediteran crepom preko drvene krovne konstrukcije, sa potrebnim slojevima termičke i hidroizolacije.
- *Fasada:* - Fasadne zidove raditi od betona ili blokova sa odgovarajućom izolacijom. Za završnu oblogu fasade predvideti ploče od prirodnog kamena.

Funkcionalno i oblikovno objekat treba projektovati da bi se obezbijedio komfor i udobnost boravka turista. Arhitektonski izgled objekta trebao bi biti uklopljen u prirodni ambijent i po mogućnosti većina prostorija trebalo bi da ima pogled ka moru.

Pri odabiru materijala za obradu spoljašnjih i unutrašnjih površina voditi računa o tome da materijali budu trajni, sigurni za upotrebu i dobrih estetskih kvaliteta.

Konstruktivni sistem objekta prilagoditi namjeni objekta i uslovima terena. Planirani konstruktivni sklop treba da je što racionalniji.

U okviru urbanističke parcele projektovati mesto za parkiranje vozila obezbeđujući potreban broj parking mesta prema UT uslovima.

5. REGULATIVA

Tehničku dokumentaciju izraditi u svemu u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 064/17 od 06.10.2017, 044/18 od 06.07.2018, 063/18 od 28.09.2018.), zatim Pravilnikom o vrstama, minimalnim tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata („Sl. list Crne Gore“, br. 36/18 od 31.05.2018), kao i svim drugim važećim relevantnim nacionalnim pravilnicima i propisima za ovu vrstu objekata.

6. SPECIFIČNI ZAHTJEVI:

Pri izradi dokumentacije u svemu treba poštovati:

- Specifična pogodnost lokacije – orijentacija ka obali – je zahtjev koji se smatra posebnošću lokacije te u tom pravcu je potrebno dominantno orjentisati vizure u objektu,
- Tehničke podloge (geodetski snimak postojećeg terena, kopiju plana, izvod iz planskog dokumenta, geomehaničke i seizmičke uslove i dr),
- Uslove javnih komunalnih preduzeća,
- Važeće normative za projektovanje.



INVESTITOR:

Jelčić Ivan

1.7. Urbanističko-tehnički uslovi

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-332/20-205/3
Budva, 08.05.2020. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu JELIČIĆ (RADMILO) IVANA iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i LSL VRBA ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: V1 koju čine

Djelovi katastarskih parcela br. 2755 i 1610/1 i katastarske parcele br. 1610/2, 1610/3, 1610/4, 1610/5 i 1610/6 KO Tudorovići

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP V1 čini kat.parcela 1610 KO Tudorovići. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine Djelovi katastarskih parcela br. 2755 i 1610/1 i katastarske parcele br. 1610/2, 1610/3, 1610/4, 1610/5 i 1610/6 KO Tudorovići. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrđiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 500 za KO Tudorovići, od 17.03.2020. godine:

- na katastarskoj parceli 1610/1 upisane su šume 5. klase površine 645m²;
- na katastarskoj parceli 1610/2 upisane su šume 5. klase površine 521m²;
- na katastarskoj parceli 1610/3 upisane su šume 5. klase površine 501m²;
- na katastarskoj parceli 1610/4 upisane su šume 5. klase površine 509m²;
- na katastarskoj parceli 1610/5 upisane su šume 5. klase površine 1009m²;
- na katastarskoj parceli 1610/6 upisane su šume 5. klase površine 536m²;

Na kat.parcelama nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Jeličić (Radmilo) Aleksandar (obim prava 1/2) i Jeličić (Radmilo) Ivan - podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

TTN – turistička naselja

Turizam se na području zahvata tretira u dva djela i to :

-u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružnje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1.

-objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito kada su u pitanju zelene i slobodne površne koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i društne i parking za goste hotela. U pravilniku navedeni su objekti za pružnje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Studije: turistička naselja, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi. (tekstualni dio LSL-a, str.18)

Trenutno je na snazi **Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18)** kojim su definisane 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" br. 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" br. 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.

Dozvoljena je izgradnja stambenih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu i to stanovanje ili turizam. Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (tekstualni dio LSL-a, str.22)

Ako postoji denivelacija kota prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu. (tekstualni dio LSL-a, str.27)

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu.

Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukturee, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

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.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisana u tekstualnom dijelu plana.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

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

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije osim ukopanog dijela zgrade namijenjenog za garaže. (tekstualni dio LSL-a, str.23)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smatrati izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci, erkeri i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (tekstualni dio LSL-a, str.21)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele definiše se na sledeći način:

- nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima;
- ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80m;
- ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore;
- na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (tekstualni dio LSL-a, str.23)

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

Na pretežno ravnom terenu kota prizemlja može biti najviše 1,2m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,05m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0m.

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

Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu, a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati. Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. (tekstualni dio LSL-a, str.20)

Spratna visina

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

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

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

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (tekstualni dio LSL-a, str.20)

Krovovi

Krovovi su dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23 ° sa pokrivačem "mediteran crijepom". (tekstualni dio LSL-a, str.26)

Najmanja dozvoljena visina gradnje objekata za navedene namjene stanovanja i turizma je P+1. (tekstualni dio LSL-a, str.20)

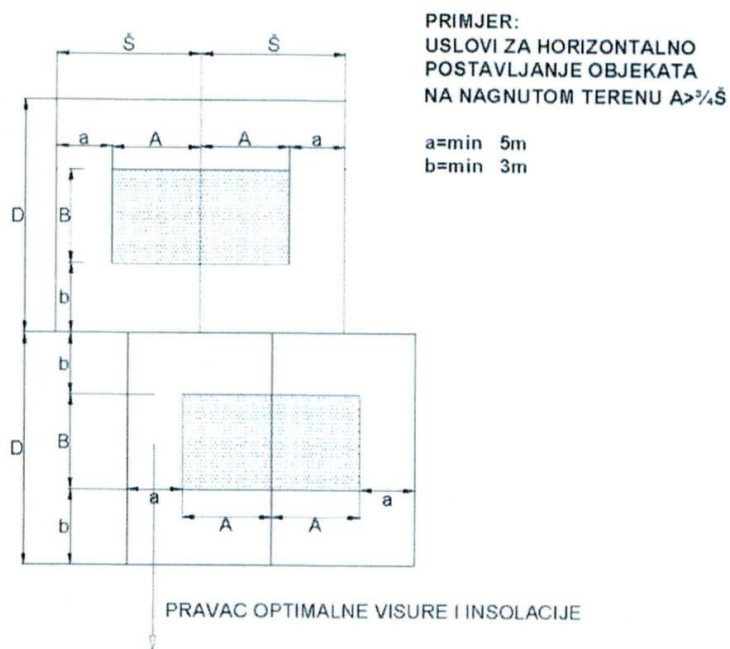
Objekti svojom visinom ne smiju prelaziti krošnje srednjeg drveća što podrazumijeva objekte spratnosti P+1, S+P+1, koji zajedno sa krovom ne prelaze cca 7,50m. Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekta može biti S+P+1. (tekstualni dio LSL-a, str.26)

Nivelacija urb. parcele

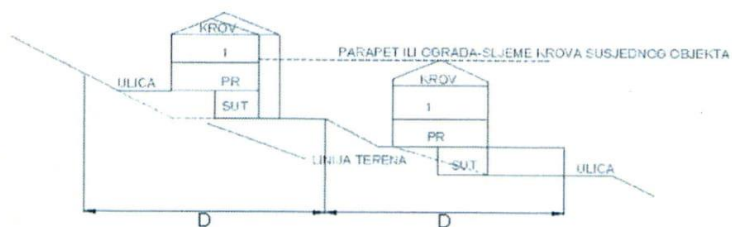
Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. (tekstualni dio LSL-a, str.23)

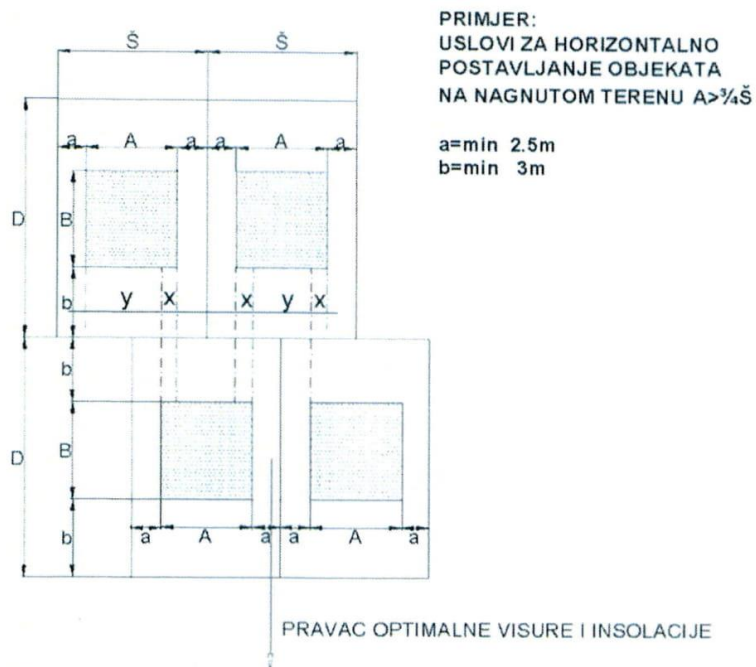
URBANISTICKO TEHNICKI USLOVI TURISTICKO -STAMBENE IZGRADNJE OBJEKTI U NIZU



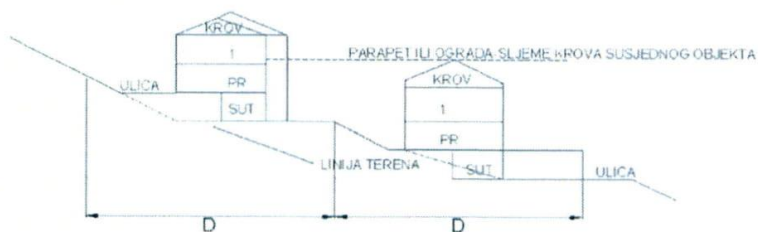
AKO JE $A < \frac{1}{4} \dot{S}$ NEOPHODNO JE
PRIDRŽAVATI SE SLIJEDECIH USLOVA:



URBANISTICKO TEHNICKI USLOVI TURISTICKO - STAMBENE IZGRADNJE SLOBODNOSTOJECI OBJEKTI

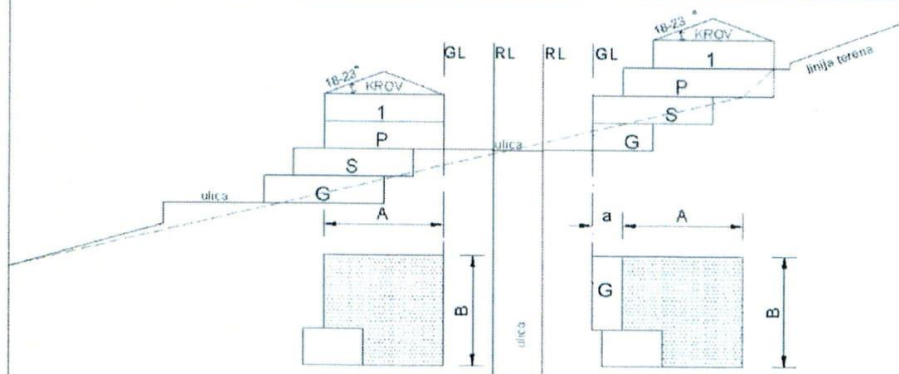


AKO JE $A < \frac{3}{4}\dot{S}$ NEOPHODNO JE
PRIDRŽAVATI SE SLIJEDECIH USLOVA:



URBANISTICKO TEHNICKI USLOVI ZA EKSLUZIVNE VILE

1



SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnja etaža. Na karti nivelacije i spratnosti data je kota poda suterena za svaki pojedinačni objekat. Max. spratna visina je 2,8 m.

ARHITEKTURA

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokriva c mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

Na terasama obavezno predvidjeti izradu drv.pergole sa pižunom.

Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0 m uz poštovanje date gradevinske linije

Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta.

URBANISTICKO TEHNIČKI USLOVI
ZA EKSLUZIVNE VILE

2

Namjena prostora je ekskluzivni turizam ,izgradnja koja podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%.

Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

- kamen-domaci krečnjak sivo-bijele boje
- štokovani mermer za okvire prozora
- kameni stubovi i konzole za pergole
- kvalitetno drvo za stolariju i pergole

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

(izvod iz tekstualnog dijela LSL-a, strana 29-31)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BRETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA V1	3721.86	2235	745	0.60	0.20	S+P+1

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisanu urbanističke parcele. Na urbanističkoj parceli V1 planom je predviđena izgradnja 5 novih objekata.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli : Planirano stanje - urbanistički pokazatelji. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (tekstualni dio LSL-a, str.22)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju 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 $H > 3\text{m}$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

Jedna od smjernica LSL-a "Vrba", za izgradnju objekta na parceli je da prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, str.25)

Investitor je ovom sekretarijatu dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje stambenih objekata na kp 1610 KO Tudorovići, odnosno na UP br.1 u zahvatu LSL „Vrba“, izrađen od strane "GEOTEHNIKA Montenegro" d.o.o. Nikšić, br.1229/011 od 29.12.2011.god.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu 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

Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim ekskluzivitetom. Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijele-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja. Koristiti štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za stolariju i pergole. Koristiti kamene ploče za terase i pižune. Malterisane površine koristiti na djelovima fasada koje nisu direktno vidljive (npr. ispod pergola). Boje na malterisanim djelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Isključuje se primjena bijele boje. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidan obrađene klesanim kamenom. Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonsko riješeno. Sugerije se primjena građevinskog kamena za oblaganje podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primjena kamena očekuje se i prilikom zređenja slobodnih površina na parceli.

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se ograđuju ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine 1,50 m (računajući od kote trotoara). 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. Vrata i kapije na ulčnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege;
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo;
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve. Koristiti visokodekorativni sadni materijal (autohtoni, alohtoni, egzoti). Obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored. Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od *Olea europea*-masline i *Quercus pubescens*-medunac. Rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m. Kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture primorja.

U pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo.

Postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele.

Ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.

Za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje. Vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.

Posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka. denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama. Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan.

Sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm.

Steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata.

U okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo.

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 („Službeni 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

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

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

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

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

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina.

Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" 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 IZRADA 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 LSL-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 je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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" br. 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" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 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.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata, **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama) , od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj **Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove** (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Službeni list CG" broj 9/08) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG" broj 07/08).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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

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

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (tekstualni dio LSL-a, str.23)

Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta. (tekstualni dio LSL-a, str.27)

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 („Službeni list Crne Gore“ br. 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, a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17,18,20 (ili 26+19), 22, 36 i 40.

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 topline iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli. Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku

njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.”
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

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 i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

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 i PPPNOP-om:

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

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

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list 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
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik II, arh. Maja Tišma dipl.inž.



1.8. Konceptualna analiza

KONCEPTUALNA ANALIZA (Urbanistička parcela V1 LSL Vrba)

Na urbanističkoj parceli V1 LSL Vrba predviđena je izgradnja turističkih objekata, na katastarskim parcelama 1610/2 i 1610/3 KO Tudorovići je planiran turistički blok sa apartmanima koji je u sastavu kompleksa gdje već postoje dvije turističke vile. Turistički kompleks je zamišljen da obezbijedi visoke standarde korisnicima u pogledu komfornosti jedinica, dodatnim sadržajima kao i ukupnim vizuelnim konceptom cijelog kompleksa.

TIPOLOŠKI ASPEKT

Analizirajući turističke potrebe za različitom vrstom turističkih jedinica, stvara se koncept koji će sadržati dvije turističke vile, turistički blok sa apartmanima i dvije kuće manjih gabarita (5 x 8 m) u duhu tradicionalnih kuća kakve se zatiču na Tudorovićima i Paštrovskim selima. Sa tipološkog aspekta kompleks sadrži turističke vile, turistički blok i dvojni kuću, samim tim se pojavila potreba da više tipova objekata ne budu identične, ali svakako da čine jednu cjelinu. Korisnik kompleksa svojom percepcijom jasno razlikuje vilu, turistički blok i tradicionalnu kuću, obezbjeđujući jednostavnu čitljivost prostora korisnicima. Ovim konceptom je izbjegnuto „kopiranje“ objekata koji se razlikuju samo po broju.

URBANI KONTEKST

Koncept turističkog kompleksa, posmatrajući urbani kontekst, je zamišljen kao „grupna forma“ skup objekata koji nisu identični po volumenu (gabaritima), a koji zajedno čine jednu vizuelno-ambijentalnu cjelinu. To je postignutom ritmikom na fasadi novoprojektovanog objekta koja je usklađena sa ritmikom već izgrađenih vila. Takođe cjelovitost prostora postiže se implementacijom jednobrazne vrste prirodnog kamena, kovanih ograda, krovnog pokrivača, kao na susjednim objektima, što u vizuelnoj percepciji stvara jednu cjelinu i zajedno sa pejzažnim uređenjem koristeći mediteranske biljne kulture pruža korisnicima osjećaj mediteranskog duha.

FUNKCIONALNO RJEŠENJE

Projektovani turistički blok je zamišljen kao visoko komforan u smislu površine apartmana. Objekat sadrži 6 apartmana površine 53 m² i šest apartmana površine 91m², što ukupno čini dvanaest apartmana sa prosječnom površinom 72 m² po apartmanu čime je izbjegnuto usitnjavanje. Komfornost apartmana u smislu površine je omogućena projektovanjem jednog objekta većih gabarita u odnosu na turističke vile. Obzirom da turistički blok koristi veći broj ljudi u poređenju sa vilama, pojavila se potreba i za većim dvorištem i bazenom, pa je projektovanjem cjelovitog zajedničkog prostora ispred objekta omogućeno ugodno korišćenje sadržaja bez visinskih prepreka.

ZAKJUČAK

Projektovanje turističkog bloka predstavlja nastavak već započetog kompleksa, koji zaokružuje prostornu strukturu, grupaciju kuća koja čini jednu ambijentalnu cjelinu koju čini više sklopova u međusobno povezanim relacijama. Po ugledu na formiranje lokalnih sela i njihove urbane forme, ističe se zbijenost i kompaktnost ovih naselja. Prepoznajući ove specifične karakteristike i korištene materijale (prirodni kamen), intencija je implementirati lokalne vrijednosti u projekat ovog kompleksa. Korišćenjem mediteranskih kultura u hortikulturnom uređenju, ova grupa kuća u kamenu oslikava duh mjesta u kome egzistira i predstavlja savremen arhitektonski izraz.

2. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

TEHNIČKI OPIS

za idejno rešenje – TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 – FAZA II

Investitor JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o. Budva

Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i 1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

Uvodne napomene:

Idejno rešenje je urađeno na osnovu projektnog zadatka investitora i urbanističko-tehničkih uslova broj **06-332/20-205/3** od 08.05.2020. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj u Budvi, za građenje objekta na delu urbanističke parcele UP V1, LSL „VRBA“.

Prema Elaboratu parcelacije po LSL-u koji je uradila firma „NAVSTAR 7“ d.o.o. Nikšić, zavedenoj u Upravi za nekretnine PJ Budva 02.06.2020. godine pod brojem 953-104-793, UP V1 čine parcele k.p. 1610/1, k.p.1610/4 i 1610/5 (vlasnici Jeličić Ivan i Jeličić Aleksandar), k.p.1610/2 i k.p.1610/3 (vlasnik „RIVA 992“ d.o.o.) kao i k.p.2755/2 (koja je u vlasništvu Opštine Budva, te je potrebno da do prijave građenja budu regulisani vlasnički odnosi na toj parceli).

Na UP V1 predviđena je fazna gradnja.

Idejno rešenje podrazumeva raspodelu ukupnih pripadajućih urbanističkih kapaciteta vlasničkog dela parcele na faze izgradnje.

FAZA I je izgrađeni objekat sa građevinskom dozvolom br.06-02-U-259/80/2 ukupne BRGP 444,78 m²i spratnosti S+P+1 na delu UP V1 koji čini k.p.1610/1 KO Tudorovići.

Deo UP V1 na kome je projektovan predmetni objekat predstavlja FAZU II, na k.p.1610/2 i 1610/3.

FAZA III (dvojni objekat) deo UP V1 koji čini k.p.1610/5.

FAZA IV je izgrađeni objekat sa građevinskom dozvolom br.06-02-U-259/79/2 ukupne BRGP 444,78 m² i spratnosti S+P+1 na delu UP V1 koji čini k.p.1610/4 KO Tudorovići.

Cilj izrade idejnog rešenja je formiranje dokumentacije kojom će se utvrditi tehnološke, arhitektonsko-građevinske, tehničke i eksploatacione karakteristike objekta koji će se graditi na pomenutoj lokaciji.

Objekat – vrsta i namena:

Na predmetnoj urbanističkoj parceli omogućeno građenje objekta čija je namena **TTN–turistička naselja**. Urbanistički parametri su definisani prema priloženim UT uslovima, u kojima se navodi:

„UTU daju mogućnost investitoru da u okviru planskog rešenja – tekstualnog i grafičkog djela DUP-a izabere namenu predmetnog objekta.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) definisane su vrste i sadržaji 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.

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.“

Projektovan je turistički apartmanski blok spratnosti S+P+1.

Lokacija i opis funkcionalnog rešenja:

Parcela je nepravilnog izduženog pravougaonog oblika. Teren na urbanističkoj parceli je u padu jug-sever, deo UP na kome je Faza II je u visinskoj denivelaciji oko 7m. Glavni kolski i pešački pristup do parcele je direktno sa postojeće saobraćajnice na istočnoj strani.

U okviru FAZE II projektovan je dvojni objekat koji čine Lamela A i Lamela B, funkcionalno nezavisne apartmanske celine sa zasebnim ulazima u objekat i stepeništem. Ulazi u lamele su na istočnoj strani.

Parkiranje je planirano u okviru urb. parcele, na parking u na parceli, na severnoj i istočnoj strani UP V1.

Prema tabeli iz UT uslova potrebno je obezbediti **1.5 parking mesto na 60m² apartmanskog prostora**. Prema idejnom rešenju, ukupna korisna površina apartmanskih jedinica iznosi 864.55m², pa je potreban broj parking mesta $864.55/60 \times 1.5 = 21.61$, dakle potrebno je obezbediti 22 parking mesta. Na urbanističkoj parceli je projektovano **22PM**, pa je na ovaj način je obezbeđen dovoljan broj parking mesta kako bi bio zadovoljen zahtev iz UT uslova.

Kota gotovog poda prizemlja LAMELE A je na 245,60m nv.

Kota gotovog poda prizemlja LAMELE B je na 242,60m nv.

Na osnovu projekta zadatka investitora projektant daje sledeće rešenje:

LAMELA A

suteren – hodnik, stepenišni prostor, 1 jednosobni i 1 trosobni apartman

prizemlje – ulazni deo sa hodnikom, stepenišnim prostorom, 1 jednosobni i 1 trosobni apartman

I sprat –hodnik, stepenišni prostor, 1 jednosobni i 1 trosobni apartman.

Ukupan broj apartmanskih jedinica u lameli A je 6 apartmana.

LAMELA B

suteren – hodnik, stepenišni prostor, 1 jednosobni i 1 trosobni apartman

prizemlje – ulazni deo sa hodnikom, stepenišnim prostorom, 1 jednosobni i 1 trosobni apartman

I sprat –hodnik, stepenišni prostor, 1 jednosobni i 1 trosobni apartman.

Ukupan broj apartmanskih jedinica u lameli B je 6 apartmana.

Ukupan broj apartmanskih jedinica u celom objektu je 12 apartmana.

Spratne visine nadzemnih etaža su 3,00m.

Funkcionalna organizacija apartmana i njihove površine date su na grafičkim priložima.

Tehničko-tehnološke karakteristike objekta:

Spoljna obrada:

Fasadne površine na celom objektu oblažu kamenim pločama iz lokalnih majdana debljine 2cm i to u nivou suterena Lamela A, prizemlja i prvog sprata celog objekta kombinacijom ploča od štokovanog kamena u svetlosivom i tamnosivom tonu, a u zoni suterena Lamela B pločama od reljefnog kamena (bunja) u svetlosivom tonu. Kamene ploče su adekvatno pričvršćene za fasadne zidove preko sloja za termoizolaciju. Pročelja balkonskih ploča kao i krovni AB kotal obrađuje se fasadnim malterom bavalit za završnom obradom u belom tonu.

Krov je kos, viševodan, krovna konstrukcija je od drvene građe – četinari II klase koja se montira na krovnu AB ploču. Preko sistema krovni vezača oslanjaju se krovni rogovi na koje se montira drveni patos od dasaka debljine 2.5cm koji se letviše u dva pravca i pokriva „mediteran“ crepom. Krov je toplotno izolovan pločama od kamene mineralne vune debljine 8cm, kao i paropropusnom-vodonepropusnom folijom i parnom branom.

Spoljna vrata i prozori i su od višekomornih profila od kvalitetnog eloksiranog aluminijuma sa termo prekidom, u boji drveta, zastakljenih polurefleksnim termičkim stop-sol staklom debljine 4+16+4mm. Fasadni otvori na apartmanima su opremljeni kutijama za eslinger roletne.

Ograde na terasama predviđene su od čeličnih kutijastih profila, bojenih zaštitnom antikorozivnom bojom u tamnosivom tonu, adekvatno montiranih i fiksiranih u AB ploču terase.

Podovi na svim terasama se oblažu protivkliznom granitnom keramikom i izoluju adekvatnom hidroizolacijom.

Unutrašnja obrada:

Svi unutrašnji zidovi i plafoni su malterisani krečnim malterom, gletovani a zatim bojeni poludisperzijom u beloj boji, osim u plafona u kupatilima gde su predviđeni spuštene plafoni od gips-karton ploča u sistemu „Knauf“. U kuhinji je predviđeno oblaganje keramičkim pločicama do 1.6m visine, dok se deo iznad njih malteriše i boji polikolor bojom.

U kupatilima je predviđeno oblaganje zidova keramičkim pločicama do plafona.

U svim ostalim prostorijama (komunikacije itd.) i na stepeništu predviđena je protivklizna podna keramika kao završna podna obloga, osim u spavaćim sobama, dnevnim boravcima i trpezarijama gde je predviđen hrastov parket I klase kao završna obloga. Unutrašnja stolarija je od furniranog medijapana, duplošperovana sa ispunom od papirnog saća, sa dovratnicima od punog drveta.

Parterno uređenje:

Uređenje terena oko objekta podrazumeva prostor dela urbanističke parcele, izuzimajući površinu koja je zauzeta objektom.

Prostor oko objekta je tretiran kao jedinstvena celina, u funkciji objekta, odnosno kolskih i pešačkih prilaza i parking površina. Idejnim rešenjem se predviđa pešački i kolski prilazi objektu i garažnom parking prostoru.

Pešački prilaz objektu – glavnim ulazima u etažu prizemlja na istočnoj strani objekta - popločan je neklizajućim pločama od prirodnog štokovanog kamena položenih u lepku za kamen preko betonske podloge. Istim kamenom se oblaže i spoljašnje stepenište na jugu parcele kojim se sa nivoa ulazne zone u objekat silazi do unutrašnjeg dvorišta u nivou suterena na zapadnoj strani, orijentisanog ka moru.

Parking prostori uz planiranu saobraćajnicu za završnu obradu imaju betonske "behaton" raster ploče dimenzija 60x40x10cm. One se polažu na sloj peska od 5cm, ispod koga je naboj od šljunka.

Najveći deo slobodnih površina oko objekta čine travnate površine koje su predviđene za sadnju visokog i niskog žbunastog rastinja. Zapadni deo dvorišta orijentisan ka moru je uređen kao intimna zona za odmor, sa bazenom dimenzija 4.5x12m i prostorom za ležaljke. Deo slobodnih površina uz bazen površine oko 7m² pokriven je WPC dekingom u boji drveta. Pergole projektovane duž zapadnog pročelja u nivou suterena su od četinara II klase (opciono od aluminijumskih kutijastih profila sa WPC oblogom u boji drveta).

Zbog velike denivelacije na parceli, oko objekta su planirani AB kaskadni podzidi i žardinjere koji se oblažu pločama od prirodnog kamena debljine 3cm – bunja u svetlosivom tonu, sa poklopnim pločama od štokovanog kamena u belom tonu.

Objekat je planiran kao slobodnostojeći na parceli. Parterno zelenilo je kombinovano sa žbunastim zasadima i drvećem. Primat imaju lavanda, ruzmarin, kadulja, žukva, maslina. Travnjaci treba da su otporni na sušu i gaženje.

Sve površine na parceli planirane su sa potrebnim nagibima radi odvodnjavanja. Prilazna saobraćajnica je ivičnjacima odvojena od pešačkih i zelenih površina, sa ivičnjacima postavljenim tako da se atmosferska voda ne zadržava na kolskim i pešačkim površinama.

OBRAČUN POVRŠINA:

	NETO LAMELA A /m ² /	NETO LAMELA B /m ² /	BRUTO LAMELA A /m ²	BRUTO LAMELA B /m ²
Suteren	159,00	159,00	182,85	184,15
Prizemlje	157,25	157,30	182,85	182,85
I Sprat	157,80	157,60	185,45	182,85
Ukupno:	474,05	473,90	551,15	549,85
	NETO A+B		BRUTO A+B	
Ukupno A+B:	947,95		1101,00	

FAZNOST	k.p. vlasnik	površina pod objektima (m ²)	BRGP (m ²)	spratnost	napomena:
FAZA I	k.p.1610/1 vlasnik: Jeličić Ivan, Jeličić Aleksandar	148,77	444,78	S+P+1	gradj. dozvola br:06-062-U-259/80/2
FAZA IV	k.p.1610/4 vlasnik: Jeličić Ivan, Jeličić Aleksandar	148,77	444,78	S+P+1	gradj. dozvola br:06-062-U-259/79/2
FAZA II	k.p.1610/2 i 1610/3 vlasnik: RIVA 992 doo	365,70	1101,00	S+P+1	-
FAZA III (dvojni objekat)	k.p.1610/5 vlasnik: Jeličić Ivan, Jeličić Aleksandar	76,16 (38.08+38.08)	227,64 (113.82+113.82)	S+P+1	-
UKUPNO	deo UP V1 P=3697,00m ²	739,40	2218,20	S+P+1	-
prema LSL "Vrba"	UP V1 P=3721,86m ²	745,00	2235,00	S+P+1	-

napomena: k.p. 2755/2 je (po Parcelaciji po Dup-u koja je zavedena u Upravi za nekretnine Budva pod brojem 953-104-793 od 02.06.2020.) *vlasništvo Opštine Budva*



Odgovorni inženjer,

Marija Bliznakovski
Marija Bliznakovski, dipl.inž.arh.

3. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

3.1. ELABORAT PARCELACIJE PO LSL-u

NAVSTAR 7



NAVSTAR 7

d.o.o. za izvođenje geodetskih radova i usluga

adresa: Nikšić, Gornje Polje-Brod bb
 telefoni: 067 721 494, 067 721 488
 ziro račun: 550-12840-72
 PIB: 02860058
 e-mail: navstar7.sasa@gmail.com

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNINE
 Područna jedinica
BUDVA

Priljeno.	01.06.2020		
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	953-104-		793

ELABORAT

**ORIGINALNIH TERENSKIH PODATAKA O IZVRŠENIM
 RADOVIMA NA TERENU**

**PARCELACIJA PO DUP-U
 LSL "VRBA"
 na parcelama: 1610/1, 2755
 K.O. TUDOROVIĆI**

Spisak prijava...../2020

Dana

(Predaja elaborata)

.....

Dana

(Ovjera elaborata)

.....

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti
imalac prava / korisnik **JELIČIĆ ALEKSANDAR, JELIČIĆ IVAN, - „RIVA 992„DOO**
adresa / telefon:.

OVLAŠĆUJE

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

DA IZVRŠI

Na Katastarskim parcelama: **1610/1, 2755**

KO **Tudorovići**

1. Parcelacija
2. **Parcelacija po DUP-u LSL "Vrba" urbanistička parcela V1**
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. *Omeđavanje katastarske parcele*

za Navstar 7 d.o.o.

Dana: _____ 2020.god.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

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

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA - Budva

U skladu sa Članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti imalac prava / korisnik **JELIČIĆ ALEKSANDAR, JELIČIĆ IVAN, - „RIVA 992,,DOO** adresa / telefon ul.

u ime preduzeća Navstar7 d.o.o. iz Nikšića (licenca br. 02-8079/2) podnosi:

PRIJAVU

ZA PREGLED I OVJERU ELABORATA

Promjena se odnosi na Katastarske parcele: 1610/1, 2755

KO TUDOROVIĆI

1. Parcelacija
2. **Parcelacija po DUP-u LSL "Vrba" urbanistička parcela V1**
3. Snimanje objekta
4. Etažna razrada objekta
5. Etažna razrada posebnog dijela objekta
6. *Omeđavanje katastarske parcele*
7. _____
8. _____

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

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

Prilažemo update:

1. Naknada za promjenu: na račun Uprave za nekretnine br. 832-1081-58 20.00€
2. RAT: na račun br. 832-1082-55..... 2.00€

PRIMIO:

Dana: __. __. 20__ god.

Za Navstar 7 d.o.o.
PODNOŠILAC PRIJAVE
Saša Nikolić



ZAPISNIK

O parcelaciji po DUP-u

Po zahtjevu stranki: JELIČIĆ R. ALEKSANDAR, JELIČIĆ R. IVAN, - „RIVA 992„DOO, izvršena je parcelacija po DUP-u, na katastarskim parcelama: 1610/1, 2755, K.O. Tudorovići, radi formiranja urbanističke parcele V1, LSL "VRBA".

Parcelacija je izvršena na osnovu urbanističko-tehničkih uslova broj: 06-332/20-205/3, od 08.05.2020. godine, koje izdaje Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj, opština Budva i na osnovu koordinata urbanističke parcele V1, LSL "VRBA", iz planske dokumentacije opština Budva.

Po DUP-u LSL "VRBA".u sastav urbanističke parcele V1, ulaze sledeće kat. parc:

- 1610/2, K.O. Tudorovići, površine P = 521 m² (cijela parcela),
- 1610/3, K.O. Tudorovići, površine P = 501 m² (cijela parcela),
- 1610/6, K.O. Tudorovići, površine P = 536 m² (cijela parcela),
- 1610/5, K.O. Tudorovići, površine P = 1009 m² (cijela parcela),
- 1610/4, K.O. Tudorovići, površine P = 509 m² (cijela parcela),
- 1610/1, K.O. Tudorovići, površine P = 621 m² (dio parcele 1610/1),
- 2755/2, K.O. Tudorovići, površine P = 22 m² (dio parcele 2755).

Ukupna površina urbanističke parcele V1, LSL "VRBA" iznosi P = 3719 m².

Sve ostalo o parcelaciji po DUP-u, prikazano je u elaboratu.

U Budvi: 28. 05. 2020. godine

Za Navstar 7

Saša Nikolić

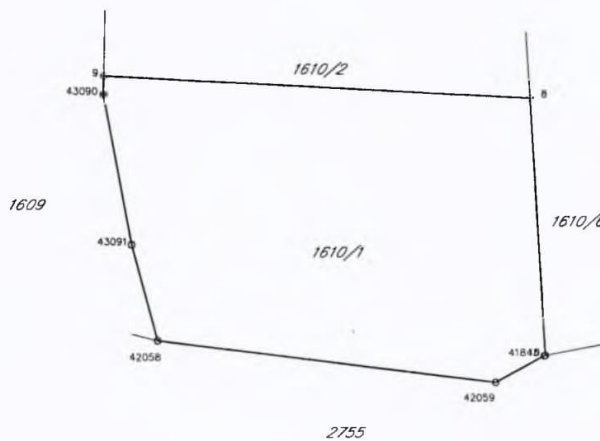
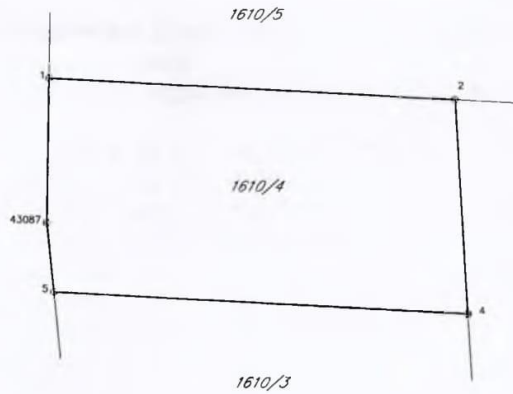
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 467-104-369/20
Datum: 03.03.2020.



Katastarska opština: TUDOROVIĆI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana:
Parcele: 1610/1, 1610/4

SKICA PARCELA

Razmjera 1: 500



Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:

1610-1, 1610-4 Tudorovici

*** UPRAVA ZA NEKRETNINE CRNE GORE ***

PODRUCNA JEDINICA: BUDVA

KO: TUDOROVICI, R 1:2500

Po zahjevu broj: 467-104-369/20, od: 03.03.2020. godine

izdajemo slijedece koordinate detaljnih tacaka katastarskih parcela
ocitane graficki sa digitalnog plana

Katbase v2020.1.7 - (2) EKSPORT PODATAKA 03.03.2020 12:08

1	6575071.02	4679294.94	0.00
2	6575101.85	4679293.29	0.00
4	6575102.82	4679277.02	0.00
5	6575071.37	4679278.71	0.00
8	6575104.75	4679244.51	0.00
9	6575072.39	4679246.25	0.00
10	6575105.90	4679225.05	0.00
41843	6575105.81	4679225.03	0.00
42058	6575076.44	4679226.25	0.00
42059	6575102.13	4679223.03	0.00
43087	6575070.84	4679283.95	0.00
43090	6575072.36	4679244.86	0.00
43091	6575074.48	4679233.52	0.00

Parcela: 1610/1 (P=645)

Frontovi:

od do dužina(m)

9-8 32.41

8-10 19.49

10-41843 0.09

41843-42059 4.19

42059-42058 25.89

42058-43091 7.53

43091-43090 11.54

43090-9 1.39

Parcela: 1610/4 (P=508)

Frontovi:

od do dužina(m)

1-2 30.87

2-4 16.30

4-5 31.50

5-43087 5.27

43087-1 10.99

1610-1, 1610-4 Tudorovici

Obradio:

Pregledao:

[Handwritten signature]



REPUBLIKA CRNA GORA

Управа за некретнине

Подручна јединица: BUDVA

КАТ. ОПШТИНА: TUDOROVICI

Општина: BUDVA

Приближна размјера 1: 500

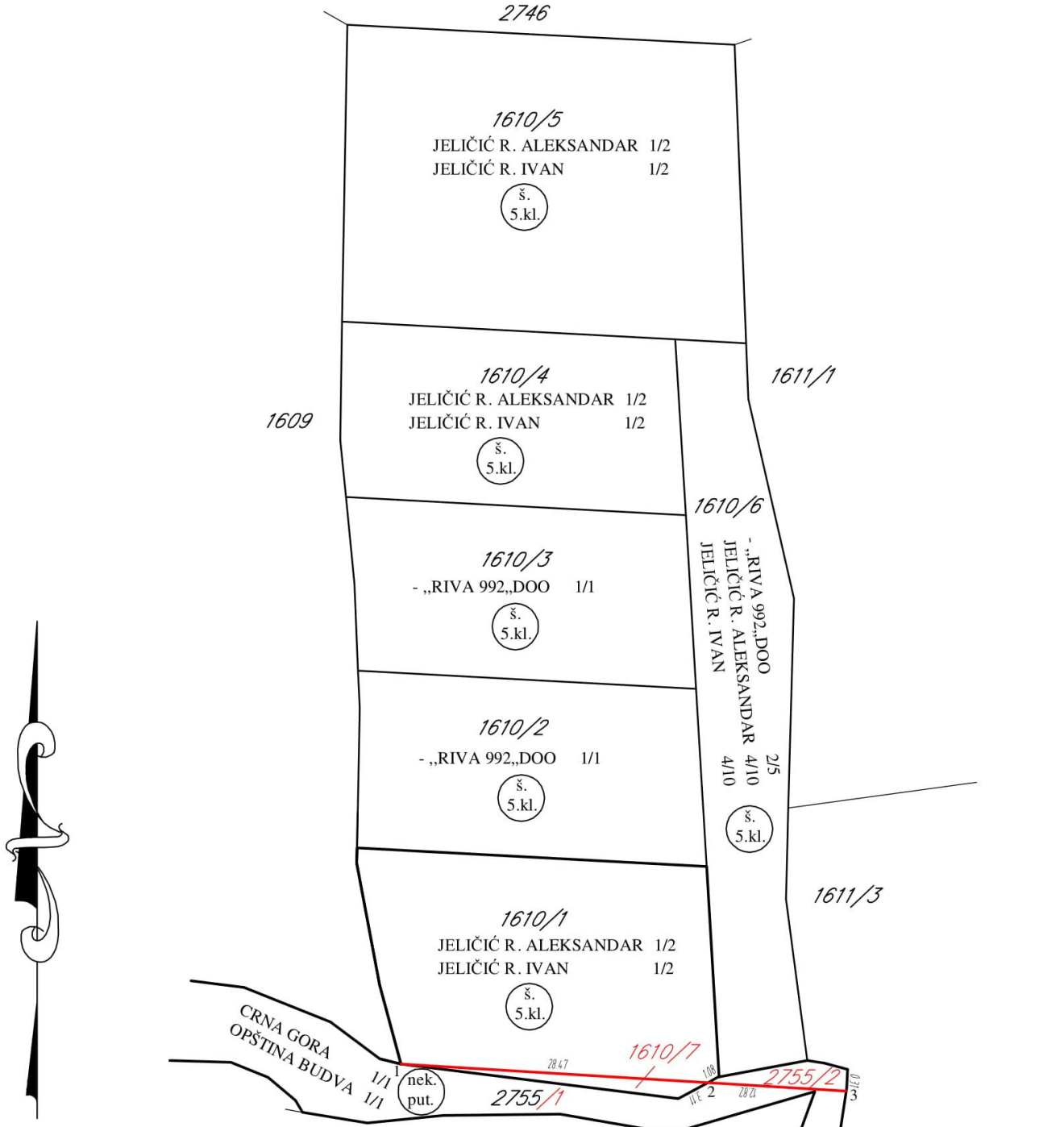
СКИЦА ПРЕМЈЕРА бр. _____

Број катастарског плана: _____

Тах. записника : свеска _____

Веца са ранијом скицом премјера: бр./год. _____

Parcelacija po DUP-u
LSL "Vrba" urbanistička parcela V1



- Редни број: Проведено
- У кат. плану 202....год.
 - У индикац. скици 202....год.
 - Списак дет. рач. површина..... 202....год.
 - Списак пријава 202....год.
 - Списак промјена..... 202....год.

- 1 Y=6575076.44 X=4679226.25
- 2 Y=6575104.86 X=4679224.51
- 3 Y=6575117.65 X=4679223.73

Снимљена 28.05. 2020год.
 Геометар Nikolić Saša
 Прегледао дана 2020 год.

ПОТПИС

REPUBLIKA CRNA GORA
Uprava za nekretnine

STARO STANJE

KO TUDOROVIĆI
Opština BUDVA

Redni broj	List nekretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kućni br.)	Sprat	Broj dijela zgrade	Sobnost	Potes ili ulica i kućni broj	Obim prava		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Tereti i ograničenja	Titular	Broj promjene i datum pravosnažnosti	
											Na zemljištu	Na zgradi		ha	a	m ²				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	589		- „RIVA 992„DOO	1610/2 1610/3						ČESMINOVO ČESMINOVO	1/1		š.5.kl. š.5.kl.	05 05	21 01					
2	590		- „RIVA 992„DOO JELIČIĆ R. ALEKSANDAR JELIČIĆ R. IVAN	1610/6						ČESMINOVO	2/5 4/10 4/10		š.5.kl.	05	36					
3	500		JELIČIĆ R. ALEKSANDAR JELIČIĆ R. IVAN	1610/5 1610/4 1610/1						ČESMINOVO ČESMINOVO ČESMINOVO	1/2 1/2		š.5.kl. š.5.kl. š.5.kl.	10 05 06	09 09 45					
4	45		CRNA GORA OPŠTINA BUDVA	2755						TUDOROVIĆI	1/1 1/1		nek. put.	33 70	65 86					
IZNOS 1:																				

Obradio:
za Navstar 7 d.o.o.
Saša Nikolić

List nepokretnosti		Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	NOVO STANJE										Površina		Titular	Br.spska prijava						
				Oznaka nepokretnosti			Šifra pravobim. prava				Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)			ha	a m ²								
		Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kč.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Osnov siticanja	Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	ha	a m ²	Površ. zgrade	Površ. dijela zgrade	Teret	ograničenja	
22	23	24														40	41	42	43	44	45	46	47
589		1610/2											1/1			građ.parc.		05	21				
		1610/3														građ.parc.		05	01				
590		1610/6											2/5			građ.parc.		05	36				
			JELIĆ R. ALEKSANDAR									4/10											
			JELIĆ R. IVAN									4/10											
500		1610/5											1/2			građ.parc.		10	09				
		1610/4											1/2			građ.parc.		05	09				
		1610/1														građ.parc.		06	21				
		1610/7														građ.parc.			24				
45		2755/1	CRNA GORA										1/1			nek.put.		33	43				
		2755/2	OPŠTINA BUDVA										1/1			građ.parc.			22				
																		70	86				
IZNOS 1:																							

Obradio:

za Navstar 7 d.o.o.
Saša Nikolić

3.2. GRAFIČKI PRILOZI

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva

ZELENI POJAS

SITUACIJA TERENA DIJELA PARCELA 1610/2 i 1610/3
K.O. TUDOROVIĆI
RAZMJERA R=1:250



4
679
304

4
679
304

679
300

679
300

679
275

679
275

679
250

679
250

679
225
4
679
223

679
225
4
679
223

6
575
061

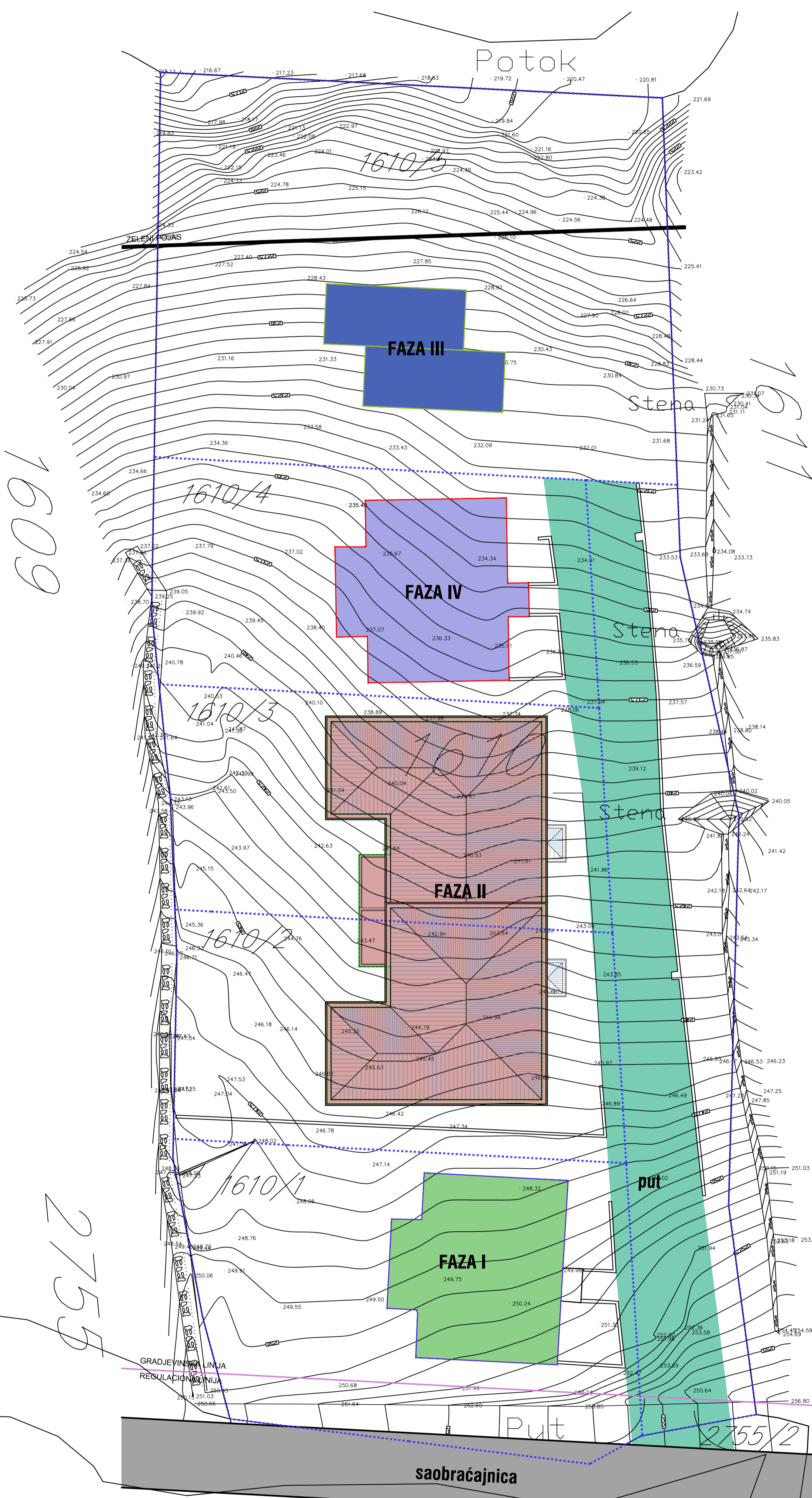
U BUDVI 28.02.2020Godine

575
075

575
100

SNIMIO I OBRADIO
"GEOPOINT" doo Budva

6
575
120

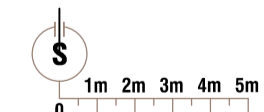


FAZNOŠT	k.p. vlasnik	površina pod objektima (m ²)	BRGP (m ²)	spratnost	napomena:
FAZA I	k.p.1610/1 vlasnik: Jeličić Ivan, Jeličić Aleksandar	148,77	444,78	S+P+1	gradj. dozvola br:06-062-U-259/80/2
FAZA IV	k.p.1610/4 vlasnik: Jeličić Ivan, Jeličić Aleksandar	148,77	444,78	S+P+1	gradj. dozvola br:06-062-U-259/79/2
FAZA II	k.p.1610/2 i 1610/3 vlasnik: RIVA 992 doo	365,70	1101,00	S+P+1	-
FAZA III (dvojni objekat)	k.p.1610/5 vlasnik: Jeličić Ivan, Jeličić Aleksandar	76,16 (38,08+38,08)	227,64 (113,82+113,82)	S+P+1	-
UKUPNO	deo UP V1 P=3697,00m ²	739,40	2218,20	S+P+1	-
prema LSL "Vrba"	UP V1 P=3721,86m ²	745,00	2235,00	S+P+1	-

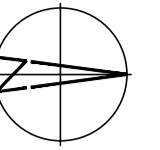
napomena: k.p. 2755/2 je (po Parcelaciji po Dup-u koja je zavedena u Upravi za nekretnine Budva pod brojem 953-104-793 od 02.06.2020.) vlasništvo Opštine Budva

LEGENDA:

- FAZA I
- FAZA II
- FAZA III
- FAZA IV
- saobraćajnica prema LSL Vrba
- interni put u UP br. V1
- granice k.p. 1610/1,1610/2,1610/3,1610/4 KO Tudurovići
- granica urbanističke parcele UP V1, LSL Vrba
- GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA



KALOS d.o.o. Budva Turistički apartmanski blok S+P+1 - FAZA II		JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o. dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudurovići, Opština Budva	
IDEJNO RJEŠENJE		PROJEKAT ARHITEKTURE	
SAŠA ILLIĆ, dipl.ing.arh.		FAZNOŠT IZGRADNJE	
oktobar 2020.		01	



ZELENI POJAS



LEGENDA:

- - - - - granice k.p. 1610/1,1610/2,1610/3,1610/4 KO Tudorovići
- — — — — granica urbanističke parcele UP V1, LSL Vrba
- — — — — GLAVNA PREDNJA GRADJEVINSKA LINIJA
- gabarit objekta u prizemlju
- LAMELA A
- LAMELA B
- saobraćajnica prema LSL Vrba
- interni put u UP br. V1
- ◀ U-A glavni ulaz u apartmanski deo lamele A
- ◀ U-B glavni ulaz u apartmanski deo lamele B

LEGENDA:

Kat. parcelna granica

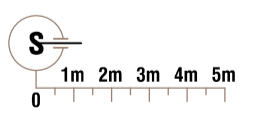
parcelna granica

Ziditelesni

Zid kameni (suvmedni)

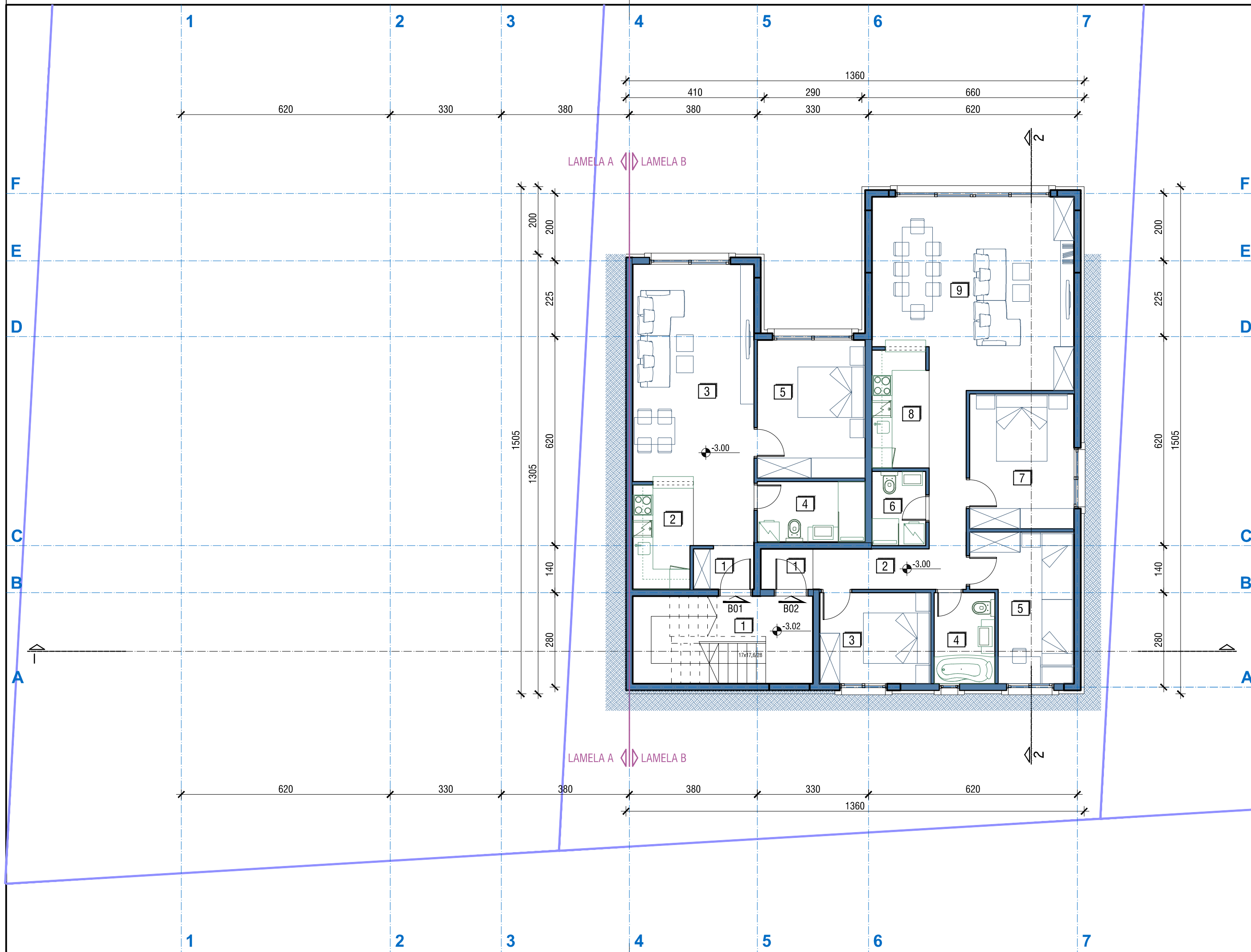
GL. GR. LINIJA

±0.00
245.60 KOTA PRIZEMLJA LAMELE A



saobraćajnica

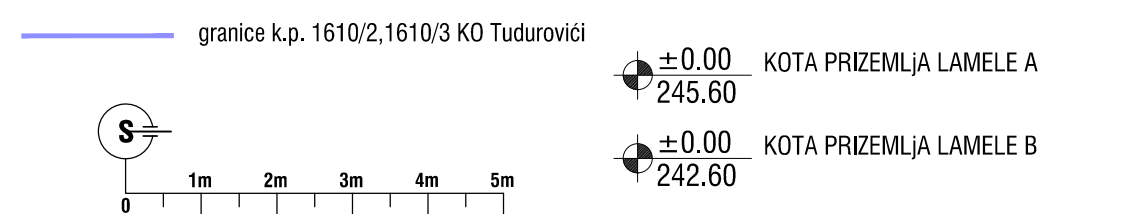
PROJEKTANT KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.
Objekat: TURISTICKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II	Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	PROJEKAT
Urednik projekta: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.	SIRA SITUACIJA
Istom uredu i M.P. oktobar 2020.	SA UREDJENJEM TERENA
	1:200
	02



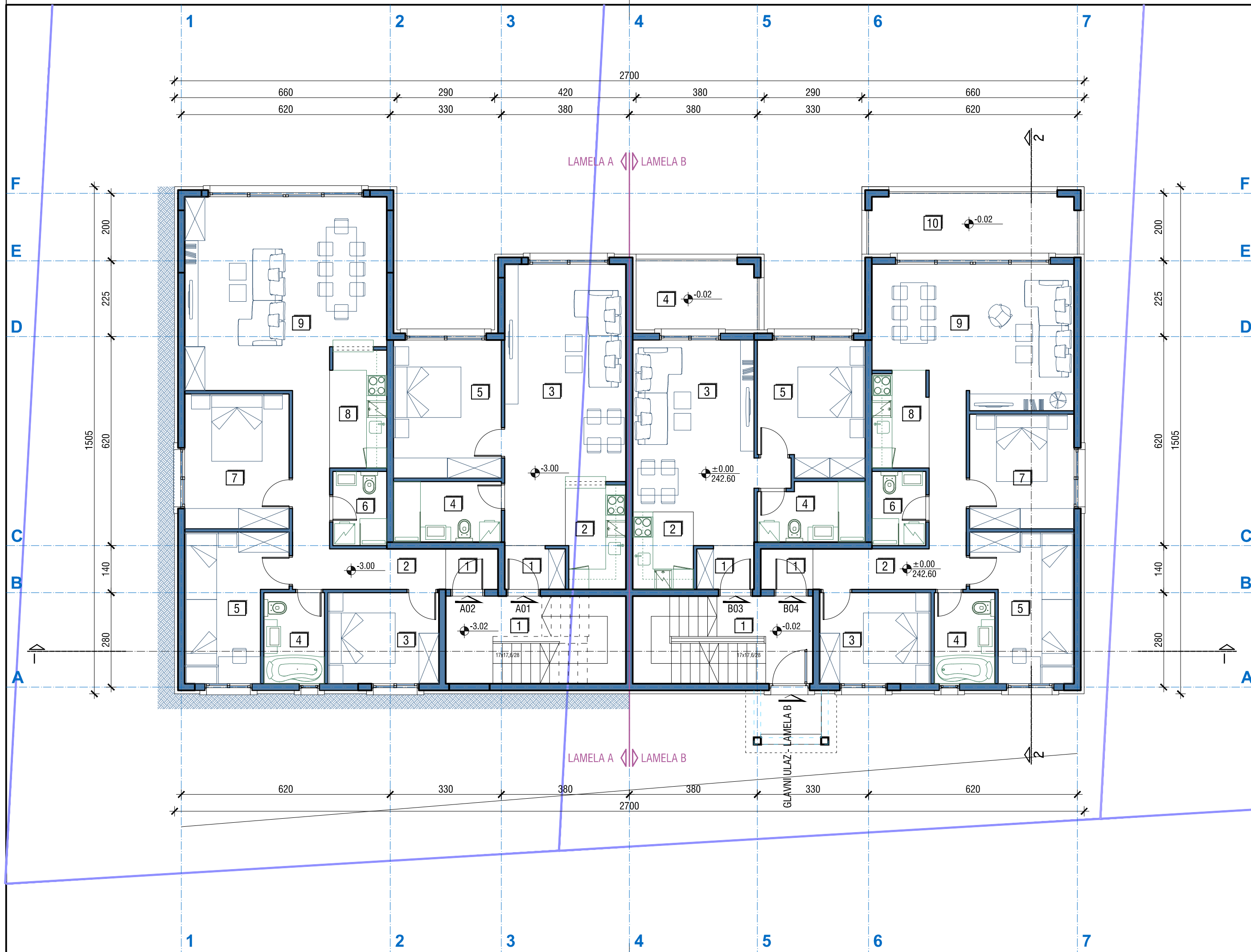
SUTEREN - LAMELA B		
prostorija	pod	P[m ²]
1 stepenište i hodnik	keramika	13.90
B01 APARTMAN B01		
1 ulaz	keramika	2.30
2 kuhinja	keramika	5.45
3 dnevni boravak	parket	26.65
4 kupatilo	keramika	5.75
5 spavaća soba	parket	13.10
B01 ukupno		53.25
B02 APARTMAN B02		
1 ulaz	keramika	1.85
2 hodnik	parket	10.60
3 spavaća soba	parket	8.90
4 kupatilo	keramika	4.85
5 spavaća soba	parket	11.55
6 wc	keramika	3.50
7 spavaća soba	parket	12.40
8 kuhinja	keramika	5.90
9 dnevni boravak	parket	32.30
B02 ukupno		91.85

Pneto apartmana - lamela B **145.10m²**
 Pneto etaže **159.00m²**
 Pbruto etaže **184.15m²**

 Pbruto objekta **1101.00m²**



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II		Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA SUTERENA - lamela B
Datum izrade i M.P. oktobar 2020.		Broj prikaza: 03 Broj strana:



SUTEREN - LAMELA A		
prostoriya	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika 13.90
A01 APARTMAN A01		
1	ulaz	keramika 2.30
2	kuhinja	keramika 5.45
3	dnevni boravak	parket 26.65
4	kupatilo	keramika 5.75
5	spavaća soba	parket 13.10
A01 ukupno		53.25
A02 APARTMAN A02		
1	ulaz	keramika 1.85
2	hodnik	parket 10.60
3	spavaća soba	parket 8.90
4	kupatilo	keramika 4.85
5	spavaća soba	parket 11.55
6	wc	keramika 3.50
7	spavaća soba	parket 12.40
8	kuhinja	keramika 5.90
9	dnevni boravak	parket 32.30
A02 ukupno		91.85

Pneto apartmana - lamela A **145.10m²**
Pneto etaže - lamela A **159.00m²**

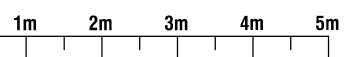
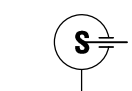
PRIZEMLJE - LAMELA B		
prostoriya	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika 13.90
B03 APARTMAN B03		
1	ulaz	keramika 2.15
2	kuhinja	keramika 4.15
3	dnevni boravak	parket 21.15
4	kupatilo	keramika 5.40
5	spavaća soba	parket 12.35
6	terasa	keramika 7.30
B03 ukupno		52.50
B04 APARTMAN B04		
1	ulaz	keramika 1.85
2	hodnik	parket 10.60
3	spavaća soba	parket 8.90
4	kupatilo	keramika 4.85
5	spavaća soba	parket 11.55
6	wc	keramika 3.50
7	spavaća soba	parket 10.55
8	kuhinja	keramika 4.80
9	dnevni boravak	parket 23.35
10	terasa	keramika 10.95
B04 ukupno		90.90

Pneto apartmana - lamela B **143.40m²**
Pneto etaže - lamela B **157.30m²**

Pneto etaže UKUPNO (A i B) **288.50m²**
Pbruto etaže **365.70m²**

Pbruto objekta **1101.00m²**

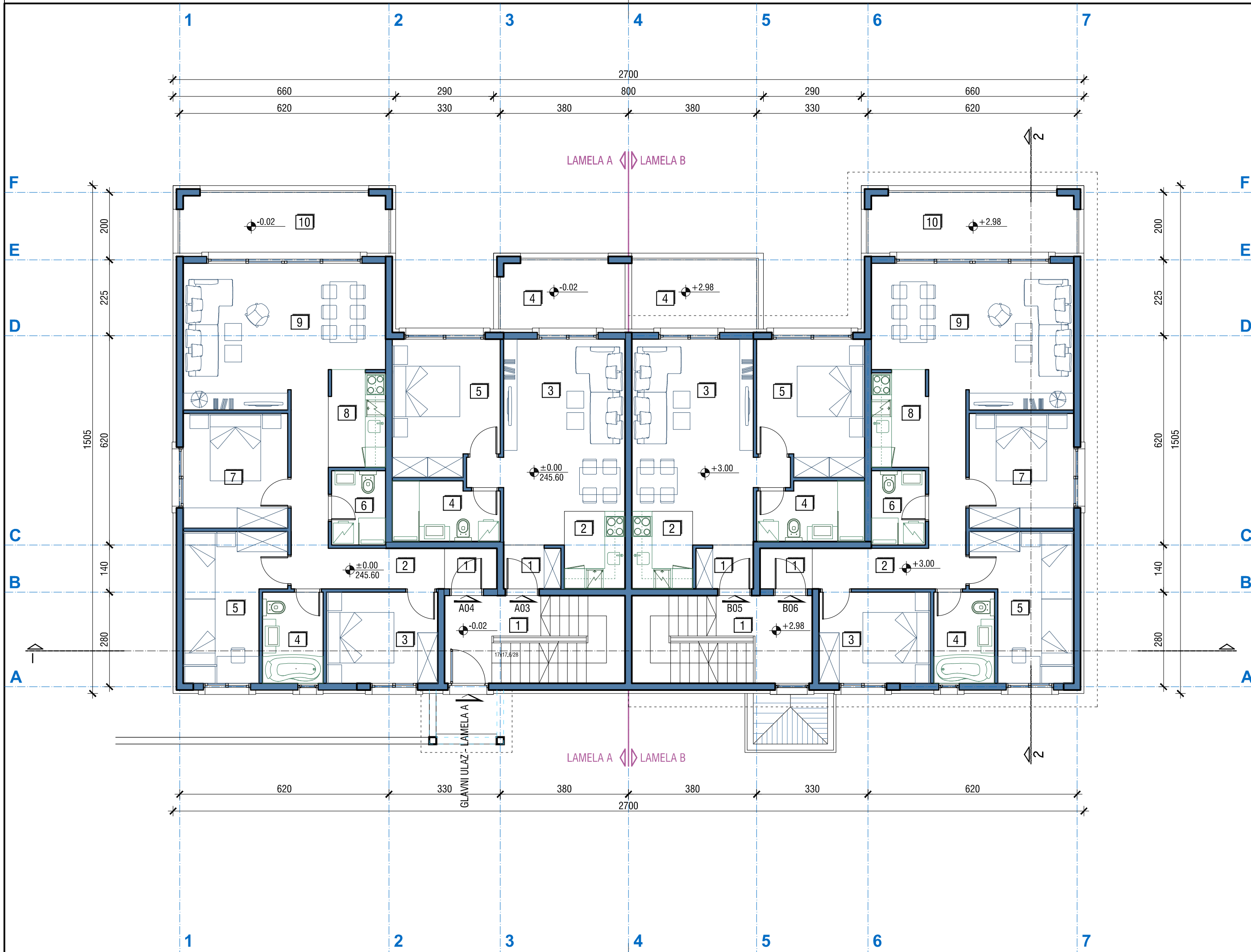
— granice k.p. 1610/2, 1610/3 KO Tudorovići



±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE A
245.60

±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE B
242.60

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II	Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Projekat arhitekture: 1:100
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.	Prilog: OSNOVA SUTERENA - lamela A OSNOVA PRIZEMLJA - lamela B
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.	Datum revizije i M.P.: 04



PRIZEMLJE - LAMELA A		
prostoriya	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika 13.90
A03 APARTMAN A03		
1	ulaz	keramika 2.15
2	kuhinja	keramika 4.15
3	dnevni boravak	parket 21.15
4	kupatilo	keramika 5.40
5	spavaća soba	parket 12.35
6	terasa	keramika 7.25
A03 ukupno		52.45
A04 APARTMAN A04		
1	ulaz	keramika 1.85
2	hodnik	parket 10.60
3	spavaća soba	parket 8.90
4	kupatilo	keramika 4.85
5	spavaća soba	parket 11.55
6	wc	keramika 3.50
7	spavaća soba	parket 10.55
8	kuhinja	keramika 4.80
9	dnevni boravak	parket 23.35
10	terasa	keramika 10.95
A04 ukupno		90.90

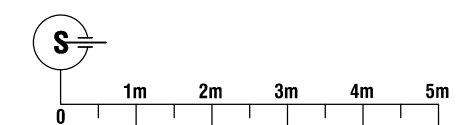
Pneto apartmana - lamela A **143.35m²**
 Pneto etaže - lamela A **157.25m²**

I SPRAT - LAMELA B		
prostoriya	pod	P[m ²]
1	stepenište i hodnik	keramika 13.90
B05 APARTMAN B05		
1	ulaz	keramika 2.15
2	kuhinja	keramika 4.15
3	dnevni boravak	parket 21.15
4	kupatilo	keramika 5.40
5	spavaća soba	parket 12.35
6	terasa	keramika 7.60
B05 ukupno		52.80
B06 APARTMAN B06		
1	ulaz	keramika 1.85
2	hodnik	parket 10.60
3	spavaća soba	parket 8.90
4	kupatilo	keramika 4.85
5	spavaća soba	parket 11.55
6	wc	keramika 3.50
7	spavaća soba	parket 10.55
8	kuhinja	keramika 4.80
9	dnevni boravak	parket 23.35
10	terasa	keramika 10.95
B06 ukupno		90.90

Pneto apartmana - lamela B **143.70m²**
 Pneto etaže - lamela B **157.60m²**

Pneto etaže UKUPNO (A i B) **314.85m²**
 Pbruto etaže **365.70m²**

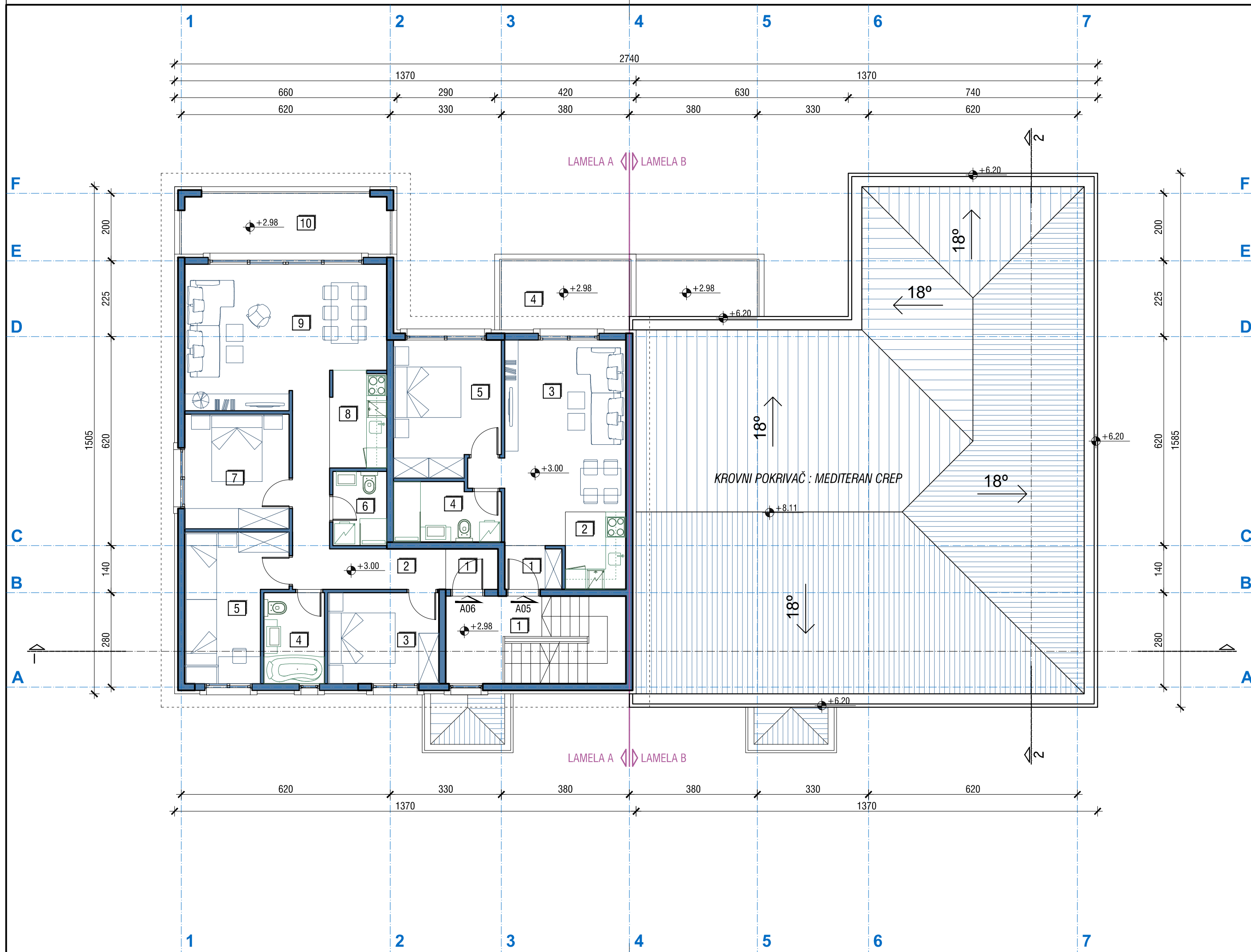
Pbruto objekta **1101.00m²**



±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE A
 245.60

±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE B
 242.60

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II	Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	RAZMJERICA: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA - lamela A OSNOVA I SPRATA - lamela B
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.	Broj prikaza: 05 Broj strana:

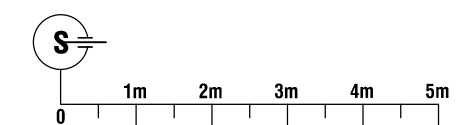


I SPRAT - LAMELA A		
prostorija	pod	P[m ²]
1 stepenište i hodnik	keramika	13.90
A05 APARTMAN A05		
1 ulaz	keramika	2.15
2 kuhinja	keramika	4.15
3 dnevni boravak	parket	21.15
4 kupatilo	keramika	5.40
5 spavaća soba	parket	12.35
6 terasa	keramika	7.80
A05 ukupno		53.00
A06 APARTMAN A06		
1 ulaz	keramika	1.85
2 hodnik	parket	10.60
3 spavaća soba	parket	8.90
4 kupatilo	keramika	4.85
5 spavaća soba	parket	11.55
6 wc	keramika	3.50
7 spavaća soba	parket	10.55
8 kuhinja	keramika	4.80
9 dnevni boravak	parket	23.35
10 terasa	keramika	10.95
A06 ukupno		90.90

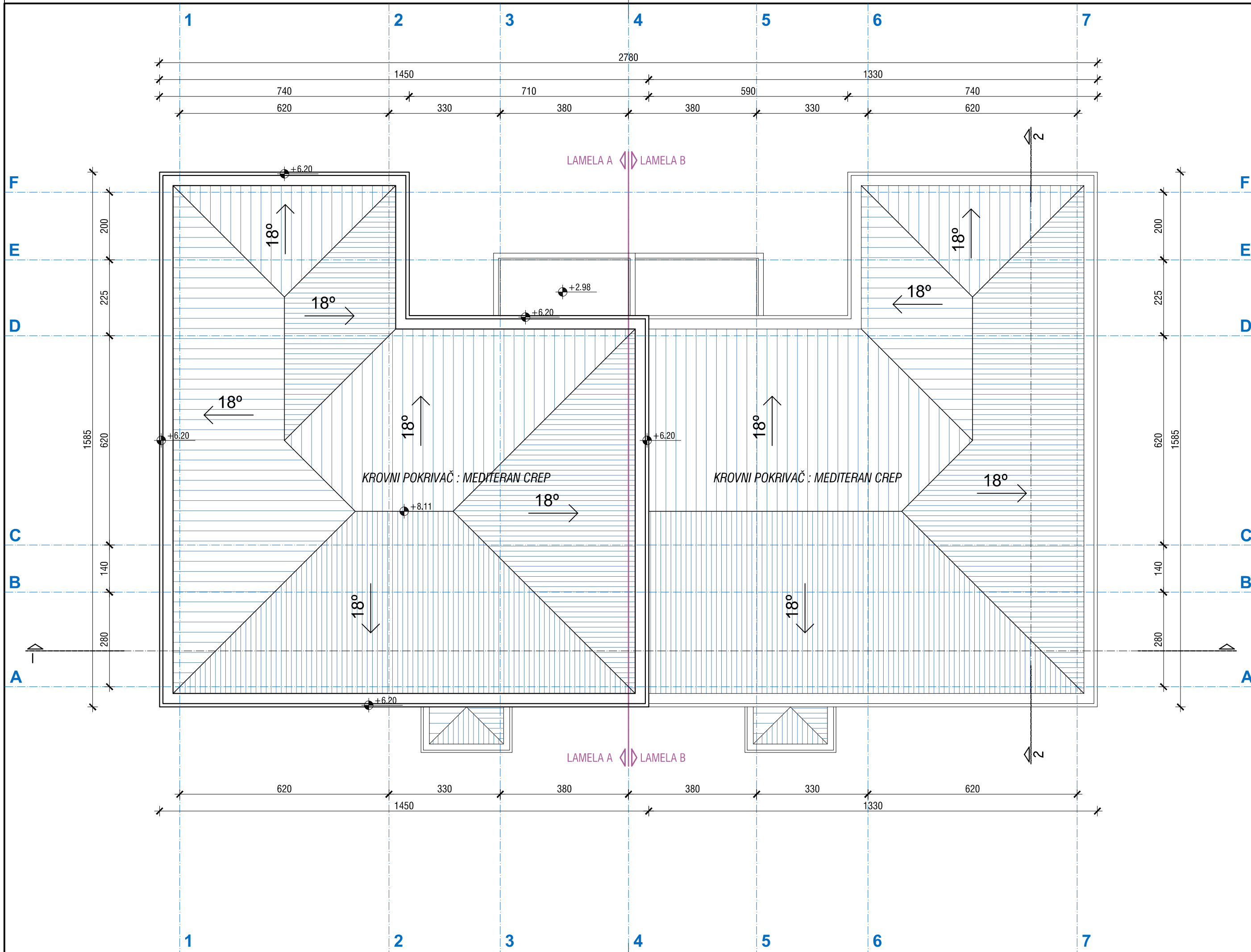
Pneto apartmana - lamela A **143.90m²**
 Pneto etaže **157.80m²**
 Pbruto etaže **185.45m²**

 Pbruto objekta **1101.00m²**

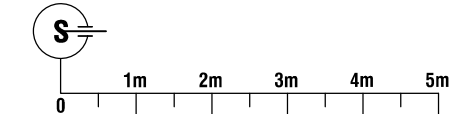
±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE A
 245.60
 ±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE B
 242.60



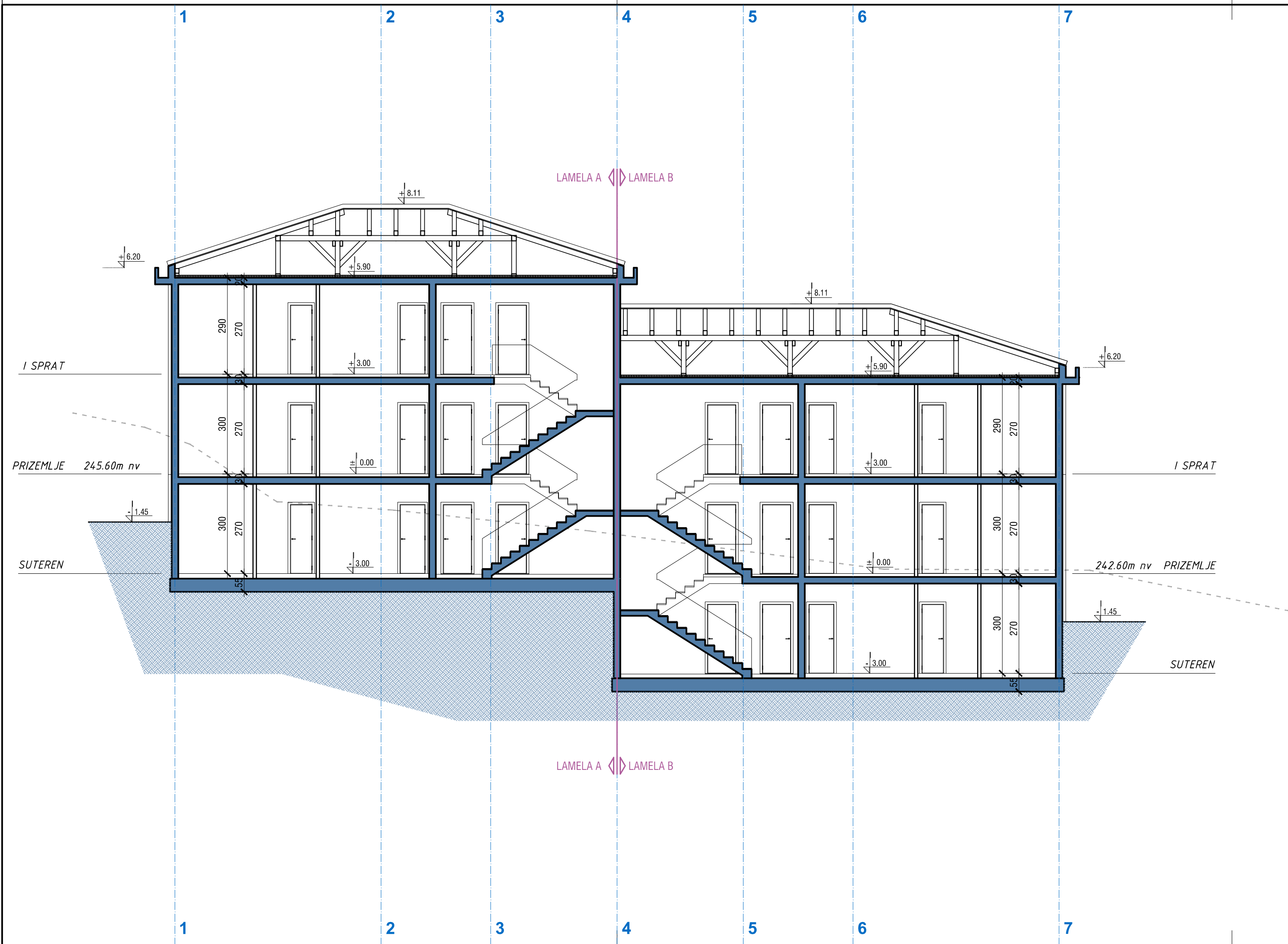
PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II	Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	RAZLIČICA Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.	Prilog: OSNOVA I SPRATA - lamela A OSNOVA KROVA - lamela B 06
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.	Datum revizije i M.P.:



- ±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE A
245.60
- ±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE B
242.60

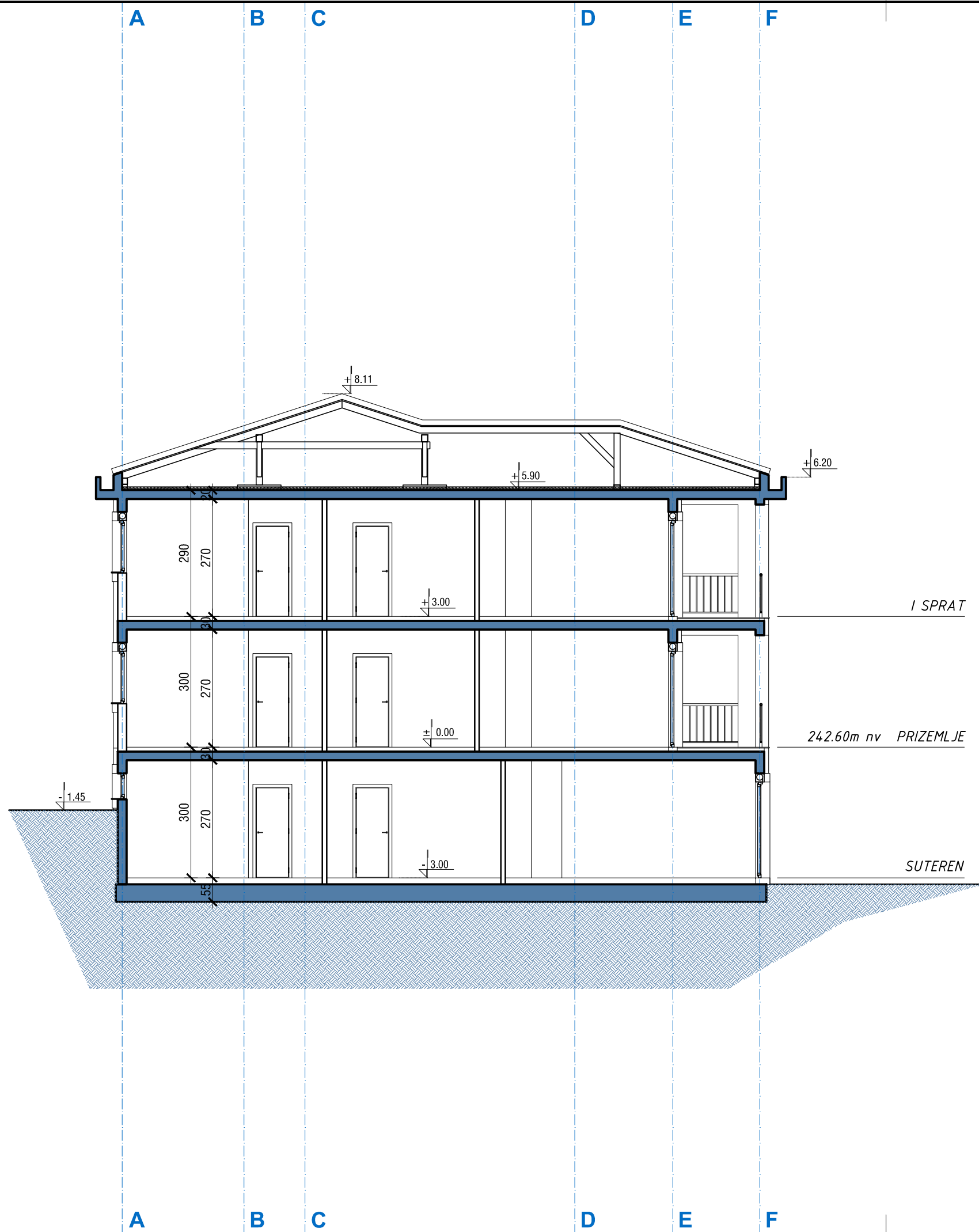


PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.	
Obiekt: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II		Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prilog: OSNOVA KROVA - lamela A OSNOVA KROVA - lamela B	
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.		Broj prikaza: 07 Broj strana: 07	



- ±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE A
245.60
- ±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE B
242.60

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.	
Objeekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II		Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prilog: PRESEK 1-1	
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.		Datum revizije i M.P.:	
		Broj prikaza: 08 Broj strana: 1:100	



- ±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE A
245.60
- ±0.00 KOTA PRIZEMLJA LAMELE B
242.60

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.	
Objekat: TURISTICKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II		Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prilog: PRESEK 2-2	
Datum izrade i M.P. oktobar 2020.		Datum revizije i M.P. 09	
		RAZMJERA: 1:100	
		Broj priloga: 09	
		Broj strana: 09	



krovna obloga - mediteran crep

fasadna obloga - bavalit beli ton

fasadna obloga - štokovani kamen svetlosivi/tamnosivi ton
I SPRAT

PRIZEMLJE 242.60m nv

SUTEREN

I SPRAT +3.00

245.60m nv PRIZEMLJE ±0.00

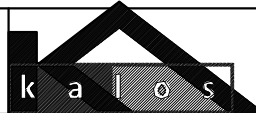
SUTEREN -3.00

fasadna obloga - kamen bunja svetlosivi ton

fasadna obloga - kamen bunja svetlosivi ton

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva	INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II	Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.	RAZMJERICA: PROJEKAT ARHITEKTURE 1:100
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.	Prilog: ZAPADNA FASADA 10
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.	Datum revizije i M.P.:



PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva			INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II			Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prilog: JUŽNA FASADA		Broj priloga: 11
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.		Datum revizije i M.P.:		



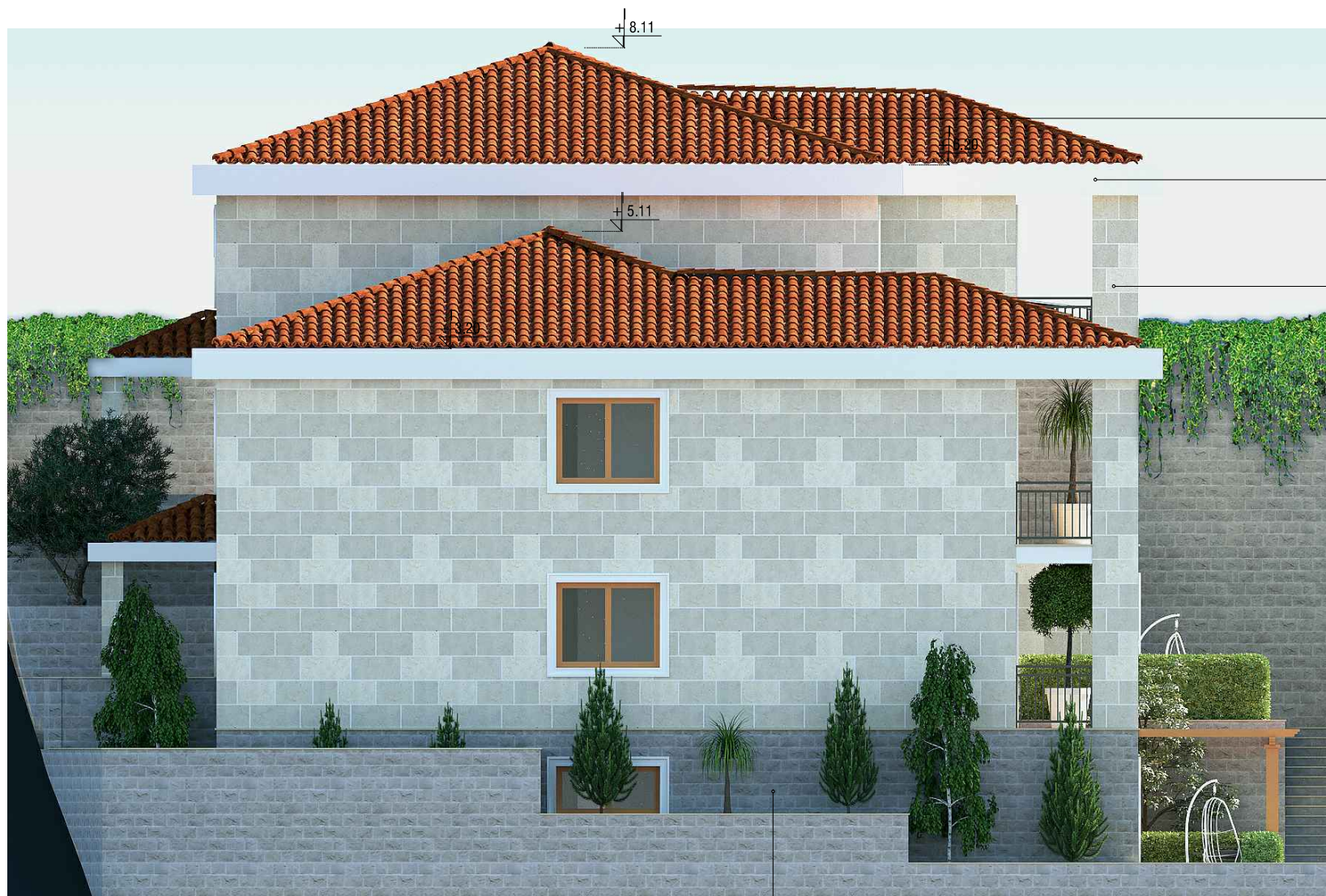
I SPRAT

242.60m nv PRIZEMLJE

SUTEREN

fasadna obloga - kamen bunja svetlosivi ton

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva		INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II		Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.		Prilog: ISTOČNA FASADA	
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.		Broj prikaza: 12	
		Broj strana: 12	



krovnna obloga - mediteran crep

fasadna obloga - bavalit
beli ton




fasadna obloga - štokovani kamen
svetlosivi/tamnosivi ton

I SPRAT

242.60m nv PRIZEMLJE

SUTEREN

fasadna obloga - kamen bunja
svetlosivi ton

PROJEKTANT: KALOS d.o.o. Budva Topliški put bb, Budva			INVESTITOR: JELIČIĆ Ivan, JELIČIĆ Aleksandar, "RIVA 992" d.o.o.	
Objekat: TURISTIČKI APARTMANSKI BLOK S+P+1 - FAZA II			Lokacija: dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva	
Glavni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.			Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Marija Bliznakovski, dipl.ing.arh.			Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik: Saša Ilić, dipl.ing.arh.			RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.: oktobar 2020.			Prilog: SEVERNA FASADA	
		Broj priloga: 13		Broj strana: 13
		Datum revizije i M.P.:		

3D PRIKAZI

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva









3D PRIKAZI U REALNOM OKRUŽENJU

Idejno rešenje Turističkog apartmanskog bloka S+P+1 – FAZA II
dio UP V1, LSL "VRBA", k.p.1610/2 i k.p.1610/3, KO Tudorovići, Opština Budva



