

IDEJNO RJEŠENJE

TURISTIČKOG OBJEKTA – HOTEL KATEGORIJE 4*



Lokacija: **UP 2c-1 i UP 2c-5 DUP Babin do** (Sl. list CG op. prop. broj 11/12),
Opština Budva

Investitor: **Pima Božidar i Pima Ljubica**



Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Trg Sunca 2 ▫ Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT – HOTEL KATEGORIJE 4*
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5 i 230 DUP Babin do (Sl. list CG op. prop. broj 11/12), Opština Budva
Investitor:	Pima Božidar i Pima Ljubica

SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

- Obrazac 1
- OPŠTA DOKUMENTACIJA
- IDEJNO RJEŠENJE - ARHITEKTURA

štamblj projektanta	štamblj revidenta
Tomislav Jović Digitally signed by Tomislav Jović Date: 2020.08.17 08:37:22 +02'00'	

INVESTITOR

Pima Božidar i Pima Ljubica

(naziv/ime investitora)

OBJEKAT

TURISTIČKI OBJEKAT – HOTEL KATEGORIJE 4*

(naziv objekta koji se gradi)

LOKACIJA

UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do (S.l. CG o.p. 11/12), Opština Budva; K.p. 1996/1, 1969/9, 1969/10, 1969/14, 1996/4, 1996/5, 1969/1, 1969/8, 1969/13 KO Budva

(mjesto gradnje, planski dokument, urbanistička parcela, katastarska parcela)

VRSTA TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE

IDEJNO RJEŠENJE

(idejno rješenje, idejni proj., glavni proj., proj. Održavanja dijela tehničke dokumentacije)

PROJEKTANT

ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Budva

(naziv privrednog društva, pravnog lica odn. preduzetnika koji je izradio tehničku dokumentaciju)

ODGOVORNO LICE

Tomislav Jović d.i.a.

(ime odgovornog lica u privrednom društvu, pravnom licu, odnosno ime i prezime preduzetnika)

GLAVNI INŽENJER

Tomislav Jović d.i.a. UPI 107/7-143/2

(ime i prezime glavnog inženjera, broj licence, potpis)

štamblj organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole

OPŠTA DOKUMENTACIJA



Arhi Studio Dizajn d.o.o.

Trg Sunca 2 ▫ Budva

tel/fax +382 33 45 10 09

mob +382 68 76 45 66

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT – HOTEL KATEGORIJE 4*
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5 i 230 DUP Babin do (Sl. list CG op. prop. broj 11/12), Opština Budva
Investitor:	Pima Božidar i Pima Ljubica

SADRŽAJ – OPŠTA DOKUMENTACIJA

- Ugovor između investitora i projektanta
- Izvod iz CRPS
- Licenca projektanta
- Licenca glavnog inženjera
- Dokaz o osiguranju od profesionalne odgovornosti
- Urbanističko-tehnički uslovi
- Parcelacija po planskom dokumentu
- Saglasnost prolaza
- Projektni zadatak

UGOVOR O IZRADI TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Pima Ljubica i Pima Božidar

Adresa: Budva

e mail

koga zastupa

u daljem tekstu Naručilac

i **ARHI STUDIO DIZAJN D.O.O.**

Adresa: Trg Sunca 2, Budva

PIB 02834731

e mail arhisgroup@gmail.com

koga zastupa Tomislav Jović, direktor

U daljem tekstu Izvođač

I PREDMET UGOVORA

Član 1.

Predmet Ugovora je IZRADA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: **Idejno rješenje i glavni projekat** Turističkog objekta – HOTEL 4* - na U.P. 2c-1 i U.P. 2c-5, Blok broj 2c DUP Babin do, Opština Budva u svemu prema odredbama ovog Ugovora.

II IZJAVE I OBAVEZE

Član 2.

Izvođač izjavljuje da poseduje sva neophodna znanja, veštine, iskustvo i opremu potrebne za profesionalno korektnu izradu tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora, prema uslovima i u rokovima predviđenim ovim Ugovorom.

Član 3.

Izvođač se obavezuje da sa dužnom pažnjom izvrši sve radnje na izradi tehničke dokumentacije koja je predmet ovog Ugovora.

Izvođač se obavezuje da Naručiocu iznese sva svoja zapažanja u vezi tehničke dokumentacije, a koja mogu uticati na odluke Naručioca u vezi tehničkom dokumentacijom.

Izvođač se obavezuje da u toku rada konsultuje Naručioca i daje mu na mišljenje i saglasnost različite dijelove tehničke dokumentacije. Naručilac se obavezuje da u što kraćem roku odgovara na pitanja i daje svoje sugestije i mišljenja, kako bi se proces rada odvijao kontinuirano.

Član 4.

Naručilac se obavezuje da Izvođaču dostavi dokumenta potrebna za izradu tehničke dokumentacije, u skladu sa zakonskim odredbama (geodetski snimak, projektni zadatak, urbanističko-tehnički uslovi, geo-tehnički elaborat, elaborat parcelacije po DUP-u i dr.)

Član 5.

Radovi na tehničkoj dokumentaciji iz Člana 1. ovog Ugovora počinju pošto Naručilac Izvođaču dostavi potrebna dokumenta iz Člana 4. ovog Ugovora.

III SADRŽAJ TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 6.

Tehničku dokumentaciju, koja je predmet ovog Ugovora, čine:

1. Idejno rješenje i
2. Glavnini projekat turističkog objekta.

Član 7.

Izvođač se obavezuje da naručiocu dostavi sve potrebne podloge za izradu dijelova tehničke dokumentacije, odnosno projekata, koji nisu predmet ovog ugovora.

Naručilac se obavezuje da izvođaču dostavi sve projekte koji nisu predmet ovog ugovora, a neophodni su za izradu tehničke dokumentacije iz Člana 1. ovog ugovora, kao i da izvođaču dostavi potrebne podatke o obradivačima projekata koji nisu predmet ovog ugovora radi kontinuiranog procesa rada na izradi tehničke dokumentacije.

IV ROKOVI ZA IZRADU TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 8.

Rokovi za izradu tehničke dokumentacije glavni projekat turističkog objekta - utvrđivaće se dogovorom, nakon dobijanja saglasnosti Naručioca na idejno rješenje kao i nakon dobijanja saglasnosti glavnog gradskog arhitekta, a prema dinamici rada svih obradivača dijelova tehničke dokumentacije.

V DOSTAVLJANJE TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

Član 9.

Izvođač tehničku dokumentaciju Idejno rješenje, dostavlja Naručiocu u zaštićenom elektronskom formatu.
Izvođač tehničku dokumentaciju Glavni projekat, dostavlja Naručiocu u štampanom obliku u 2 (dva) primjerka i u zaštićenom digitalnom formatu.

VI NAKNADA

Član 10.

Naknada za rad koja pripada Izvođaču za izradu tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugovora se obračunava po m² bruto površine objekta.

Obračun bruto površina i obračun ukupne vrijednosti radova na izradi tehničke dokumentacije se vrši na osnovu konačnih površina iz glavnog projekta uz redukciju površina u skladu sa posebnim obračunom redukovanih identičnih etaža, na koje Naručilac da saglasnost.

Član 11.

Naručilac se obavezuje da naknadu iz Člana 10. ovog Ugovora isplati Izvođaču nakon izrade tehničke dokumentacije iz člana 1. ovog ugoora

Član 12.

U slučaju otkaza ovog Ugovora iz bilo kog razloga od strane Naručioca, Izvođač će imati pravo na naknadu za stvarno izvedeni deo projekta na dan otkaza.

VII SUDSKA NADLEŽNOST

Član 13.

Ugovorne strane su saglasne da sve eventualne nesuglasice ili sporove koji proisteknu izvršenjem ovog Ugovora ili su u bilo kakvoj vezi sa ovim Ugovorom iznesu pred nadležan sud u Podgorici.

VIII OPŠTE ODREDBE

Član 14.

Ugovorne strane se obavezuju da se prilikom realizacije ovog ugovora ponašaju savjesno i u skladu sa dobrim poslovnim običajima, na način kojim se štite i interesi druge ugovorne strane.

Član 15.

Ugovorne strane su saglasne da sva obaveštenja i zahtjeve jedna drugoj dostavljaju u pismenoj formi preporučenom poštom, putem faksa ili e mailom, na način iz koga se može pouzdano utvrditi datum dostavljanja.

Član 16.

Izmjene i dopune ovog ugovora mogu se vršiti samo pismenim putem, uz obostranu saglasnost ugovornih strana, sačinjavanjem Aneksa uz ovaj Ugovor.
Svaka strana je obavezna da odmah obavesti drugu ugovornu stranu o bilo kojoj statusnoj promeni.

Član 17.

Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primjeraka, po 2 (dva) za svaku ugovornu stranu.

Naručilac

Izvođač



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-822/2

Podgorica, 25.03.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE » ARHI STUDIO DIZAJN« 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 107/7-822/1 od 26.02.2018.godine, » ARHI STUDIO DIZAJN« D.O.O.Budva, obratilo se ovom ministarstvu za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-143/2 od 20.02.2018.godine, kojim je Joviću Tomislavu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Niša, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekata; Ugovor o radu, zaključen između poslodavca » Arhi Studio Dizajn » D.O.O.Budva i zaposlenog: Jović Tomislava, diplomiranog inženjera arhitekture, iz Budve, gdje je u članu 2 Ugovora, imenovani ovim Ugovorom zasnovao radni odnos u navedeno privredno društvo na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom od 8 časova; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 5-0604180/002 od 20.02.2018.godine.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević





CRNA GORA

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA
I TURIZMA

DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR I
LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

»TOMISLAV JOVIĆ«

Bokeljskih brigada 7/21
BUDVA

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE



Nikola Petrović

Dostavljeno:

-Naslovu;

-a/a.

MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE

Direkcija za licenciranje

Broj: UPI 107/7-143/2

Podgorica, 20.02.2018. godine

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

R J E Š E N J E

1. IZDAJE SE TOMISLAVU JOVIĆU, dipl.inženjeru arhitekture, iz Niša, 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 107/7-143/1 od 23.01.2018.godine, TOMISLAVU JOVIĆU, dipl. Inženjer arhitekture, iz Niša, obratio 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:

- Pasoš Republike Srbije (ovjerena fotokopija);
- Dozvola za privremeni boravak i rad (ovjerena fotokopija);
- Diplomu o stečenom visokom obrazovanju za Tomislava Miroslav Jovića Univerzitet u Nišu Građevinsko-arhitektonski fakultet u Nišu br.1036 od 01.oktobra 2007.godine (ovjerena fotokopija);
- Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma kojim se ovjerava Jović Tomislavu licenca za odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J538 10 od 09.12.2010.godine izdata od strane Inženjerske komore Srbije br.05-166/1 od 31.01.2011.godine (ovjerena fotokopija);;
- Licenca Inženjerske komore Srbije odgovornog projektanta arhitektonskih projekata, uređenja slobodnih prostora i unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije br.300J53810 od 9.decembra 2010.godine (ovjerena fotokopija);
- Potvrda da je Tomislav Jović član Inženjerske komore Srbije br.12-02/289285 od 09.01.2018.godine;
- Uvjerjenje Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije da Jović Tomislav nije osuđivan, br.235-1/30 id 03.01.2018.godine (ovjerena fotokopija);
- Radna knjižica (ovjerena fotokopija);
- Uvjerjenje Ministarstva pravde br.05/2-72-1719/18-1 od 16.02.2018.godine, da u kaznenoj evidenciji ne postoje podaci o osuđivanosti za imenovanog.

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

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

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

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

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

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

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

Saglasno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

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

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nikola Petrović





lovćen

Filijala/O.J.: 031
Šifra zastupnika: 50086
Kanal Prodaje: DIREKT



Broj Polise: ODG001300
Novo/Obnova: ODG000380
Veza sa Polisom:



POLISA OSIGURANJA ODGOVORNOSTI

BRJ POLISE: ODG001300

Ugovarač: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, TRG SUNCA BR. 2, BUDVA, JMBG/PIB: 02834731

Osigurani: ARHI STUDIO DIZAJN DOO, TRG SUNCA BR. 2, BUDVA, JMBG/PIB: 02834731

TRAJANJE OSIGURANJA: Polisa važi od 22.06.2020 u 08:46 do 22.06.2021 08:46

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 pokrivanja osiguranja ima za posledicu oštećenje ili uništenje osiguranog objekta, (tzv. fizička oštećenja), koji se izvodi odnosno izgrađuje/montira po projektu kojeg je izradio osiguranik. Po ovim uslovima se pod projektima smatraju kako građevinski objekti tako i mašinska, električna i druga (ostala) oprema. Predviđena vrijednost svih projektnih radova u narednoj osiguravajućoj godini je 20.000 €. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške koje proizilaze iz tehničkog nadzora ili konsaltinga. Isključeno je osiguravajuće pokrivanje koje se odnosi na greške odnosno troškove koji nemaju za posledicu fizičko oštećenje, već potrebu za izradom, nabavkom ili ugradnjom novog dijela.

100.000,00€

A Minimalna premija 1 (140%)

140,00€

B Doplatka za uvećanu sumu osiguranja (120%)

168,00€

C Osiguranje zaključeno bez učešća u šteti osiguranika (50%)

154,00€

D Godišnji agregat jednostruki (20%)

-92,40€

E Popust za period garancije od jedne godine (5%)

-18,48€

F trajanje do 1 godine (100%)

Uključeno pokrivanje tokom garancije na period od jedne godine; bez učešća u šteti; godišnji agregat 100.000 €.

BRUTO PREMIJA: 351.12€

POREZ NA PREMIJU: 31.6€

UKUPNA PREMIJA ZA NAPLATU: 382.72€

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_ODG001300

Pravo na naknadu štete po ovoj polisi počinje od dana i časa koji je na polisi označen kao početak osiguranja ukoliko je do tada plaćena premija, a inače po isteku 24 časa dana kada je premija plaćena (čl. 1010 st. 1 Zakona o obl. odnosima (SLRCC br. 47/08)).
Ukoliko se premija ne plaća u dogovorenim rokovima primjenjuje se Zakon o obligacionim odnosima. Ako nije obračunata premija za prošireno osiguravajuće pokrivanje ili za povećanu opasnost, osiguranik ima osiguravajuće pokrivanje samo za dio odštete odnosno naknade iz osiguranja, u srazmjeri između premije koja je obračunata i premije koja je trebala biti obračunata. U skladu sa Zakonom o zaštiti podataka o ličnosti ugovarač osiguranja daje izričitu saglasnost osiguravaču da koristi i obrađuje lične podatke iz ugovora o osiguranju, kao i saglasnost da navedene podatke može prenositi na druga pravna lica u zemlji i 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. Ugovarač osiguranja daje saglasnost da se posebne kategorije ličnih podataka, a u slučaju da je obrada takvih podataka potrebna za ispunjenje obaveza iz ugovora o osiguranju, osiguravač 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.

KRGOVIĆ TINA



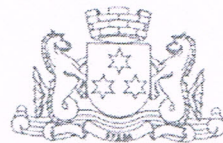
U Budvi, 22.06.2020



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 i čine sastavni dio ove polise, što potvrđuje svojim potpisom ugovarač osiguranja.

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061-272/2
Budva, 03.07.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Pima Božidara i Pima Ljubice iz Budve na osnovu člana 237, 55 i 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17) i Detaljnog urbanističkog plana Babin do (Službeni list CG- opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
faznu izgradnju turističkog objekta - HOTEL
(postojeći objekti se uklanjaju)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2c

Urbanistička parcela broj:

2c-1 koju čine katastarske parcele 1969/8, 1996/4 i 1996/5 KO Budva

2c-5 koju čine katastarske parcele 1969/9, 1969/10 i 1996/1 KO Budva

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-956-3679/2018 za KO Budva, od 01.03.2018.godine, na katastarskoj parceli 1996/1 KO Budva upisana je porodična stambena zgrada. Na katastarskoj parceli 1996/1 nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

U listu nepokretnosti broj 104-956-3680/2018 za KO Budva, od 01.03.2018.godine, na katastarskoj parceli 1996/4 KO Budva upisana je porodična stambena zgrada, na katastarskoj parceli 1996/5 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 1996/4 i 1996/5 KO Budva ima upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

Postojeći objekat se uklanja.

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

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje

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

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.3 strana)
- turistički objekti

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu prema sledećim uslovima:

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 u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U članu 4. Pravilnika navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Plana: hoteli, apartmanski hoteli, turistička naselja, moteli, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi i omladinski hoteli i odmarališta.

Specifičnosti koje se posebno ističu su:

- sve vrste hotela kao i moteli, pansioni i kampovi mogu imati minimalno 7 (sedam) smještajnih jedinica, a nešto veći (preko 25) mogu imati i depandanse,
- svi hoteli, sem garni hotela moraju imati i restoran,
- hoteli sa 5 (pet) zvjezdica koji koriste oznaku "Grand hotel" moraju imati najmanje 100 soba,
- turističko naselje ima najmanje 50 smještajnih jedinica i sve prateće sadržaje koji omogućuju samostalno funkcionisanje,
- slobodan, zeleni prostor koji se koristi za rekreaciju, sport i druženje po kategorijama hotela iznosi:
 - hoteli sa 5 (pet) zvjezdica – najmanje 100 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 4 (četiri) zvjezdice- najmanje 80 m² po jednom krevetu,
 - hoteli sa 3 (tri) zvjezdice- najmanje 60 m² po jednom krevetu.

(tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2. strana)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11) u članu 19 stav dva, tri i četiri definisana je namjena i sadržaj turističkog apartmana odnosno apartmanskog bloka.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 i 47/12) u članu 18 definisana je namjena i sadržaj turističke vile, koja je shodno članu 3 tačka 1 svrstana u primarne ugostiteljske objekte za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića.

4. PRAVILA PARCELACIJE

Članom 212 važećeg zakona, predviđeno je da se do donošenja propisa kojim će se definisati bliži sadržaj i uslovi izrade elaborate parcelacije, primjenjivaće se propisi doneseni na osnovu Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG broj 51/08, 34/11, 35/13 i 33/14).

U skladu sa članom 16, tačka 2 Pravilnika o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/14) uraditi Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila

površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – 6.2.

Min. odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m.

Građevinska linija (GL)

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

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.3, strana)

Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4,0 m.

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

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve 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 4.0 metara i više.
- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svjetlarnika je 6,0m². Minimalna širina svjetlarnika je 2,0 m. Površina svjetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svjetlarniku je 1,80 m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svjetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup svjetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadzidiivanje i zatvaranje postojećih svjetlarnika.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.2.4, strana)

Podzemna građevinska linija PGL

Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.3 strana)

Kota prizemlja

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4 strana)

Krovovi

Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazička potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem.

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

(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.5 strana)

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4. strana)

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.5 strana)

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

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 2C-1	545,24	872,38	218,10	1.6	0.4	P+2+Pk
URBANISTIČKA PARCELA 2C-5*	415,41	1.224,00	204	2.98	0.5	P+5

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) 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",26/07) 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. Tehničku kontrolu izveštaja i elaborata vrši Ministarstvo preko privrednog društva (član 33). Odobrenje za izradu geoloških istraživanja i saglasnost na elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja za objekte iz člana 7. Zakona o geološkim istraživanjima, izdaje Ministarstvo ekonomije.

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**.

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

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

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

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

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

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obade fasade izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.16 strana)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,80m. Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Ograde objekata na uglu ne mogu biti višojice od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.11, strana).

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na parcelama *jednoporodičnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodičnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i polučavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama *sa turističkim objektima* obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 8.2.4 strana)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret.

Projektni zadatak za Urbanistički projekat izrađuje glavni gradski arhitekta, na osnovu smjernica iz plana generalne regulacije Crne Gore, po pribavljenom mišljenju glavnog državnog arhitekta i Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

Urbanistički projekat izrađuje privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projekat). Skupština jedinice lokalne samouprave donosi urbanistički projekat.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada predmetni objekat može trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu ili kada se predmetne katastarske parcele graniče sa potokom / rijekom ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove / Vodoprivredne uslove za izradu projektne dokumentacije od Sekretarijata za privredu Opštine Budva / Uprave za vode Crne Gore.

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

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

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

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjeđiti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

U slučaju kada se predmetna parcela priključuje na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj.

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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 predvidjeti 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. NAPOMENA

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

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata Službeni 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

Idejno rješenje, idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, razmjeri i bližoj sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 23/04) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

22. PRILOZI

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



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

Dostavljeno:

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

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA BUDVA
Broj: 954-104-U-3489/19
Budva, 30. 07 2019, godine

Uprava za nekretnine - Područna jedinica Budva, rješavajući po zahtjevu Marković Jelene, punomoćnika Pima Božidara i Pima Ljubice, a na osnovu člana 138. i 142. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG", br. 29/07 i "Sl. list CG" br. 73/10, 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) i člana 18. Zakona o upravnom postupku ("Sl.list CG", br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi

RJEŠENJE

1. PARCELIŠU SE parcele:

- kat. parcela br. 1969/2 po kulturi javni put pov. 2166 m² i kat. parcela br. 1969/3 po kulturi javni put pov. 906 m², svojina Crne Gore raspolaganje Opštine Budva u dijelu od 1/1 u Listu nepokretnosti br. 317 KO Budva,
- kat. parc. br. 1969/8 po kulturi građevinska parcela pov. 8 m², upisana u listu nepokretnosti br. 3903 KO Budva kao svojina Pima Božidara u dijelu od 1/1,
- kat. parc. br. 1969/9 po kulturi građevinska parcela pov. 2 m², kat. parc. br. 1969/10 po kulturi građevinska parc. pov. 2 m² i kat. parc. br. 1969/11 po kulturi građevinska parc. pov. 6 m², upisane u listu nepokretnosti br. 3904 KO Budva kao svojina Pima Ljubice u dijelu od 1/1,
- kat. parc. br. 1996/1 po kulturi građevinska parcela pov. 312 m² i obj. br. 1 porodična stambena zgrada pov. 98 m², upisana u listu nepokretnosti br. 1397 KO Budva kao korišćenje i svojina Pima Ljubice u dijelu od 1/1,
- kat. parc. br. 1996/2 po kulturi građevinska parcela pov. 436 m² i obj. br. 1 porodična stambena zgrada pov. 99 m², upisana u listu nepokretnosti br. 1398 KO Budva kao korišćenje i svojina Pima Ljubice u dijelu od 1/1 i
- kat. parc. br. 1996/4 po kulturi građevinska parcela pov. 354 m² i obj. br. 1 porodična stambena zgrada pov. 146 m² i kat. parc. br. 1996/5 po kulturi građevinska parcela pov. 22 m², upisane u listu nepokretnosti br. 2453 KO Budva kao korišćenje i svojina Pima Božidara u dijelu od 1/1

starog stanja u

- kat parcelu br. 1969/2 javni put pov. 2163 m²,
- kat. parc. br. 1969/3 javni put pov. 884 m²,
- kat. parc. br. 1969/1 građevinska parcela pov. 3 m²,
- kat. parc. br. 1969/13 građevinska parc. pov. 17 m²,
- kat. parc. br. 1969/14 građevinska parcela pov. 5 m²,
- kat. parc. br. 1969/8 građevinska parcela pov. 8 m²,
- kat. parc. br. 1969/9 građevinska parcela pov. 2 m²,
- kat. parc. br. 1969/10 građevinska parcela pov. 2 m² i
- kat. parc. br. 1969/11 građevinska parcela pov. 6 m².

- kat. parc. br. 1996/1 građevinska parcela pov. 312 m² i obj. br. 1 porodična stambena zgrada pov. 98 m²,

- kat. parc. br. 1996/2 obj. br. 1 porodična stambena zgrada pov. 99 m² i građevinska parcela pov. 436 m² i

- kat. parc. br. 1996/4 porodična stambena zgrada pov. 146 m² i građevinska parcela pov. 354 m² i

- kat. parc. br. 1996/5 građevinska parcela pov. 21 m²,

Istih imalaca prava i sa istim obimom prava
"NOVOG STANJA".

2. U „G“ listu nepokretnosti br. 2453 KO Budva prenose se upisani tereti. U ostalim listovima nepokretnosti nema upisanih tereta niti ograničenja,

3. Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Marković Jelena, punomoćnik Pima Božidara i Pima Ljubice, obratila se ovoj Područnoj jedinici dana 11. 06 2019. godine sa zahtjevom za parcelaciju po DUP-u kat. parcela bliže označenih u dispozitivu rješenja.

Uz zahtjev dostavljen je elaborat parcelacije po DUP-u geodetske firme „Geo In“ d.o.o. Budva, zaveden kod ove Područne jedinice pod brojem 953-104-1033/19, ovjeren spisnom prijavom za KO Budva pod brojem 112/19.

U postupku po podnesenom zahtjevu izvršen je uvid u važeću evidenciju katastra nepokretnosti za KO Budva- listove nepokretnosti br. 317, 3903, 3904, 1397, 1398 i 2453 i u priložene isprave, te utvrđeno da su ispunjeni uslovi iz člana 138. Zakona o držanom premjeru i katastru nepokretnosti za promjenu podataka -parcelaciju na navedenim kat. parcelama,

Shodno navedenom, riješeno je kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija u Podgorici u roku od 8 dana od dana prijema rješenja, a preko ove Područne jedinice.

Žalba se taksira sa 4,00 eura adm.takse, shodno tarifnom broju 2. Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list RCG", br. 55/03) na žiro račun 832-1082-55.

DOSTAVLJENO:

- Marković Jelena, Budva, nema adresu
- Pima Božidaru, Budva, Prešernova br. 3
- Pima Ljubici, Budva, Prešernova br. 3
- Opštini Budva- Sekretarijatu za zaštitu imovine
- u zbirku isprava,
- a/a

OPŠTINA BUDVA
SAMOSTALNI SAVJETNIK
Vesna Stanojević

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Podružna jedinica
BUDVA

Primljeno: 23.04.2019			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
	953.104		1033

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA
PARCELACIJE PO DUP-U-U NA PARCELAMA

1969/2, 1969/3, 1969/8, 1969/9, 1969/10, 1969/11, 1996/1, 1996/2, 1996/4 I 1996/5
K.O.BUDVA

Dana _____
(predaja elaborata)



Dana 24.05.2019
(ovjera elaborata)

[Signature]

D.O.O. "GEO IN"

Broj 02.336/3-54/19

Budva, 22.04. 2019 god.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik PINA BOŽIDAR

adresa / telefon PINA LJUBICA

OVLAŠĆUJE

GEODETSKU ORGANIZACIJU "GEO IN" D.O.O. iz BUDVE

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 1996/1, 1996/2, 1996/4, 1996/5
KO BUDVA

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

za GEO IN d.o.o.

Dana: 22.4.2019 god.



DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br.

Ljuba Pina

Božidar Pina

a nekretnine

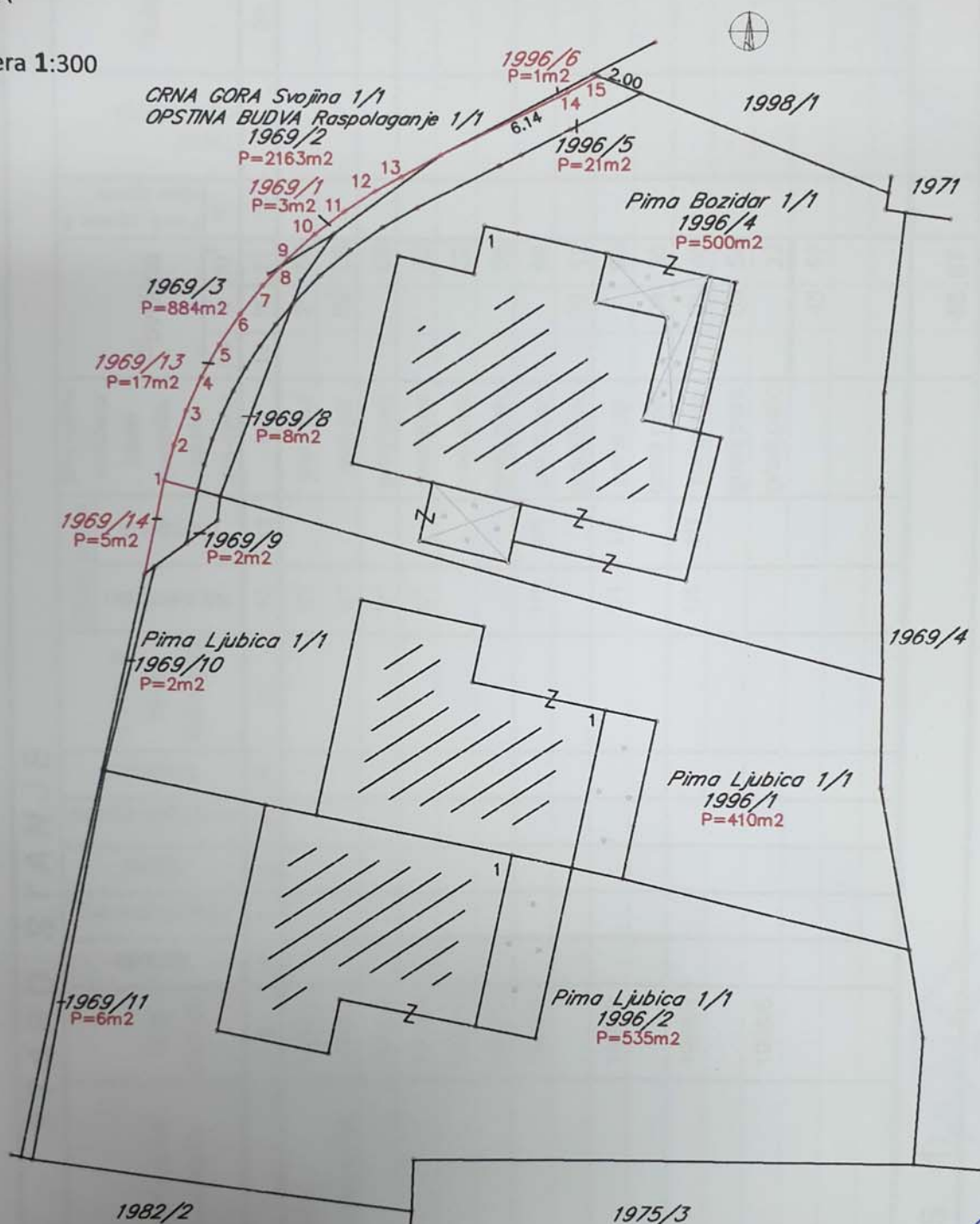
Broj kat.plana: 13

OPŠTINA : BUDVA

PARCELACIJA PO DUP-U

ina : BUDVA

ribližna razmjera 1:300



KOORDINATE TACAKA

Y	X	Y	X
1.6569188.12	4682638.84	9.6569193.54	4682648.48
2.6569188.55	4682640.38	10.6569194.72	4682649.58
3.6569189.10	4682641.88	11.6569195.99	4682650.58
4.6569189.77	4682643.34	12.6569197.33	4682651.41
5.6569190.55	4682644.73	13.6569198.48	4682652.06
6.6569191.45	4682646.06	14.6569205.69	4682653.72
7.6569192.44	4682647.31	15.6569207.02	4682656.40
8.6569193.21	4682648.13		



Parcelisao dana: 16.05.2019. god.

Slavko Nikovic

Geometar: [Signature]

Pregledao dana: 16.05.2019. god.

potpis

Spisak prijava: 112/20.19. god.

Spisak promjena: 20. god.

STARO STANJE

Obradio: Nikovic Slavko

W. J. Bennett

NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti										Šifra prava			Osnov sticanja			Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Tereti ograničenja	Titular	Br. spiska prijave
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God. izgrad.	Plan	Skica	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zgradi		ha	a	m ²			
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47
317		CRNA GORA Svojina	1969/2											1/1					javni put	21	63				
		OPSTINA BUDVA Raspodjela	1969/3											1/1					javni put	08	84				
			1969/1																gradj. parc.		03				
			1969/13																gradj. parc.		17				
			1969/14																gradj. parc.		05				
3903		Pima Bozidar	1969/8										1/1						gradj. parc.		08				
3904		Pima Ljubica	1969/9									1/1							gradj. parc.		02				
			1969/10																gradj. parc.		02				
			1969/11																gradj. parc.		06				
1397		Pima Ljubica	1996/1									1/1	1/1					por. st. zgr.			98				
																		gradj. parc.	03	12					
1398		Pima Ljubica	1996/2									1/1	1/1					por. st. zgr.			99				
																		gradj. parc.	04	36					
2453		Pima Bozidar	1996/4									1/1	1/1					por. st. zgr.	01	46					
																		gradj. parc.	03	54					
			1996/5															gradj. parc.		21					
IZNOS 1:																				45	56				



Obradio: Niković Slavko
GEOIN d.o.o BUDVA

NOVO STANJE

[illegible]

IZNOS 1:



Obradio: Nikovic Slavko
GEOIN d.o.o BUDVA

IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO DUP-U
Na kat.parcelama 1969/2,1969/3,1969/8,1969/9,1969/10,1969/11,1996/1,1996/2,
1996/4 i 1996/5 K.O.Budva

Zahtjevom br.02-3966/3-54/19 od 22.04.2019.godine,organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je imao ci prava na parcelama 1996/1 i 1996/4 da izvr si parcelaciju po DUP-u Babin do kat.parcela, te sacini elaborat parcelacije.

Prema ovoj parcelaciji UP 2c-1 u bloku 2c DUP-a Babin do sacinjavaju parcele 1969/1, 1969/8, 1969/13, 1996/4 i 1996/5 u povr sini od 549m².

Prema ovoj parcelaciji UP 2c-5 u bloku 2c DUP-a Babin do sacinjavaju parcele 1969/9, 1969/10, 1969/14 i 1996/1 u povr sini od 419m².

Prema ovoj parcelaciji UP 2c-7 u bloku 2c DUP-a Babin do sacinjavaju parcele 1969/11 i 1996/2 u povr sini od 541m².

-Parcelacija je izvr sена u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nepokretnosti (S.I.RCG.32/11) a podaci novog stanja na parcelama dati na uvid podnosiocima zahtjeva, te na iste nema primjedbi.

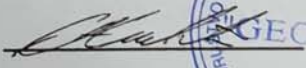
Elaborat sadrži:

- Manual
- Izvod iz DUP-a
- Tehnicki Izvjestaj
- Spisak prijava

Budva,22.04.2019.god

Izvještaj sacinio:

„GEO-IN“ D.O.O


Nikovic Slavko





CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

LICENCA

*Kojom se potvrđuje da je
Društvo za proizvodnju, promet i usluge*

"GEO IN" D.O.O. BUDVA

Ul. Zaobilaznica zgrada Zvicer 2/12 Budva, dana 20.06.2013. godine, ispunila uslove za

IZVOĐENJE GEODETSKIH RADOVA NA ODRŽAVANJU

DRŽAVNI PREMJer, KATASTAR NEPOKRETNOSTI I VODOVA



Broj: 02-3966/3

Podgorica, 20.06.2013.godine



DIREKTOR
DRAGAN KOVAČEVIĆ

NALOG PLATIOCA

Hinod ☐

Prenos ☐

Upisala ☒

Ispravila ☐

KLASIFIKACIJA

(Naziv placanja)

KLASIFIKACIJA

(Naziv placanja)

KLASIFIKACIJA

(Naziv placanja)

(Poziv na broj placanja)

Ime i prezime

(Transakcioni racun placioca)

05

(Poziv na broj zaduzenja)

EUR

5.00

(Iznos)

(Sifra placanja)

832-0000000000000000

(Transakcioni racun primaoaca placanja)

18

140-581255010-817

P (Model) A B S 3 1 Poziv na broj odobrenja

06.06.19 08:08 92224

06.06.19

(Poziv primaoaca placanja)

8.1.2020.0000000000000000

(Mesto i datum rođenja)

NALOG PLATIOCA

JELENA MARKOVIC

(Naziv platioce)

Privat usluga

(Svrha platioce)

PRIMOL: 06 djetacin.organa -
UP: 243 48 NEVRELJINE

(Naziv primaoca platioce)

(Pecet i potpis platioce kao inicijatora)

Hilnost

Prenos

Uplata

Ispata

(Transakcioni racun platioce)

05

(Model)

(Poziv na broj zaduzenja)

EUR

10.00

(Iznos)

021

(Sifra platioce)

832-0000000001091-58

(Transakcioni racun primaoca platioce)

18

1409981255010-817

P (Model) 14 8531 (Poziv na broj odobrenja)

06.06.19 0099 92224

06.06.19

(Potpis primaoca platioce)

832 (Datum izvršenja)

(Mjesto i datum podnošenja)

Hlasov		Uplata		Isplata							
NALOG PLATIOCA JELICA MAROVIC (Naziv platioa) PROJEKT USLUGA (Svrha platioa) GRIZET UHNE UDRUGA (Naziv primaoca platioa) (Pečat i potpis platioa kao inicijatora)						Prenos 85 (Model) EUR (Iznos)		Uplata 832-00000000000000000000 (Transakcijski račun primaoca platioa) 18 (Model) 1409981259010-817 (Potpis primaoca platioa)		Isplata 85 (Model) 2.00 (Iznos) 832-00000000000000000000 (Transakcijski račun platioa) 18 (Model) 1409981259010-817 (Potpis primaoca platioa)	
06.05.19 00:07 92228 06.05.19 832-00000000000000000000 (Datum izdavanja)						832-00000000000000000000 (Mjesto i datum potpisivanja)		832-00000000000000000000 (Mjesto i datum potpisivanja)		832-00000000000000000000 (Mjesto i datum potpisivanja)	

2.6.119/19

OTPRAVAK
IZVORNIKA

CRNA GORA
NOTAR
DANILO JOVANOVIĆ
Ul. Trg Magnolije bb.
TIVAT

UZZ br.796/2019
NKCG-KO-168/2019

Dana, 25.12.2019. (dvadeset peti decembar dvije hiljade devetnaeste) godine u 10.00 h (deset) časova, preda mnom dolje potpisanim **notarom Danilom Jovanovićem**, sa službenim sjedištem u Tivtu, ul. Trg Magnolije bb, sa zahtjevom da na osnovu njihovih izjava volje, sačinim **notarski zapis Ugovora o kupoprodaji nepokretnosti**, istovremeno su pristupila sljedeća lica: -----

UGOVORNE STRANE: -----

PRODAVAC: -----

OPŠTINA BUDVA, sa sjedištem u Budvi, Trg Sunca 3, koju zastupa predsjednik **CAREVIĆ MARKO**, a kojeg po opštem punomoćju sačinjenom kod notara Irene Polović u Budvi pod UZZ 138/2019, dana 28.02.2019. (dvadeset osmog februara dvije hiljade devetnaeste)godine I po specialnom punomoćju izdatom pod brojem 01-4020/1 od dana 06.12.2019. (šestog decembra dvije hiljade devetnaeste) godine zastupa **ANDRIJANA KULJAČA**, rođena 10.05.1981. godine, sa prebivalištem u Budvi, na adresi I Proleterska, jmb 1005981855014, čiji sam identitet utvrdio uvidom u ličnu kartu broj: 232398975, izdatu od FL Budva, dana 08.12.2015. godine, sa rokom važenja do 08.12.2025.godine kao prodavac (u daljem tekstu: **PRODAVAC**).-----

2.**Gospođa PIMA LJUBICA** od oca Krsta rođena 20.10.1952. godine u Cetinju sa prebivalištem u Budvi, na adresi: Prešenova 3, Budva jmbg 2010952237066, čiji sam identitet utvrdio na osnovu uvida u ličnu kartu broj 367691264, izdatu od FL BUDVA, dana 20.06.2018. godine, sa rokom važenja do 20.06.2058. godine, kao kupac (u daljem tekstu: **KUPAC**).-----

Zajednički naziv za učesnike u ovom poslu je: „**Ugovorne strane**“-----

NAPOMENA: Podaci o adresi prebivališta ugovornih strana unijeti su na osnovu usmenih izjava ugovornih strana.-----

DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA:-----

- (1)- List nepokretnosti broj 317 KO Budva, izdat u Upravi za nekretnine Crne Gore, dana 25.12.2019. (dvadeset peti decembar dvije hiljade devetnaeste) godine.-----
- (2)- Odluka o prenosu prava na nepokretnosti radi formiranja UP, izdata od Opštine Budva pod brojem 01-3736/1, dana 14.11.2019. (četrdnaestog novembra dvije hiljade devetnaeste) godine.-----
- (3)-Rješenje Notarske Komore, izdato pod br.: NKCG-KO-168/2019, dana 06.12.2019. (šestog decembra dvije hiljade devetnaeste) godine.-----
- (4)-Punomoćje izdato od Opštine Budva pod brojem 01-4020/1, dana 06.12.2019. (šestog decembra dvije hiljade devetnaeste) godine.-----
- (5)- Opšte punomoćje sačinjenom kod notara Irene Polović u Budvi pod UZZ 138/2019, dana 28.02.2019. (dvadeset osmog februara dvije hiljade devetnaeste)godine.-----
- (6)-Identifikacione isprave stranaka koje se prilažu u fotokopiji ovjerenoj kod ovog notara pod **UZZ br.796/2019**, dana 25.12.2019. (dvadeset peti decembar dvije hiljade devetnaeste) godine.-----

[Handwritten signatures]

ko se notar uvjerio da su ugovorne strane sposobne i ovlaštene za zaključivanje ovog pravnog
akom što je notar ispitao njihovu volju, objasnio im i podučio ih o pravnom dometu i posljedicama
anih izjava volje, stranke su izjavile da zaključuju sledeći:-----

----- UGOVOR O KUPOPRODAJI NEPOKRETNOSTI-----

----- T KUPOPRODAJE:-----

----- član 1. -----

kupoprodaje je prenos prava raspolaganja u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja se nalazi u
dva, upisanoj u Listu nepokretnosti 317 KO Budva, označenoj kao: -----
ska parcela 1969/14, po načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 5 m. -----

ist nepokretnosti broj 317 KO Budva, izdat u Upravi za nekretnine Crne Gore, dana 25.12.2019.
: peti decembar dvije hiljade devetnaeste) godine koji su stranke dostavile, notar je ustanovio da

tu- "podaci o parcelama" tog lista upisana je: -----
ska parcela 1969/14, po načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 5 m. -----

tu- "podaci o vlasniku i nosiocu prava"- upisana je Opština Budva, kao nosilac prava raspolaganja
ava 1/1 I Crna Gora kao nosilac prava svojine u obimu prava 1/1. -----

tu- "podaci o objektima i posebnim djelovima objekta"- na predmetnoj katastarskoj parceli
inih objekata. -----

tu- "podaci o teretima i ograničenjima"- : na predmetnoj katastarskoj parceli nema upisanih
aničenja. -----

ankama predočio na mogućnost da je u međuvremenu došlo do promjene katastarskog stanja
tne nekretnine, kao i na mogućnost nesaglasnosti predočenog Izvoda iz katastra i evidencije
na posljedice toga, posebno da su moguće promjene u Listu tereta, te ih poučio da bi bilo
prije sačinjavanja ovog notarskog zapisa izvrši neposredan uvid u evidenciju katastra. Stranke
a su razumjele upozorenje notara, ali da zahtjevaju sačinjavanje ovog zapisa jer im je poznato
i u predočenom listu nijesu promjenili.-----

----- član 2. -----

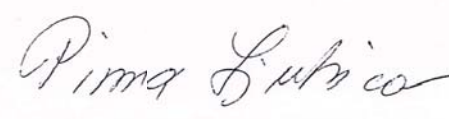
trane su se saglasile da se nepokretnost kupuje u viđenom stanju, a da je KUPAC nepokretnost
uvjerio se u njihovo stanje.-----

----- član 3. -----

e u obavezi prenijeti na KUPCA pravo raspolaganja u obimu prava 1/1 na nepokretnosti koja se
ni Budva, upisanoj u Listu nepokretnosti 317 KO Budva, označenoj kao: -----
parcela 1969/14, po načinu korišćenja: građevinska parcela, površine 5 m, a KUPAC da isplati
u cijenu iz člana 4. ovog Ugovora.-----

----- član 4. -----

ane saglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za predmetnu nepokretnost u iznosu od
adu devet stotina šezdeset devet eura I dvadeset centi).-----

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA BUDVA
Broj: 954-104-U-122/20
Budva, 17.02.2020.godine

Uprava za nekretnine-Područna jedinica Budva, rješavajući po zahtjevu notara Jovanović Rada iz Tivta, a na osnovu člana 84., 85., 105., 123. i 125. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl.list RCG", br. 29/07, 32/11, 43/15 i 17/18) i člana 18. Zakona o upravnom postupku (Sl. list RG, br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) donosi

R J E Š E N J E

1.DOZVOLJAVA se PIMA BOŽIDARU iz Budve JMB 0701983230014 uknjižba u katastarski operat za KO Budva kao nosioca prava svojine na nepokretnosti označenoj kao parcele 1969/1 pov. 3 m2 i 1969/13 pov. 17 m2 obje po kulturi gr. parcele.

2.Briše se upis svojine Crne Gore raspolaganje Opštine Budva na nepokretnosti iz tačke1.

3.Na navedenoj nepokretnosti nema tereta ni ograničenja.

4.Žalba ne odlaže izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Notar Jovanović Rade iz Tivta podnio je zahtjev ovom organu za uknjižbu prava svojine na nepokretnosti navedenoj u dispozitivu shodno notarskom zapisu Ugovora o prodaji br. UZZ 703/19 NKCG-KO-169/19 od 23.12.2019.godine, zaključenom između Opštine Budva kao prodavca i Pima Božidara kao kupca.

Uz zahtjev je priložen navedeni zapis.

Postupajući po podnesenoj prijavi, a nakon uvida u priložene isprave i evidenciju ovog organa, utvrđeno je da su ispunjeni uslovi iz člana 84. Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da se promjena

upisa u katastarski operat vrši na osnovu, između ostalog, isprava o pravnom poslu sačinjenih u formi koja je zakonom propisana za njihovu valjanost, kao i pravosnažnih sudskih odluka, pa je shodno navedenom, a u smislu čl. 120. istog zakona odlučeno kao u dispozitivu.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu finansija CG u Podgorici u roku od 8 dana od dana prijema, a preko ovog organa.

Žalba se taksira sa 4,00 eura a.t. na žiro račun 832-1082-55.

DOSTAVLJENO:

- notar Jovanović Rade Tivat, Kalimanj b.b.
- Pima Božidar Budva, Prešernova 3
- u zbirku isprava
- a/a



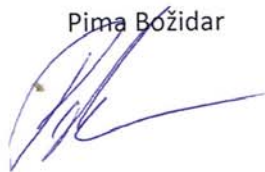
Samostalni savjetnik,
Danijela Kavedžić

SAGLASNOST

Kojom ja Pima Božidar, vlasnik katastarske parcele 1998/1, dajem bezuslovnu saglasnost za prilaz preko katastarske parcele 1998/1 Katastarska opština Budva do katastarske parcele 1996/4 Katastarska opština Budva, zajedno sa vršenjem svih radova na formiranju navedenog prilaza i u funkciji navedenog prilaza.

Vlasnik k.p. 1998/1 K.O. Budva

Pima Božidar



POTVRDA O OVJERI POTPISA I RUKOPISA

NOTAR Vukčević Slavka, sa službenim sjedištem u Budvi, Trg Sunca br.4, potvrđuje da je:-----
PIMA BOŽIDAR, rođen dana 07.01.1983. godine, **JMBG 0701983230014**, sa prebivalištem u Budvi,
, svojeručno potpisao ovu ispravu, tj SAGLASNOST.-----

Istovjetnost imenovanog utvrđena je na osnovu ličnu kartu broj 187741759 izdata od strane MUP-a CG FL Budva, dana 14.11.2008. (četnaestog novembra dvije hiljade osme) godine, sa rokom važenja od 10 (deset) godina koja je fotokopirana po odobrenju stranke i nalazi se u arhivi ovog notara ili-----

izjavom svjedoka _____
(ime i prezime, zanimanje, adresa i mjesto prebivališta odnosno boravišta, ulica i broj)

čiji identite je utvrđen na osnovu _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Ime i prezime lica čiji se potpis ovjerava ispisao je svjedok _____, čiji identitet je utvrđen na osnovu

(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je isprava _____
(pročitana/pročitana pomoću tumača/prevedena sadržina)

Identitet tumača je utvrđen na osnovu _____
(broj i datum izdavanja lične karte, putne isprave ili drugog dokumenta sa fotografijom)

Imenovani je ovlašćenja za zastupanje na osnovu _____
(akt kojim je dato ovlašćenje za zastupanje)

(akt kojim je dato ovlaštećenje za zastupanje)

Ovjerom notar ne potvrđuje istinitost sadržaja javne i druge isprave na kojoj se vrši ovjera potpisa ili rukopisa, odnosno čiji se prepis ovjerava.-----

Potpis je ovjeren na 2 (dva) primjerka istovjetne isprave.-----
 Naknada za rad Notara za ovjeru po tarifnom broju 9 Tarife o naknadama za rad i naknadama troškova
 notara (službeni list CG br.6/2012) u iznosu od 4,35 € naplaćena je.-----
 Naknada za rad notara je obračunata u iznosu od 2,50 €.-----
 po tarifnom broju 9 Tarife , troškovi kopiranja u iznosu od 0,10€, a naknada troškova po tarifnom broju 22
 u iznosu od 1,00€.-----
 U cijenu je uračunat PDV u iznosu od 0,75 €.-----

Broj : OV br. 1662-2/2020
Ovjera izvršena dana 10.03.2020.godine 10:30, časova.

OVJERU IZVRŠIO:

NOTAR
Vukčević Slavka

CRNA CORA
NOTAR
VUKČEVIĆ SLAVKA
BUDVA



PROJEKTNİ ZADATAK

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT – HOTEL KATEGORIJE 4*
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5 i 230 DUP Babin do (S.I. CG o. p. broj 11/12), Opština Budva
Investitor:	Pima Božidar i Pima Ljubica

PROJEKTNI ZADATAK

Projektovati turistički objekat – hotel kategorije 4* na dvije urbanističke parcele (UP 2c-1 i 2c-5 DUP Babin do, Opština Budva). Projektovati objekat spratnosti 2G+P+3+P.E. (povučena etaža).

Gabarit garaže planirati tako da bude veći od prizemlja i da je dovoljnog kapaciteta za 17 parking mjesta na svakoj etaži garaže. Projektovati garažu u dva nivoa max dozvoljene spratne visine.

Prvi nivo garaže projektovati tako da bude podijeljen u dva dijela. Jedan dio treba da ima ulaz preko rampe sa saobraćajnice uz sjevernu stranu lokacije. Drgi dio treba da ima ulaz sa saobraćajnice uz zapadnu stranu lokacije, preko podizne auto platforme.

Drugi nivo garaže takođe projektovati u dva dijela. Jedan dio treba da ima ulaz preko rampe sa saobraćajnice uz sjevernu stranu lokacije. Drgi dio treba da ima ulaz sa saobraćajnice uz zapadnu stranu lokacije, preko podizne auto platforme. Veći dio, u koji se ulazi sa sjeverne strane treba da ima i pješački ulaz sa saobraćajnice uz sjevernu stranu lokacije. Na istočnoj strani ovog nivoa garaže projektovati ventilacione otvore radi prirodnog provjetravanja garaže.

U garažama planirati garažne saobraćajnice i garažna mjesta, neophodne komunikacije (jezgra sa stepeništima i liftovima), ostave, magacine, pomoćne i tehničke prostorije.

Ulaze u garaže natkriti ozelenjenim nadstrešnicama. Sve dijelove garaža koji nisu natkriveni gabaritom prizemlja planirati kao zelene površine, odnosno ozelenjene ravne krovove, sa neophodnim trotoarima za prilaz prizemlju objekta.

Glavni ulaz u prizemlje planirati preko stepeništa sa sjeverne strane lokacije, iz pravca saobraćajnice. Do ulaza po obodu lokacije planirati prilaz, rampu za unos prtljaga koja zadovoljava i kriterijume pristupačnosti za lica sa invaliditetom. Uz glavni ulaz projektovati recepciju i hol sa prostorom za sjedenje, hodnik do glavnog jezgra sa liftovima i stepeništima (u centranom dijelu objekta), pomoćne prostorije, teretanu i restoran sa kuhinjom. Restoran sala treba da bude orjentisana ka istoku. Uz restoran salu projektovati točionicu odnosno bar. Kuhinju planirati u zapadnom dijelu prizemlja, sa ekonomskim ulazom sa saobraćajnice, preko rampi ili stepeništa. Uz kuhinju projektovati neophodne komunikacije i garderobe personala sa tuševima. Vezu kuhinje i restoran sale projektovati sa južne strane komunikacijskog jezgra.

U južnom dijelu prizemlja planirati smještajne kapacitete sa zasebnim ulazom, info punktom i vertikalnim komunikacijskim jezgrom sa stepeništem i liftom. Uz ulaz pozicionirati jedno parking mjesto i podiznu auto platformu (sve sa zapadne strane lokacije odnosno objekta). Auto platformu natkriti pergolom i neophodnim parapetnim zidovima i zelenilom radi bezbjednosti.

Na spratovima planirati komunikacijska jezgra i smještajne kapacitete različitih tipova (sobe, studio i jednosobni apartmani) sa prostorijama za održavanje.

Iznad trećeg sprata planirati povučenu etažu, sa smještajnim kapacitetima. Povlačenje vršiti sa sjeverne i zapadne strane. Dijelove objekta (trećeg sprata) iznad kojih nema povučene etaže planirati kao ozelenjene ravne krovove.

Otvore na restoran sali i glavni ulaz projektovati kao zalučene. Ostale otvore raditi kao pravougaone, sa okvirima po uzoru na tradicionalne. Gdje god je moguće između terasa prvog sprata projektovati žardinjere sa zelenilom.

Ograde terasa raditi od kovanog gvožđa ili kombinacije metalnih profila i kovanog gvožđa. Prizemlje objekta planirati tako da bude obloženo tankim lijepljenim kamenim pločama. Ostale dijelove fasada raditi kao demit fasadu u svijetloj završnoj boji, sa fasadnim vijecem prema dijelovima prizemlja koji su obloženi kamenom.

Po obodu objekta iznad trećeg sprata i iznad povučene etaže planirati korito za oluk koje je ujedno i krovni vijenac jednostavne geometrije i prepusta u odnosu na fasadne ravni za 20-30cm.

Za investitora

IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURA

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT – HOTEL KATEGORIJE 4*
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5 i 230 DUP Babin do (Sl. list CG op. prop. broj 11/12), Opština Budva
Investitor:	Pima Božidar i Pima Ljubica

SADRŽAJ – IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE

- **TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**
Tehnički opis
- **NUMERIČKA DOKUMENTACIJA**
Prikaz površina i osnovnih kapaciteta
- **GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**
Šira situacija područja
 - 1A Situacija – geodetski snimak 1:250
 - 1B Situacija – UT uslovi 1:250
 - 1C Parcelacija po planskom dokumentu 1:250
 - 2A Situacija 1:200
 - 2B Situacija – uređenje terena 1:200
 - 3 Osnova garaže – nivo -6,00 1:100
 - 4 Osnova garaže – nivo -3,00 1:100
 - 5 Osnova prizemlja 1:100
 - 6 Osnova prvog sprata 1:100
 - 7 Osnova drugog sprata 1:100
 - 8 Osnova trećeg sprata 1:100
 - 9 Osnova povučene staže 1:100
 - 10 Osnova krova 1:100
 - 11 Presjek A-A 1:100
 - 12 Istočna fasada 1:100
 - 13 Sjeverna fasada 1:100
 - 14 Zapadna fasada 1:100

Trodimenzionalni prikazi objekta

TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT – HOTEL KATEGORIJE 4*
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5 i 230 DUP Babin do (S.l. CG o. p. broj 11/12), Opština Budva
Investitor:	Pima Božidar i Pima Ljubica

TEHNIČKI OPIS

UZ IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE TURISTIČKOG OBJEKTA – HOTELA KATEGORIJE 4*

Tehnička dokumentacija IDEJNO RJEŠENJE je rađena na osnovu:

- Projektnog zadatka investitora;
- Geodetskog snimka terena izrađenog od NAVSTAR7 d.o.o. Nikšić;
- Urbanističko-tehničkih uslova broj 06-061-272/2 od 03.07.2018. godine izdatih od Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva;
- Elaborata parcelacije po planskom dokumentu od 24.05.2019. izrađenog od GEO IN d.o.o. Budva.

Tehnička dokumentacija se odnosi na izgradnju turističkog objekta, hotela, na urbanističkim parcelama 2c-1 i 2c-5 DUP Babin do (Službeni list CG opštinski propisi broj 11/12), Opština Budva.

LOKACIJA

Lokaciju čine dvije urbanističke parcele, UP 2c-1 i 2c-5 DUP Babin do (Službeni list CG opštinski propisi broj 11/12), Opština Budva.

Prema navedenom elaboratu o parcelaciji po planskom dokumentu, koji je sastavni dio tehničke dokumentacije, urbanističke parcele se sastoje od sledećih katastarskih parcela:

1. UP 2c-1 čine katastarske parcele 1996/4, 1996/5, 1969/1, 1969/8, 1969/13 sve KO Budva;
2. UP 2c-5 čine katastarske parcele 1996/1, 1969/9, 1969/10, 1969/14 sve KO Budva.

Postojeće stanje na lokaciji

Na katastarskim parcelama 1996/1 i 1996/4 KO Budva se nalaze postojeći objekti koji se u potpunosti uklanjaju. Investitor odnosno vlasnik je u obavezi da pribavi revidovani elaborat uklanjanja objekata, te da uklanjanje izvrši nakon prijave nadležnoj inspekciji.

Stećeni uslovi na lokaciji

Lokacija se sa sjeverne i zapadne strane graniči sa javnim površinama namjenjenim saobraćaju (ugaona lokacija). Prilaz lokaciji se vrši sa navedenih saobraćajnica uz sjevernu i zapadnu granicu lokacije. Uz saglasnost vlasnika katastarske parcele 1998/1 KO Budva, koja je sastavni dio tehničke dokumentacije, prilaz lokaciji je omogućen na sjevernoj strani, preko katastarske parcele 1998/1 KO Budva. (Na ovoj katastarskoj parceli planskim dokumentom nije predviđena gradnja.)

Na južnoj strani lokacija se graniči sa urbanističkom parcelom, istog vlasnika, sa postojećim objektom ivično izgrađenim na granici između katastarskih parcela 1996/1 i 1996/2 KO Budva.

Na istočnoj strani lokacije su postojeći zidovi prema kanalu i susjedne urbanističke parcele.

Uslovi terena

Prema priloženom geodetskom snimku, teren lokacije je u većem nagibu, u pravcu od istoka (14,20m nv) ka zapadu (20,25m nv). Lokacija je nepravilnog trapezastog oblika, najveće širine oko 36m, u pravcu istok-zapad.

PARAMETRI ZADATI URBANISTIČKO-TEHNIČKIM USLOVIMA

Planirana namjena površina

Na lokaciji je predviđena namjena stanovanje, uz mogućnost da se u okviru namjene stanovanje umjesto stanovanja predvide i druge namjene, izmađu ostalog TURIZAM, kao namjena kompatibilna stanovanju. Planskim dokumentom turizam nije definisan kao posebna namjena već se podrazumjeva u okviru zona namjenjenih stanovanju.

Urbanističko-tehničkim uslovima se u okviru namjene turizam dozvoljava izgradnja hotela.

Objekte namjenjene turizmu je, prema urbanističko-tehničkim uslovima, potrebno planirati u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata.

Pravila parcelacije i mogućnost izgradnje

Urbanističko-tehničkim uslovima se predviđa obaveza izrade elaborata o parcelaciji po planskom dokumentu.

Mogućnost izgradnje na urbanističkoj parceli ili na više urbanističkih parcela:

Na osnovu urbanističko-tehničkih 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. Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Pravila regulacije

Građevinske linije su definisane grafičkim priložima plana, i to u odnosu na regulacione linije.

Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20m na minimalnoj visini 3,0m od konačno uređenog i nivelisanog terena ili trotoara.

Bočna građevinska linija se postavlja na 2,50m od bočne granice parcele (za slobodnostojeće objekte) a za jednostrano uzidane objekte je 5m prema slobodnom dijelu parcele.

Zadnja građevinska linija se postavlja na 4m od zadnje granice parcele.

Objekat se može postaviti na ivici parcele, uz saglasnost vlasnika i bez mogućnosti otvaranja otvora na toj strani objekta. Novoplanirani objekat mora biti udaljen najmanje 4m od postojećih, a ukoliko je to udaljenje manje, sa te strane objekta je moguće planirati samo otvore pomoćnih prostorija max dimenzija 60x60cm sa parapetom visine 1,80m.

Podzemna građevinska linija:

Ukopani dio objekta namjenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije.

Kota prizemlja:

Na pretežno ravnom terenu kota prizemlja se može postaviti najviše do 1,20m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena, a ukoliko objekat ima podzemne etaže najviše do 1,50m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

Na terenu u nagibu nivo poda najniže korisne etaže se može postaviti najviše do 3,50m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena uz najniži dio objekta.

Krovovi i krovni vijenci

Posljednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje može imati nazidak visok max 1,50m mjereno od poda potkrovlja do tačke preloma krovne kosine. Nagib kosog krova treba prilagoditi pokrivaču, a optimalno je 18-30°, uz mogućnost otvaranja krovnih prozora i badža.

Povučena etaža treba da ima fasadno platno povučeno pod uglom od 57° u odnosu na horizontalnu ravan ili povučeno min 1,50m od fasade nižih spratova. Krov povučena etaže može biti nagiba do 15°.

Visina krovnog vijenca se mjeri na ravnom terenu od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža, a na terenu u nagibu od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije poslednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Nivelacija urbanističkih parcela

Visinske kote saobraćajnica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Urbanistički parametri

Urbanistička parcela	UP 2c-5	UP 2c-1	Ukupno
Površina urbanističke parcele	415,41m ²	545,24m ²	960,65m ²
Bruto razvijena površina objekta	max 1.224,00m ²	max 872,38m ²	max 2.096,38m ²
Površina zauzetosti parcele	max 204,00m ²	max 218,10m ²	max 422,10m ²
Indeks izgrađenosti	max 2,98	max 1,60	2,18
Indeks zauzetosti	max 0,50	max 0,40	0,44
Spratnost	P+5	P+2+Pk	

Saobraćajni uslovi

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Stacionarni saobraćaj se rješava na parceli po normativu 1,1PM po stanu ili turističkom apartmanu. Za hotele i turistička naselja dat je normativ 1PM na 6 ležajeva, a za gradske hotele 1PM na 4 ležaja.

Arhitektonsko oblikovanje

Prilikom obrade fasade izbjegavati elemente koji vode ka kiču: lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istrojski etno elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure, gipsarski radovi).

Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardi (tkz. šubare, kape), nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (tkz. ukrovljavanje).

Poželjna je upotreba korektivnog zelenila gdje druge mjere nisu moguće, uz podržavanje vertikalnog ozelenjavanja, ozelenjavanja krovova, primjena puzavica i dr.

Fasade obrađivati svijetlim prigušenim bojama, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker,...).

Prilikom izbora fasadnih materijala voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje koristiti autohtoni kamen, a zidanje vršiti na tradicionalni način.

Ograđivanje

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine 0,90m mjereno od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,80m. Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0,90m zbog vizuelne preglednosti raskrsnice.

Ograde se postavljaju na regulacionu liniju, tako da elementi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje. Kapije se mogu otvarati samo ka unutrašnjosti parcele.

Pejzažno oblikovanje parcele

Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove, kakvi se mogu sresti na ovom prostoru. U parternoj kompoziciji primjenjivati mediteranski autohtoni parter.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Uređenje zelenih i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina.

Informativne table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja, radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela i zaštite od buke i saobraćajnog zagađenja.

Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Prilaz vozila na pješačke površine spriječiti fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzide, stepenice i sl.).

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE I OSNOVNI KAPACITETI OBJEKTA

Namjena objekta je turizam, hotel kategorije 4*.

Pozicioniranje objekta (horizontalna regulacija) i pozicioniranje ulaza

Zonu lokacije u kojoj je pozicioniran nadzemni gabarit objekta oivičavaju:

1. prednje građevinske linije, koje su postavljene grafičkim priložima planskog dokumenta prema regulaciji na zapadnoj i sjevernoj strani lokacije;
2. bočna građevinska linija, postavljena na udaljenju 2,50m od istočne granice lokacije;
3. južna granica lokacije, na kojoj je ivično izgrađen postojeći susjedni objekat na K.p. 1996/2 KO Budva. Objekat i K.p. 1996/2 su istog vlasnika kao i UP 2c-5.

Objekat je postavljen najisturenijim dijelom uz prednju građevinsku liniju na zapadnoj strani lokacije. Terasa (erkeri) na dijelu zapadne fasade objekta prelaze prednju građevinsku liniju za max 69cm na visini većoj od 3m u odnosu na konačno nivelisani i uređeni teren, što je u skladu sa odredbama plana po kome je dozvoljeno 1,20m.

Na sjevernoj strani nema prekoračenja prednje građevinske linije.

Na istočnoj strani je postavljena bočna građevinska linija na 2,50m od granice lokacije (lokacija je ugaona pa nema zednje granice lokacije ni zadnje građevinske linije). Nema prekoračenja bočne građevinske linije.

Na južnoj strani je objekat postavljen uz granicu parcele odnosno uz postojeći ivično izgrađeni objekat na susjednoj parceli koja je istog vlasnika kao i predmetna.

Objekat je od susjednih postojećih objekata na južnoj strani lokacije udaljen više od 4m.

Glavni ulaz u objekat na prizemlju je predviđen sa sjeverne strane, sa saobraćajnice, preko pješačke površine i stepeništa. Ekonomski ulaz i ulaz u dio prizemlja sa smještajnim kapacitetima su predviđeni sa zapadne strane lokacije, sa saobraćajnice, preko pješačkih površina. Do svih ulaza su predviđene i rampe koje zadovoljavaju kriterijume pristupačnosti za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Podzemni gabarit objekta je veći od nadzemnog i zauzima 76,8% površine lokacije. Na zapadnoj strani lokacije je, u skladu sa odredbama planskog dokumenta, između nadzemne građevinske linije i regulacije. Na sjevernoj strani lokacije je najisturenijim dijelom postavljen do nadzemne građevinske linije. Na istočnoj strani lokacije je najisturenijim dijelom na 1m od granice lokacije. Na južnoj strani lokacije je postavljen uz granicu lokacije.

Podzemni gabarit objekta se sastoji od dvije etaže namijenjene garažiranju vozila. Obije etaže garaža imaju obezbjeđene prilaze / ulaze i to:

- sa saobraćajnice na sjevernoj strani lokacije, preko rampe i K.p. 1998/1 KO Budva (saglasnost za prilaz je sastavni dio ove tehničke dokumentacije) i
- sa saobraćajnice na zapadnoj strani lokacije, preko podizne auto platforme.

Prvi nivo garaže, ispod prizemlja, ima i pješački ulaz sa saobraćajnice na sjevernoj strani lokacije.

Svi dijelovi podzemnih etaža, nad kojima se ne nalazi nadzemni gabarit objekta, su predviđeni kao ozelenjeni ravni krovovi, odnosno zelene površine, sa popločanim pješačkim površinama neophodnim za prilaz ulazima na nivou prizemlja.

Vertikalna regulacija objekta

Nivelacija objekta je predviđena u skladu sa odredbama planskog dokumenta, u odnosu na planirane nivele obodnih saobraćajnica i u skladu sa uslovima vertikalne regulacije, za objekte postavljene na terenu u nagibu.

Objekat je u vertikalnom smislu pozicioniran tako:

- da se obezbjeđe ulazi preko rampi u dva nivoa garaže (koristeći nagib obodne saobraćajnice i nagib terena lokacije);
- da kota prizemlja bude na max 3,50m od konačno uređenog terena na istočnoj strani lokacije;
- da se između glavnog ulaza u objekat i građevinske linije na sjevernoj strani lokacije može postaviti prilaz sa stepeništem;
- da se do glavnog ulaza može predvidjeti rampa odgovarajućeg nagiba za lica sa invaliditetom (ponovo koristeći nagib saobraćajnice i terena lokacije);

- da niveleta poda prvog nivoa garaže bude takva da se preko preko podizne auto platforme koja je u nivou saobraćajnice na zapadnoj strani lokacije može ući na prvi nivo garaže (ovo ujedno znači da prizemlje može biti samo minimalno denivelisano u odnosu na saobraćajnicu na zapadnoj strani lokacije).

Imajući sve navadeno u vidu niveleta poda prizemlja objekta je postavljena na 20,80m nv. Prizemlje je izdignuto u odnosu na najniži dio uređenog terena na istočnoj strani lokacije za 2,50m do 3,50m.

Objekat je spratnosti 2G+P+3+P.E. (povučena etaža). Povučena etaža je planirana iznad trećeg sprata (bruto površine od 74% tipske etaže objekta), sa povlačenjem pretežno sa zapadne i sjeverne strane, prema regulaciji. Povlačenje etaže je izvršeno poštujući konstruktivni sistem objekta i to za 1,60m do 6,80m u odnosu na fasade nižih etaža objekta.

Arhitektonski program i osnovne funkcionalne zone objekta

Glavni ulaz u prizemlje objekta je predviđen sa sjeverne strane, preko pješačke površine sa spoljnim stepeništem. Uz glavni ulaz je predviđena recepcija (sa kancelarijama i ostavom za prtljag) i hol. U okviru hola je planiran prostor za sjedenje. Od recepcije do glavnog komunikacijskog jezgra (sa stepeništem i dva lifta) je planiran hodnik. Iz njega se na zapadnoj strani ulazi u pomoćne prostorije (toalet za goste) i teretanu, a sa istočne strane u salu restorana. Ekonomski ulaz je sa zapadne strane objekta i uz njega su predviđene garderobe personala sa tuševima i kuhinja restorana. Kuhinja je sa restoranom povezana komunikacijom sa južne strane komunikacijskog jezgra. Točionica je pozicionirana uz komunikacijsko jezgro i izlaz iz kuhinje u restoran salu, tako da se obezbijedi posluživanje pića i napitaka u restoranu sali i u holu hotela. Restoran sala je otvorima orjentisana prema istoku.

Južna strana prizemlja je namijenjena smještajnim jedinicama, sa zasebnim ulazom i informacionim punktom i komunikacijskim jezgrom koje se sastoji od stepeništa i lifta.

Prvi, drugi i treći sprat su namijenjeni smještajnim jedinicama, apartmanima i sobama, i pomoćnim prostorijama za održavanje smještajnih jedinica. Isto važi i za povučenu etažu, s tim da je njena površina manja od površine spratova. Dijelovi iznad trećeg sprata iznad kojih nije planirana povučena etaža se rade kao ozelenjeni ravni neprohodni krovovi. Po obodu ozelenjenih krovova je planiran horizontalni oluk koji je ujedno i krovni vijenac.

Iznad povučene etaže je planiran ravan krov nagiba takvog da se obezbijedi efikasno odvođenje atmosferske vode. Predviđen je servisni izlaz na krov preko penjalica (merdevina) i velux prozora za izlaz na ravan krov. Po obodu krova je planiran horizontalni oluk koji je ujedno i krovni vijenac.

Komunikacijska jezgra sa ukupno dva stepeništa i tri lifta povezuju sve etaže objekta, uključujući i podzemne.

Planirane su dvije podzemne etaže, namijenjene dominantno garažiranju vozila, sa neophodnim prostorima namijenjenim komunikacijama, ostavama, pomoćnim i tehničkim prostorijama. Prvi nivo garaže (-3,00m u odnosu na prizemlje) ima kapacitet 17GM. Podijeljen je u dvije zone garaže (označene kao a i b) kako bi se smjestilo što više vozila. Jednom dijelom se prilazi rampom sa saobraćajnice na sjevernoj strani lokacije a drugom auto platformom sa saobraćajnice uz zapadnu stranu lokacije. Ventilacioni otvori za prirodno provjetranje su predviđeni sa istočne strane garaže.

Na isti način je riješen i drugi nivo garaže (na -6,00m u odnosu na prizemlje objekta). Ima kapacitet 17GM, prilaze preko rampe i preko podizne auto platforme, s tim da nema nikakve otvore jer je potpuno ukopan.

Imajući u vidu namjenu podzemnih etaža, njihova bruto površina nije uračunata u indeks zauzetosti i izgrađenosti.

Pregled osnovnih kapaciteta i parametara objekta

Ukupna neto površina objekta je 1.686,16m² (sa podzemnim etažama 3.026,26m²).

Ukupna BRGP objekta je 1.990,16m² (sa podzemnim etažama 3.445,60m²).

Površina zauzetosti parcele je 419,60m².

Kapacitet objekta je 31 smještajna jedinica odnosno 63 kreveta. Od toga je 16 apartmana (sa 34 kreveta) i 15 soba (sa 29 kreveta).

Ostvareni broj parking mjesta je 35PM, od čega su 34GM u objektu i 1PM na otvorenom. (Prema standardu 1PM / 6 ležajeva potrebno je 11PM, a prema standardu 1PM / 4 ležaja potrebno je 16PM.)

ISPUNJENJE USLOVA PREDVIĐENIH PLANSKIM DOKUMENTOM

Namjena površina

Objekat je, u skladu sa UT uslovima i odredbama planskog dokumenta, namijenjen turizmu (hotel kategorije 4*).

Pravila regulacije

Horizontalni gabarit objekta je pozicioniran poštujući prednje i bočne građevinske linije i propisano udanjenje od objekata na susjednim parcelama. Na južnoj strani lokacije objekat je postavljen uz granicu, odnosno uz postojeći, ivično izgrađeni objekat na K.p. K.p. 1996/2 KO Budva. Objekat i K.p. 1996/2 su istog vlasnika kao i UP 2c-5. Na južnoj strani objekta nisu predviđeni nikakvi otvori.

Podzemni gabarit objekta je pozicioniran u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima i odredbama plana.

Niveleta poda prizemlja objekta je postavljena na 20,80m nv. Prizemlje je izdignuto u odnosu na najniži dio uređenog terena na istočnoj strani lokacije za 2,50m do 3,50m.

Spratnost objekta je 2G+P+3+P.E. (povučena etaža). Urbanističke parcele imaju planom predviđenu spratnost P+2+Pk i P+5. S obzirom da lokaciju objekta čine obje urbanističke parcele, spratnost objekta je utvrđena tako da se uklopi u okolinu, da se izbjegne prevelika razlika u spratnosti različitih dijelova objekta i razlika u spratnosti prema ostalim objektima u neposrednoj okolini, da se dobije ujednačena i uobličena forma objekta, da se ugaoni dio lokacije maksimalno rastereti u smislu izgrađenosti i visine objekta i da se optimalno iskoristi planom predviđena raspoloživa površina zauzetosti i izgrađenosti lokacije.

Krovovi

Posljednja etaža je predviđena kao povučena etaža, sa povlačenjem od 1,60m do 6,80m u odnosu na fasade nižih etaža objekta, pretežno prema regulaciji i uglu. Krov povučene etaže je nagiba u skladu sa odredbama planskog dokumenta.

Nivelacija urbanističkih parcela

Nivelete prizemlja i podzemnih etaža su definisane u odnosu na nivelete saobraćajnica i nagiba terena, a u skladu sa brojnim funkcionalnim zahtjevima prizašlim iz namjene i tehnologije objekta. Visinske kote saobraćajnica su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Uporedni prikaz ispunjenja planskih parametara

	DOZVOLJENO			OSTVARENO
Urbanistička parcela	UP 2c-5	UP 2c-1	Ukupno	
Površina urbanističke parcele	415,41m ²	545,24m ²	960,65m ²	960,95m ²
Bruto razvijena površina objekta	max 1.224,00m ²	max 872,38m ²	max 2.096,38m ²	1.990,16m ²
Površina zauzetosti parcele	max 204,00m ²	max 218,10m ²	max 422,10m ²	419,60m ²
Indeks izgrađenosti	max 2,98	max 1,60	2,18	2,07
Indeks zauzetosti	max 0,50	max 0,40	0,44	0,44

Stacionarni saobraćaj

Ostvareni broj parking mjesta je 35PM, od čega su 34GM u objektu i 1PM na otvorenom. (Prema standardu 1PM / 6 ležajeva potrebno je 11PM, a prema standardu 1PM / 4 ležaja potrebno je 16PM.) Nema deficita parking mjesta.

TEHNIČKE I TEHNOLOŠKE KARAKTERISTIKE OBJEKTA

Svi elementi konstrukcije objekta (temelji, medjuspratne tavanice, kose ploče stepeništa, zidna platna, stubovi, grede, horizontalni oluci) su armirano-betonski. Posebno je potrebno obratiti pažnju prilikom projektovanja i izvođenja konstrukcije na južnoj strani lokacije prema postojećem objektu. U obzir uzeti kotu fundiranja postojećeg objekta i u odnosu na nju predvidjeti način i dinamiku izvođenja iskopa i izrade konstrukcije planiranog objekta. Takođe ovo uzeti u obzir prilikom rješavanja detalja dilatacije i hidroizolacije ukopanog dijela planiranog objekta na ovoj poziciji.

Zidovi fasadnih ispuna i unutrašnjih ispuna se rade od bloka debljine 19cm.

Unutrašnje pregrade se rade od bloka u debljini 19cm i 10cm. Pregrade od bloka debljine 19cm se obavezno rade na sledećim pozicijama:

- između smještajnih jedinica;
- između smještajnih jedinica i prostora druge namjene (javni prostori, hodnici, ostave, komunikacije i dr.);
- oko protiv-požarnih tampona i zasebnih požarnih zona.

Instalacione vertikale se obrađuju gips-kartonskim pločama na potkonstrukciji.

Zaštita vertikalne hidroizolacije ukupnaih zidova i strana temeljnih ploča se radi punom opekrom debljine 6,50cm.

Završne obrade podova su:

- fero beton (podovi garaža, ostava i tehničkih prostorija);
- granitna protiv klizna keramika (hodnici i stepeništa u okviru komunikacijskog jezgra, hol, hodnici, restoran, točionica, teretana, recepcija i kancelarije na prizemlju, terase smještajnih jedinica, spoljne pješačke površine i stepeništa);
- keramika (mokri čvorovi, vešernica, ostave za održavanje smještajnih jedinica, toaleti i garderobe personala, toaleti za goste na prizemlju);
- kiseljelo-otporna keramika (kuhinja, dnevni magacin i magacini hrane i pića);
- itison (smještajne jedinice i hodnici koji vode do smještajnih jedinica).

Zelenilom se finalno obrađuju:

- krovovi podzemne etaže iznad kojih nije nadzemni gabarit objekta;
- krov trećeg sprata iznad koga nije gabarit povučene etaže.

Krovovi se rade kao ravni neprohodni, nagiba koji odgovara efikasnom odvođenju atmosferske vode, i to:

- iznad dijelova podzemne etaže nad kojima nije nadzemni gabarit objekta rade se ozelenjeni neprohodni krovovi sa neophodnim pješačkim popločanim površinama, stepeništima i rampama, za prilaz objektu;
- iznad dijelova trećeg sprata nad kojim nije gabarit povučene etaže rade se ozelenjeni neprohodni ravni krovovi u okviru kojih su predviđene dvije terase smještajnih jedinica (koje se rade kao prohodni ravni krov odnosno krovne terase);
- iznad povučene etaže se radi neprohodni krov koji se zastire šljunkom (koji ima funkciju zaštite krovne hidroizolacije).

Nadstrešnice se rade kao ozelenjene odnosno kao žardinjere izvan ravnih fasade na pozicijama:

- iznad ulaza u garaže;
- uz glavni ulaz na nivou prizemlja objekta;
- oko podizne auto platforme;
- između terasa na nivou prvog sprata objekta.

Liftovi su predviđeni u okviru komunikacijskih jezgara, i to ukupno tri lifta nosivosti 630kg ili 8 osoba, sa vratima svijetle širine 90cm i kabinom dimenzija 110x140cm.

Odvođenje atmosferske vode sa krovova iznad povučene etaže i trećeg sprata objekta se vrši horizontalnim betonskim olucima, koji se rade po obdu krovova i koji ujedno predstavljaju krovne vijence objekta. Vertikalni oluci se rade do parternih zelenih ili popločanih površina. Voda se sa ozelenjenih krovova podzemne etaže usjerava prema javnoj površini namjenjenoj saobraćaju odnosno prema atmosferskoj kanalizaciji.

Fasade nadzemnih etaža objekta se obrađuju termoizolacijom u debljini 5cm. Završna obrada fasada prizemlja su tanke kamene ploče lijepljene na podlogu, a ostalih etaža demit fasada sa bavalitom u svijetlim tonovima. Između prizemlja i prvog sprata, odnosno između dijelova fasade obrađenih kamenom i demitom je fasadni vijenac od betona finalno obrađen termoizolacijom i bavalitom. Oko fasadnih otvora se rade okviri minimalno denivelisani u odnosu na ravan fasade (po uzoru na tradicionalne), koji se obrađuju termoizolacijom i bavalitom.

Hidroizolacija se radi u ukopanim i nadzemnim dijelovima objekta i to:

- horizontalna i vertikalna hidroizolacija temeljne ploče i temelja liftova od vlage iz zemlje;
- vertikalna hidroizolacija ukopanih zidova garaža;
- u okviru slojeva podova mokrih čvorova, prostorija sa tuševima, kupatila, kuhinje restorana;
- u okviru slojeva podova terasa;
- u okviru slojeva ravnih krovova iznad trećeg sprata i iznad povučene etaže;
- u okviru slojeva ozelenjenih krovova iznad garaže;
- u okviru slojeva popločanih površina i rampi iznad garaže;
- hidroizolacija rigola, kanala i horizontalnih oluka za odvođenje atmosferske vode.

Termoizolacija se radi u nadzemnim dijelovima objekta i to:

- u okviru slojeva međuspratnih tavanica prema negrijanim prostorima, pri čemu se termoizolacija postavlja sa strane na kojoj se nalaze negrijani prostori;
- u okviru slojeva ravnih krovova iznad trećeg sprata i povučene etaže;
- u okviru slojeva fasada.

Zvučna izolacija se postavlja u okviru slojeva podova međuspratnih tavanica nadzemnog dijela objekta.

Parna brana i sloj za izjednačavanje pritiska pare se postavljaju u okviru slojeva svih ravnih krovova, kao i u okviru slojeva podova svih popločanih površina iznad garaže.

Fasadni otvori se obrađuju fasadnom aluminijumskom ili PVC stolarijom, u konstrukciji od višekomornih profila. Zastakljivanje se vrši dvoslojnim termopaketom. Prozori kuhinje su sa obaveznom mrežom protiv ulaska insekata i glodara, a prozori mokrih čvorova sa mutnim staklom. Garažna vrata se rade kao segmentna u konstrukciji od čeličnih profila. Glavna ulazna vrata se rade kao automatska klizna. Krovni prozori se rade kao kupola i kao prozor za izlaz na ravan krov.

Unutrašnji otvori se obrađuju unutrašnjom stolarijom i bravarijom i to:

- unutrašnja bravarija – otvori na protiv-požarnim tampon prostorijama i požarnim zonama (protiv požarna i protiv dimna vrata), otvori prostorija na podzemnim etažama, otvori na garderobama personala i kuhinje;
- unutrašnja stolarija – otvori smještajnih jedinica, kancelarija, ostava za sobarice, javnih toaleta, teretane, otvora između kuhinje i restoran sale, ulazna vrata smještajnih jedinica. Ulazna vrata smještajnih jedinica moraju biti protiv-požarna i protiv-dimna. Konobarska vrata i vrata kuhinje su sa obaveznim ojačanjem od nerđajućeg metala u donjoj zoni.

Unutrašnji zidovi i unutrašnje strane fasadnih i ukopanih zidova se malterišu i finalno obrađuju disperzionom bojom, osim zidova koji se oblažu keramikom do plafona ili spušenog plafona (zidovi mokrih čvorova, garderoba personala, kuhinje, magacina hrane i pića).

Plafoni i donje strane stepenišnih krakova se malterišu i obrađuju disperzionom bojom, osim kod prostorija u kojima se predviđa spušteni plafon (prostorije prizemlja, hodnici do smještajnih jedinica, ulazne partije ili dijelovi smještajnih jedinica, kupatila).

Ograde terasa se rade od kovanog gvožđa ili kombinacije metalnih profila i kovanog gvožđa, u visini 1,10m od finalno obrađenog poda terase. Ograde unutrašnjih stepeništa se rade u visini 90cm od metalnih profila ili kovanog gvožđa a po obodu zidova stepeništa se postavljaju rukohvati.

ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom obrade fasada su izbegnuti elementi koji vode ka kiču: lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istrojski etno elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure, gipsarski radovi).

Nisu korišćeni elementi pseudoarhitekture zasnovani na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elemetima, nema dodavanja lažnih mansardi (tkz. šubare, kape) ni nasilnog pretvaranja ravnih krovova u kose (tkz. ukrovljavanje).

Fasade su obrađene svijetlim prigušenim bojama, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja.

Predviđeni su savremeni fasadni materijali, otporni na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za oblaganje prizemlja su predviđene tanke kamene ploče.

Forma objekta je jednostavna, svedena, sa fasadnim otvorima postavljenim u ujednačenom ritmu. Otvori restorana i hola prizemlja su viši od ostalih i zalučeni, kako bi se istakla pozicija najreprezentativnijim prostorija prizemlja.

Zelenilo je korišćeno da naglasi pojedine dijelove objekta, vizuelno odvoji javne i smještajne dijelove objekta, oplemeni prostor, kompenzuje slobodne površine zauzete podzemnim etažama objekta, obezbjedi uklapanje objekta u okolni prostor i doprinese formiranju ambijenta naselja.

UREĐENJE TERENA I PEJZAŽNA ARHITEKTURA

Uređenje terena i ograđivanje

Uređenje slobodnih površina i parterno uređenje je predviđeno tako da se obezbjede kolski i pješački prilazi objektu i formiraju zelene površine.

Kolski prilazi (rampe) su predviđeni na sjevernoj strani lokacije. Na zapadnoj strani su planirani auto platforma i parking.

Pješački prilazi su predviđeni sa sjeverne i zapadne strane i to kao popločani trotoari staze, stepeništa i rampe za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pješačke površine su planirane na tlu i u okviru ravnog krova iznad podzemne etaže objekta.

Ostale površine su planirane za ozelenjavanje i uređenje i podrazumjevaju:

- parterne zelene površine sa niskim i visokim zelenilom – na istočnoj i sjevernoj strani lokacije;
- zeleni krovovi nad garažom;
- žardinjere.

Ograđivanje lokacije nije predviđeno. Umjesto fizičkog ograđivanja planirana je živa ograda od gusto zasađenih i linijski raspoređenih žbunastih vrsta. Dvovisinske ograde su predviđene samo uz rape za kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Nad podiznom auto platformom je predviđeno postavljanje pergole sa zelenilom, zbog uklapanja u okolinu, zaklanjanja auto platforme od smještajnih jedinica i zbog bezbjednosti prilikom podizanja i spuštanja platforme.

Pejzažno oblikovanje parcele

Zelene površine na lokaciji se mogu podijeliti u dvije kategorije:

- parterne zelene površine, na sjevernoj i istočnoj strani lokacije i
- krovno zelenilo nad dijelovima garaže.

Na parternim zelenim površinama se predviđa travnjak otporan na sušu, kao i sadnice niskog i visokog zelenila. Ovo zelenilo ima, pored ostalog, i korektivnu ulogu zaklanjanja zidova garaže na istočnoj strani lokacije.

Na ozelenjenim ravnim krovovima garaže se planira travnjak otporan na sušu, kao i sadnja žive ograde od sadnica plitkog korijena, u skladu sa debljinom sloja zemlje na ravnim krovovima.

Za sadnju u žardinjerama je predviđeno nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Uređenje zelenih i slobodnih površina na parcelama je obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovanja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Prednost se daje dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Prilaz vozila na pješačke površine spriječiti fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzide, stepenice i sl.).

Privremeno skladištenje otpada

Prostor za privremeno skladištenje otpada je potrebno predvidjeti u blizini ekonomskog ulaza u objekat, tako da bude lako dostupno sa saobraćajnice.

RJEŠENJA PRISTUPAČNOSTI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I SA INVALIDITETOM

Tehničkom dokumentacijom su predviđena rješenja kojima se zadovoljavaju kriterijumi pristupačnosti, u smislu važećeg Pravilnika o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Glavnim projektom je potrebno dati detaljna rješenja posebno u pogledu rješenja jednostavnog prilagođavanja smještajne jedinice tako da zadovolji kriterijume pristupačnosti licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom.

Primjenjeni elementi pristupačnosti za horizontalne komunikacije:

- Ulazna vrata u objekat su automatska klizna, širine otvora koji je u skladu sa kriterijumima pristupačnosti;
- Finalna obrada podova je od materijala otpornih na klizanje, sa promjenom materijalizacije pri ulasku u zone sa različitim namjenama;
- Hodnici su širine 1,40m, sve hodne površine su u istom nivou.

Primjenjeni elementi pristupačnosti za savladavanje visinskih razlika

- U okviru objekta nema denivelacija koje bi zahtjevale upotrebu rampi i podiznih platformi;
- Stepenišni krakovi su širine 140cm, nagazne površine stepenica su finalno obrađene materijalima otpornim na klizanje, rukohvati ograde su urađeni sa obje strane svakog stepeništa i takvi da se mogu obuhvatiti dlanom;
- Svi liftovi za goste imaju kabine dimenzija 110x140cm, vrata svijetle širine 90cm i opremu u skladu sa kriterijumima pristupačnosti;
- Do svih ulaza u objekat vode rampe koje pozicijom, nagibom i materijalizacijom zadovoljavaju kriterijume pristupačnosti za lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom.

Primjenjeni elementi pristupačnosti za javne / zajedničke sadržaje objekta

- Pristupačni toalet ima otvor svijetle širine 90cm, opremljen mehanizmom za otvaranje vrata spolja u slučaju poziva u pomoć, sanitarnu opremu u skladu sa kriterijumima pristupačnosti, slobodan prostor za okretanje kolica, prečnika 150cm, i pozicioniran je u istom bloku sa ostalim javnim toaletima;
- javni prostori hotela, recepcija, hol, usluge, bar i restoran, pozicijom, materijalizacijom i dimenzijama otvora / prilaza zadovoljavaju kriterijume pristupačnosti.

Parking mjesta koja dimenzijama, pozicijom i materijalizacijom zadovoljavaju kriterijume pristupačni su predviđena u garažama objekta.

Tehnička dokumentacija je rađena u skladu sa važećim zakonskim i podzakonskim aktima i standardima.

Zakonska regulativa iz oblasti planiranja prostora:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17)
- Pravilnik o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima ("Službeni list CG" broj 24/10)

Zakonska regulativa iz oblasti građevinarstva:

- Zakon o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine objekta ("Službeni list CG" broj 060/18)
- Pravilnik o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 044/18)
- Obrasci u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije
- Pravilnik o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom ("Službeni list CG" broj 048/13 od 14.10.2013, 044/15 od 07.08.2015)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG" broj 9/2012)
- Pravilnik o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke ("Službeni list CG" broj 060/18)
- Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG" broj 47/13)
- Pravilnik o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Sl. list Crne Gore" br.75/2015.)
- Zakon o građevinskim proizvodima ("Službeni list CG" broj 018/14)
- Pravilnik o građevinskim proizvodima ("Službeni list CG" broj 082/16 od 29.12.2016, 041/18 od 28.06.2018)
- Pravilnik o klasifikaciji građevinskih proizvoda u odnosu na njihove reakcije i otpornost na požar ("Službeni list CG" broj 073/17)

Zakonska regulativa iz oblasti turizma:

- Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" broj 002/18 od 10.01.2018, 004/18 od 26.01.2018, 013/18 od 28.02.2018)
- Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 036/18)

Zakonska regulativa iz oblasti upravljanja otpadom i komunalnog razvoja:

- Zakon o upravljanju otpadom ("Službeni list CG" broj 064/11 od 29.12.2011, 039/16 od 29.06.2016)
- Pravilnik o postupanju sa građevinskim otpadom, načinu i postupku prerade građevinskog otpada, uslovima i načinu odlaganja cement azbestnog građevinskog otpada ("Službeni list CG" broj 50/2012 od 1.10.2012. god.)
- Pravilnik o klasifikaciji otpada i katalogu otpada ("Službeni list CG" broj 59/2013 od 26.12.2013., 083/16 od 31.12.2016)

Zakonska regulativa iz oblasti životne sredine:

- Zakon o zaštiti vazduha ("Službeni list CG" broj 25/2010 od 05.05.2010.)
- Zakon o zaštiti prirode ("Službeni list CG" br. 51/08 od 22.08.2008, 21/09 od 20.03.2009, 40/11 od 08.08.2011, 62/13 od 31.12.2013.)
- Zakon o zaštiti od buke u životnoj sredini ("Službeni list CG" br. 28/11 od 10.06.2011, 28/12 od 05.06.2012, 01/14 od 09.01.2014.)

Tomislav Jović, d.i.a.

NUMERIČKA DOKUMENTACIJA

Tehnička dokumentacija:	IDEJNO RJEŠENJE
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT – HOTEL KATEGORIJE 4*
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5 i 230 DUP Babin do (S.l. CG o. p. broj 11/12), Opština Budva
Investitor:	Pima Božidar i Pima Ljubica

PRIKAZ POVRŠINA I KAPACITETA

A. NETO POVRŠINE OBJEKTA PO ETAŽAMA

NETO POVRŠINE OBJEKTA			
Etaža	Neto površina (m²)		
	Objekat	Terase	Ukupno
POVUČENA ETAŽA	252,98	4,04	257,02
III SPRAT	335,83	24,06	359,89
II SPRAT	335,83	24,06	359,89
I SPRAT	335,85	24,06	359,91
PRIZEMLJE	349,45		349,45
Ukupno:	1.609,94	76,22	1.686,16
Garaža nivo -3,00	660,15		1.340,09
Garaža nivo -6,00	679,94		
<i>Ukupno sa podz. etažama:</i>			<i>3.026,25</i>

Ukupna neto površina objekta je 1.686,16m² (sa podzemnim etažama 3.026,26m²).

B. BRUTO POVRŠINE OBJEKTA PO ETAŽAMA

BRUTO POVRŠINE OBJEKTA		
Etaža	BRGP (m²)	
POVUČENA ETAŽA	311,76	1.990,16
III SPRAT	419,60	
II SPRAT	419,60	
I SPRAT	419,60	
PRIZEMLJE ¹	419,60	
Ukupno:	1.990,16	
Garaža nivo -3,00	716,82	1.455,44
Garaža nivo -6,00	738,62	
<i>Ukupno sa podz. etažama:</i>	<i>3.445,60</i>	

Ukupna BRGP objekta je 1.990,16m² (sa podzemnim etažama 3.445,60m²).
Površina zauzetosti parcele je 419,60m².

C. SMJEŠTAJNI KAPACITETI OBJEKTA

SMJEŠTAJNI KAPACITETI			
Tip smještajne jedinice		KAPACITET	
Vrsta smještajne jedinice	br. kreveta po sm. jedin.	broj smj. jedinica	broj kreveta
APARTMAN dvosobni	4 (+2)	1	4 (+2)
APARTMAN jednosobni	2 (+2)	11	22 (+22)
APARTMAN studio	2 (+1)	4	8 (+4)
SOBA dvokrevetna	2	14	28
SOBA jednokrevetna	1	1	1
Ukupno:		31	63 (+28)

Kapacitet objekta je 31 smještajna jedinica odnosno 63 kreveta.
Broj apartmana je 16 (sa 34 kreveta), a broj soba 15 (sa 29 kreveta).

¹ Bruto površina prizemlja obuhvata i zelene površine i trotoare natkrivene terasama sprata.

D. PREGLED URBANISTIČKIH PARAMETARA

URBANISTIČKI PARAMETRI				
	DOZVOLJENO			OSTVARENO
Urbanistička parcela	UP 2c-5	UP 2c-1	Ukupno	
Površina urbanističke parcele	415,41m ²	545,24m ²	960,65m ²	960,95m ²
Bruto razvijena površina objekta	max 1.224,00m ²	max 872,38m ²	max 2.096,38m ²	1.990,16m ²
Površina zauzetosti parcele	max 204,00m ²	max 218,10m ²	max 422,10m ²	419,60m ²
Indeks izgrađenosti	max 2,98	max 1,60	2,18	2,07
Indeks zauzetosti	max 0,50	max 0,40	0,44	0,44
Spratnost	P+5	P+2+Pk		2G+P+3+P.E.

Broj smještajnih jedinica je 31, a kreveta 63. Potreban broj parking mjesta je 11.
Ostvareni broj parking mjesta je 35PM.

KAPACITETI ZA PARKIRANJE				
Pozicija		Broj PM		UKUPNO
Garaža nivo -3,00	garaža 1a	10	17	34
	garaža 1b	7		
Garaža nivo -6,00	garaža 2a	11	17	
	garaža 2b	6		
Parking na otvorenom		1	1	1
Ukupno ostvareno parking mjesta:				35

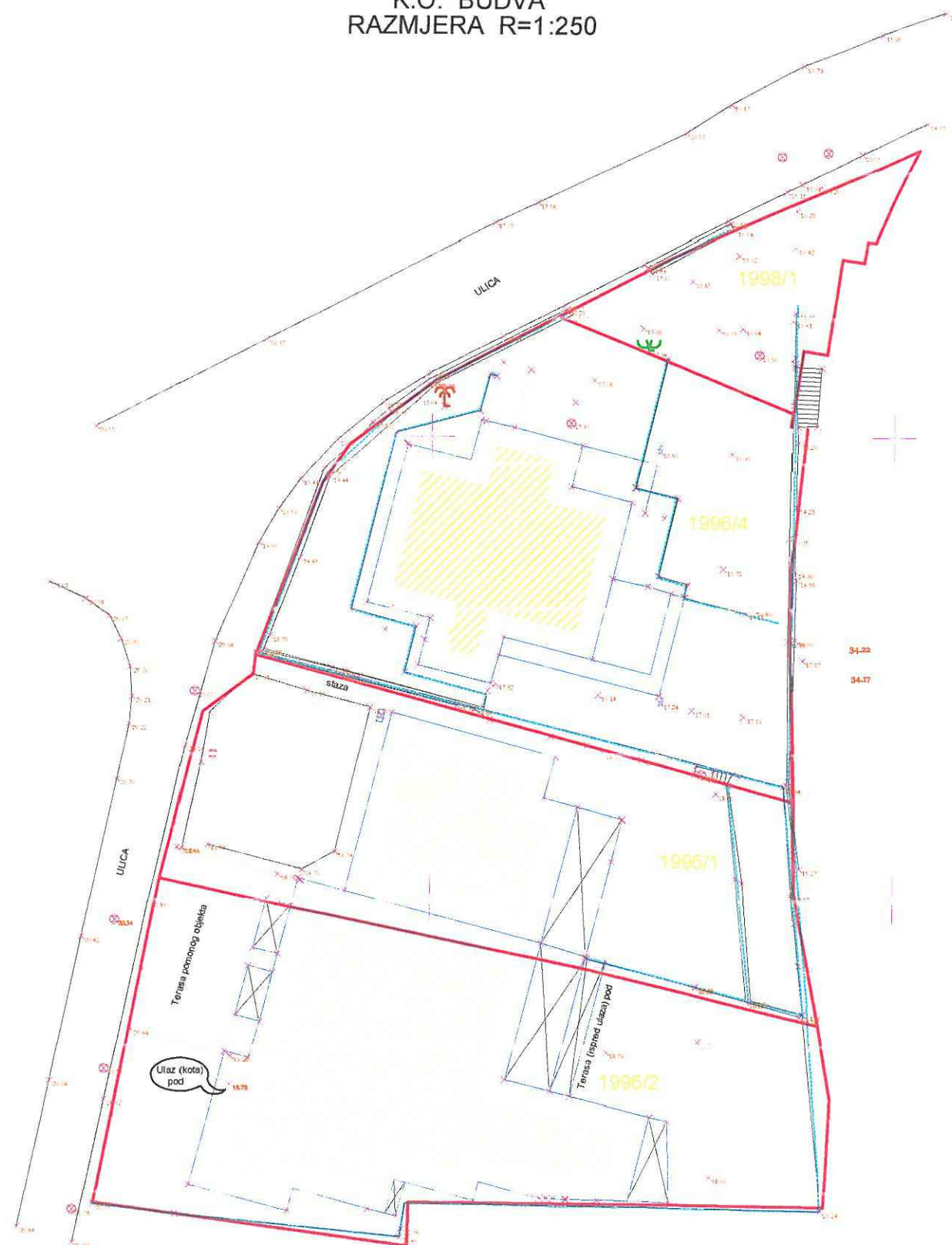
Ukupno je predviđeno 35PM, od čega 1 na otvorenom i 34 u garažama (po 17 na svakoj etaži garaže).

GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhlsgroup@gmail.com		Pima Božidar i Pima Ljubica	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*		Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:250
Saradnik:		Prilog: ŠIRA SITUACIJA PODRUČJA	Br. priloga Br. strane
Datum izrade i M.P. 			

SITUACIJA TERENA PARCELA 1996/1, 1996/2, 1996/4 i 1998/1
K.O. BUDVA
RAZMJERA R=1:250



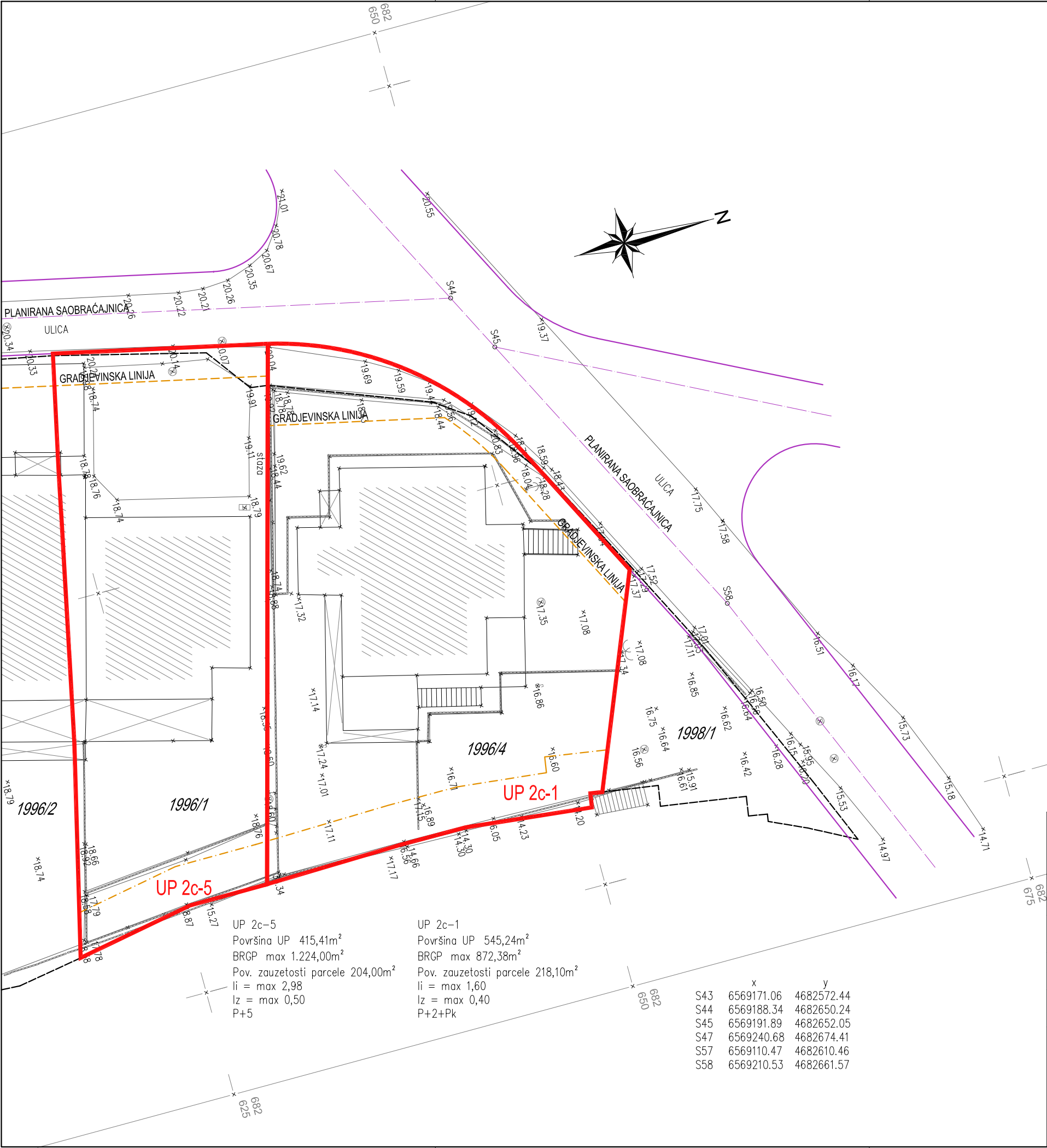
Granica katastarske parcele
1996/4 Oznaka katastarske parcele

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR Pima Božidar i Pima Ljubica	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*		Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:250
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA GEODETSKI SNIMAK	Br. priloga 01A
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2020.			

CRVENA LINIJA OZNAČAVA GRANICU KAT. PARCELA

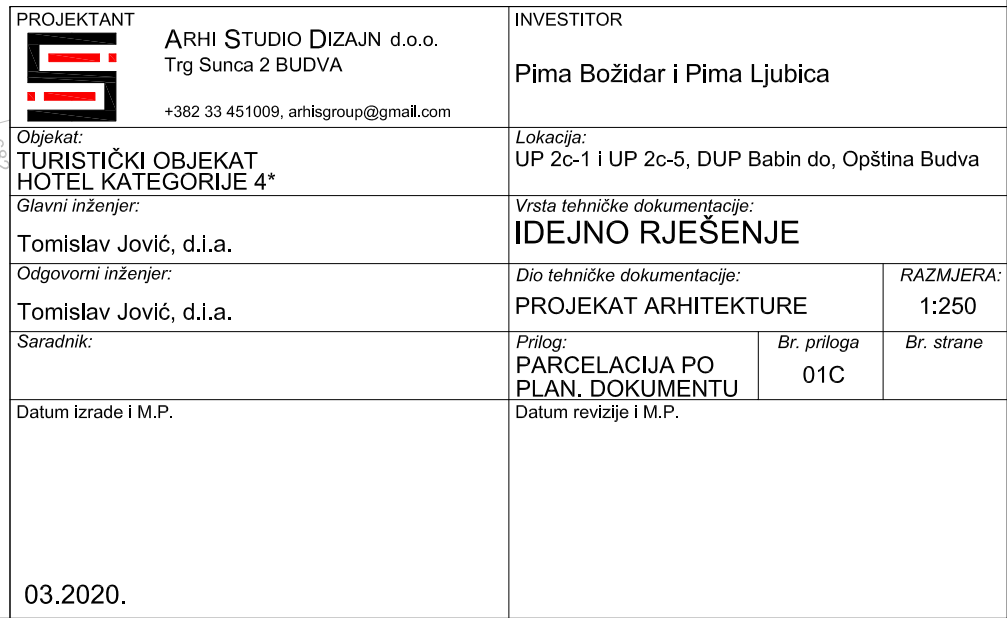
U BUDVI 01.02.2017 Godine

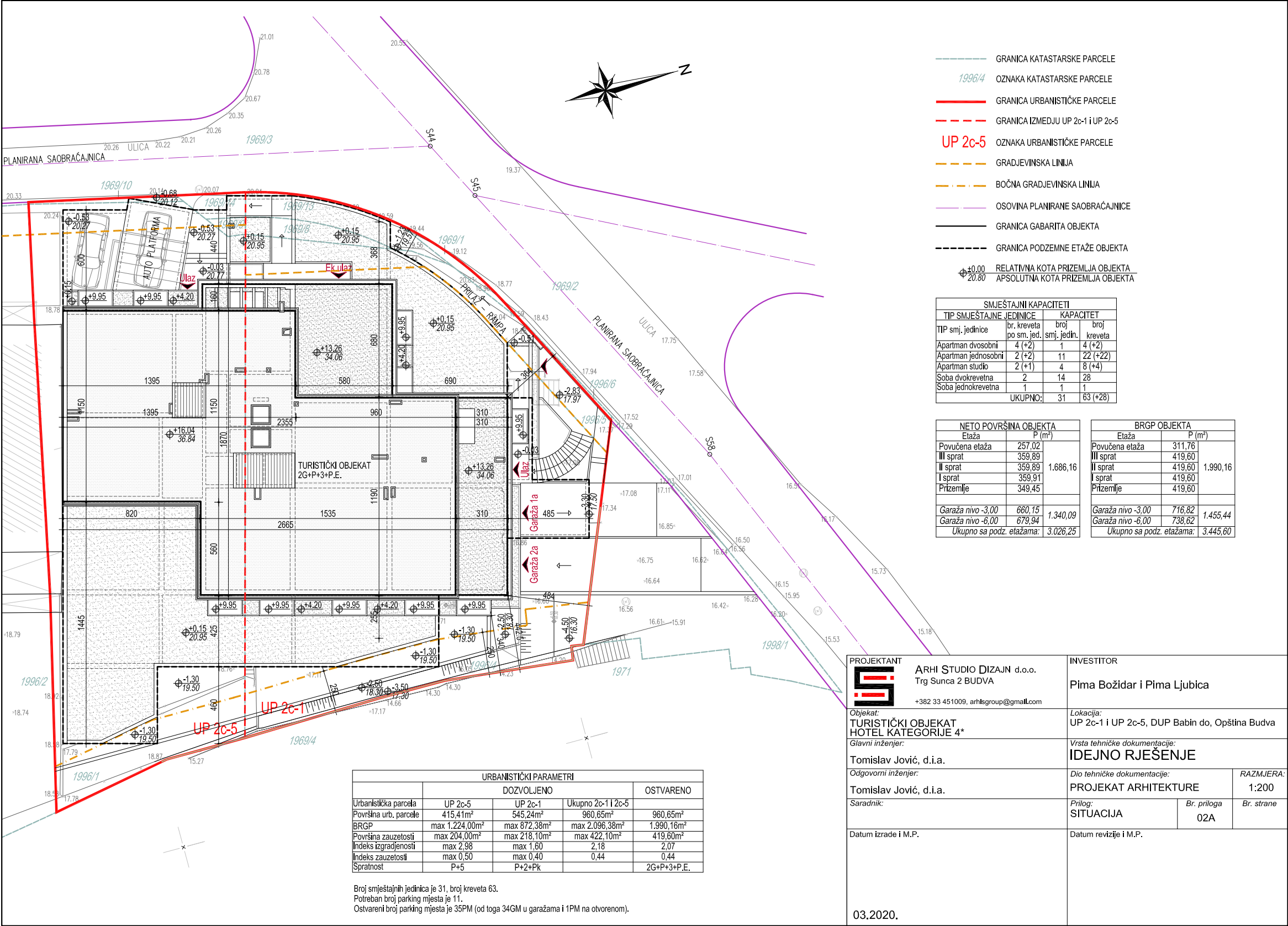
za NAVSTAR7 d.o.o. Nik i
SNIMIO I OBRADIO
Srećko Nikolić

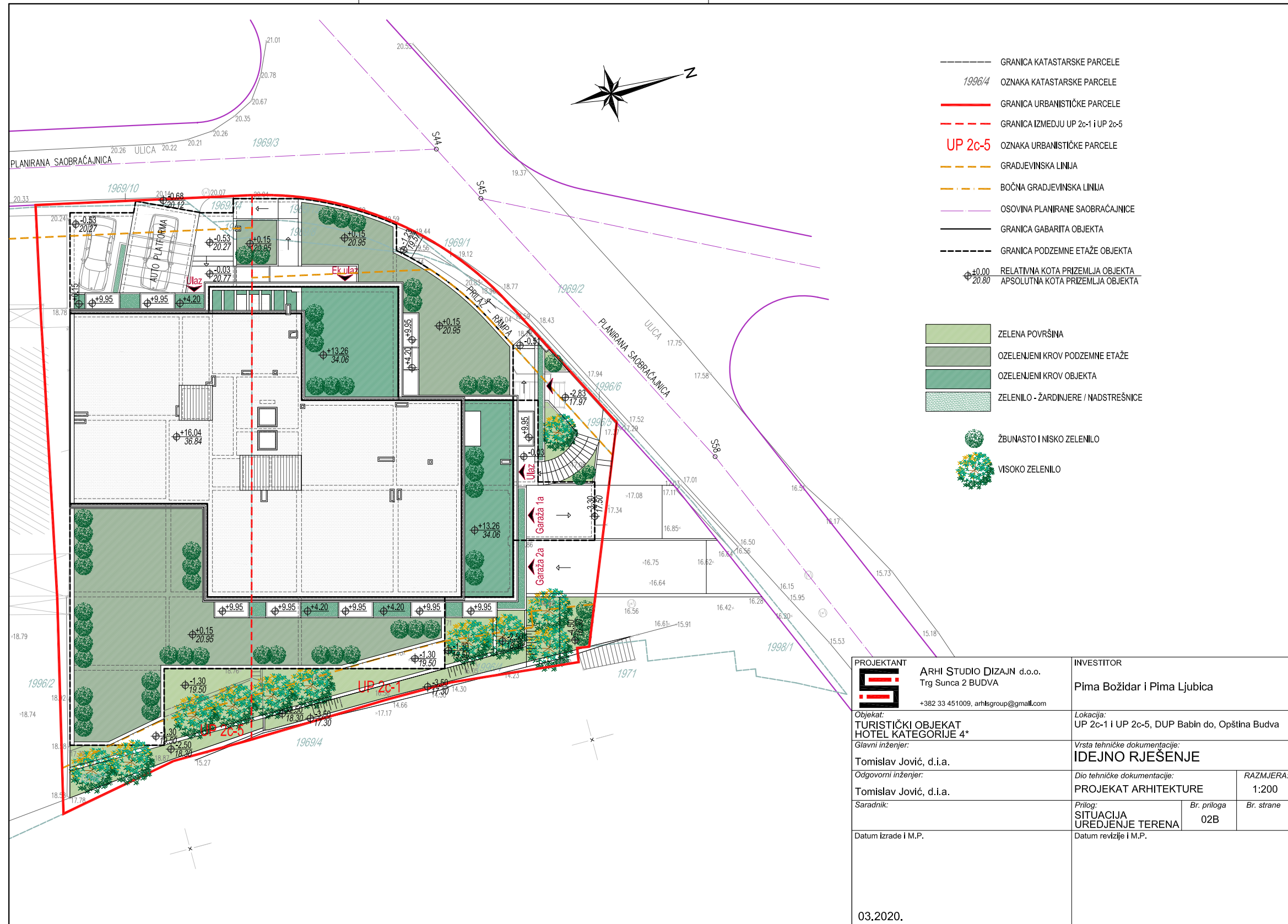


- Granica katastarske parcele
- 1996/4 Oznaka katastarske parcele
- Granica urbanističke parcele
- UP 2c-5 Oznaka urbanističke parcele
- Građevinska linija
- Bočna građevinska linija

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		Pima Božidar i Pima Ljubica	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*		Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:250
Saradnik:		Prilog: SITUACIJA UT USLOVI	Br. priloga 01B Br. strane
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2020.			









NETO POVRŠINE - GARAŽA NIVO -6.00			
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE			
VRSTA	OZN.	NAMJENA	P (m²)
GARAŽA	G1a	garaža 11GM	307,44
	G1b	garaža 6GM	225,96
	G1bL	auto platforma	22,08
			555,48
KOMUNIKACIJE	KPH	hodnik	5,78
	KPP	protivpožarni tampon	5,85
	KH1	hodnik	3,31
	KS1	stepenište	2,81
	KL1	lift	2,88
	KH2	hodnik	5,10
	KS2	stepenište	5,96
	KL2	lift	2,88
	KL3	lift	2,88
	PHO	hodnik - održavanje	6,30
POMOĆNE PROSTORIJE	PO1	ostava i vešeraj	18,80
	PO2	ostava - depo	2,80
	PO3	ostava opreme	4,68
	PO4	ostava / teh. prost.	2,62
	PO5	ostava / teh. prost.	10,26
	PO6	ostava / teh. prost.	12,42
	PO7	ostava / teh. prost.	2,99
	PO8	ostava / teh. prost.	2,99
	PO9	ostava / teh. prost.	5,46
	PO10	ostava / teh. prost.	4,95
	PO11	ostava / teh. prost.	12,74
UKUPNO:			679,94

NETO POVRŠINE - GARAŽA NIVO -6.00		
NAMJENA		P (m²)
GARAŽA	garaža 1a 11GM	307,44
	garaža 1b 7GM	248,04
KOMUNIKACIJE		37,45
POMOĆNE PROSTORIJE		87,01
UKUPNO:		679,94

NETO POVRŠINA ETAŽE	679,94m²
BRGP ETAŽE	738,62m²

NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.686,16m²
sa podzemnim etažama	3.026,25m²

BRGP OBJEKTA	1.990,16m²
sa podzemnim etažama	3.445,60m²

PROJEKTANT		INVESTITOR	
 ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com		Pima Božidar i Pima Ljubica	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*		Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	
Saradnik:		RAZMJERA: 1:100	
Datum izrade i M.P.		Prilog: OSNOVA GARAŽE NIVO -6.00	
03.2020.		Br. priloga 03	
		Br. strane	
		Datum revizije i M.P.	



NETO POVRŠINE - GARAŽA NIVO -3.00			
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE			
VRSTA	OZN.	NAMJENA	P (m²)
GARAŽA	G1a	garaža 10GM	292,09 292,09
	G1b	garaža 7GM	226,71 248,79
	G1bL	auto platforma	22,08
	KHU	ulaz i ostava	8,05 8,05
KOMUNIKACIJE	KPH	hodnik	5,34
	KPP	protivpožarni tampon	5,85
	KH1	hodnik	3,60
	KS1	stepenište	7,92
	KL1	lift	2,88
	KH2	hodnik	5,10
	KS2	stepenište	10,30
POMOĆNE PROSTORIJE	KL2	lift	2,88
	KL3	lift	2,88
	PH	hodnik	2,34
	PHO	hodnik - ostava	3,44
	PO1	ostava - održavanje	1,67
	PO2	ostava - magacin	8,44
	PO3	ostava - magacin	12,74
	PO4	ostava - magacin	16,06
	PO5	ostava / teh. prost.	2,62
	PO6	ostava / teh. prost.	10,26
	PO7	ostava / teh. prost.	2,99
	PO8	ostava / teh. prost.	2,86
	PO9	ostava	1,05
UKUPNO:			660,15

NETO POVRŠINE - GARAŽA NIVO -3.00		
NAMJENA		P (m²)
GARAŽA	garaža 1a 10GM	292,09
	garaža 1b 7GM	248,79
KOMUNIKACIJE		54,80
POMOĆNE PROSTORIJE		64,47
UKUPNO:		660,15

NETO POVRŠINA ETAŽE	660,15m²
BRGP ETAŽE	716,82m²

NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.686,16m²
sa podzemnim etažama	3.026,25m²

BRGP OBJEKTA	1.990,16m²
sa podzemnim etažama	3.445,60m²

PROJEKTANT		INVESTITOR	
		Pima Božidar i Pima Ljubica	
Objekat:		Lokacija:	
TURISTIČKI OBJEKAT		UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
HOTEL KATEGORIJE 4*		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Glavni inženjer:		IDEJNO RJEŠENJE	
Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije:	
Odgovorni inženjer:		PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Tomislav Jović, d.i.a.			1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga
Datum izrade i M.P.		OSNOVA GARAŽE	04
		NIVO -3.00	Br. strane
		Datum revizije i M.P.	
03.2020.			



NETO POVRŠINE - PRIZEMLJE

KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE				
VRSTA	OPZ. NAMJENA	P (m²)		
RECEPCIJA I HOL	RP recepcija	4,47	50,84	
	RH hol	41,66		
	RI info pult	4,71		
	RK kancelarija	11,32		
		11,32		
KOMUNIKACIJE	KH1 hodnik	18,68	29,48	
	KS1 stepenište	7,92		
	KL1 lift	2,88		
	KH2 hodnik	28,50	72,76	
	KS2 stepenište	9,02		
	KL2 lift	2,88		
	KL3 lift	2,88		
PROSTORIJE ZA OSOBLJE	PH hodnik - ek. ulaz	6,22	10,81	
	PO1 ostava - ostava	3,71		
	PO2 ostava	0,88		
	PT toalet personala	1,57		
	PG1 garderoba sa tušem	3,38		6,85
	PG2 garderoba sa tušem	3,47		
	HRK kuhinja i dn. zalije	42,45		
	RESTORAN	HRT toaletnica		92,02
HRS restorana sala		69,93		
		69,93		
USLUGE	UT teretana	16,26	16,26	
		16,26		
POMOĆNE PROSTORIJE	T1 toalet ženski	2,66	10,38	
	T2 toalet muški	4,21		
	T3 toalet pristupačni	3,51		
UKUPNO:		302,79		

SMJEŠTAJNE JEDINICE					
OZN.	TIP	OZN.	NAMJENA	P (m ²)	
1	app	2-1	boravak	26,72	46,66
	jednosobni 2 (+2)	2-2	kupatilo	4,54	
		2-3	spavaća soba	15,40	
SMJEŠTAJNE JEDINICE (1):					46,66

SMJEŠTAJNI KAPACITETI ETAŽE			
TIP SMJEŠTAJNE JEDINICE		KAPACITET ETAŽE	
TIP	BROJ	BROJ	BROJ
smj. jedinice	KREVEТА po smj. jed.	smj. jedin.	kreveta
Apartman jednosobni	2 (+2)	1	2 (+2)
UKUPNO:		1	2 (+2)

NETO POVRŠINE - PRIZEMLJE			
NAMJENA			P (m²)
RECEPCIJA I HOL	recepција i hol kancelarije	50,84 11,32	62,16
KOMUNIKACIJE			72,76
PROSTORIJE ZA OSOBLJE			19,23
RESTORAN	kuhinja i točionica kancelarije	52,07 69,93	122,00
USLUGE			16,26
POMOĆNE PROSTORIJE			10,38
SMJEŠT. JEDINICE	apartmani		46,66
		UKUPNO:	349,45

NETO POVRŠINA ETAŽE	349,45m ²
BRGP ETAŽE*	419,60m ²

* BRGP etaže obuhvata i zelene površine i trotoare natkrivene terasama sprata

NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.686,16m ²
sa podzemnim etažama	3.026,25m ²

BRGP OBJEKTA	1.990,16m ²
sa podzemnim etažama	3.445,60m ²

PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR Pima Božidar i Pima Ljubica			
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*	Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva			
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE			
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="2496 1798 2784 1849"> Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE </td><td data-bbox="2784 1798 2875 1849"> RAZMJERA: 1:100 </td></tr> </table>	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100	
Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100			
Saradnik:	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="2496 1849 2690 1902"> Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA </td><td data-bbox="2690 1849 2784 1902"> Br. priloga 05 </td><td data-bbox="2784 1849 2875 1902"> Br. strane </td></tr> </table>	Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga 05	Br. strane
Prilog: OSNOVA PRIZEMLJA	Br. priloga 05	Br. strane		
Datum izrade i M.P. 03.2020.	Datum revizije i M.P.			

PREDNJA GRADJ. LINIJA



NETO POVRŠINE - I SPRAT				
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE				
VRSTA	OZN.	NAMJENA	P (m²)	
KOMUNIKACIJE	KH1	hodnik	6,40	17,20
	KS1	stepenište	7,92	
	KL1	lift	2,88	
	KH2	hodnik	25,20	41,15
	KS2	stepenište	10,19	
	KL2	lift	2,88	
	KL3	lift	2,88	2,97
	PS	ostava - održavanje	1,62	
	PT	toilet personala	1,35	
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE:			61,32	

SMJEŠTAJNE JEDINICE						
OZN.	TIP	OZN.	NAMJENA	P (m²)		
2	app studio 2 (+1)	2-1	boravak / spavanje	35,88	47,96	
		2-2	kupaćilo	4,54		43,54
		2-3	kupaćilo	3,12		
		2-4	terasa	2,21		
		2-5	terasa	2,21		
3	soba 2	3-1	soba	18,10	22,60	22,60
		3-2	kupaćilo	4,50		
4	soba 2	4-1	soba	17,58	22,21	24,42
		4-2	kupaćilo	4,63		
		4-3	terasa	2,21		
5	app jednosobni 2 (+2)	5-1	boravak	18,17	45,15	49,57
		5-2	kupaćilo	4,58		
		5-3	spavaća soba	17,76		
		5-4	kupaćilo	4,64	4,42	
		5-5	terasa	2,21		
		5-6	terasa	2,21		
		5-7	predsoblje	1,75		
6	app jednosobni 2 (+2)	6-1	spavaća soba	17,66	46,54	50,96
		6-2	kupaćilo	4,61		
		6-3	boravak	17,98		
		6-4	kupaćilo	4,54	4,42	
		6-5	kupaćilo	4,54		
		6-6	terasa	2,21		
		6-7	terasa	2,21		
7	soba 2	7-1	soba	17,95	22,59	24,80
		7-2	kupaćilo	4,64		
		7-3	terasa	2,21		
8	soba 2	8-1	soba	19,64	24,23	26,19
		8-2	kupaćilo	4,59		
		8-3	terasa	1,96		
		9-1	predsoblje	2,80	1,96	
		9-2	boravak	17,73		
9	app jednosobni 2 (+2)	9-3	kupaćilo	4,73	47,67	52,09
		9-4	spavaća soba	17,85		
		9-5	kupaćilo	4,56		
		9-6	terasa	2,21	4,42	
		9-7	terasa	2,21		
		SMJEŠTAJNE JEDINICE (2-9):				

SMJEŠTAJNI KAPACITETI ETAŽE			
TIP	BROJ	KAPACITET	ETAŽE
smj. jedinice	KREVEĆA po smj. jed.	smj. jedin.	kreveta
Apartman jednosobni	2 (+2)	3	6 (+6)
Apartman studio	2 (+1)	1	2 (+1)
Soba	2	4	8
UKUPNO:		8	16 (+7)

NETO POVRŠINE - I SPRAT		
NAMJENA	P (m²)	
KOMUNIKACIJE	58,35	61,32
POMOĆNE PROSTORIJE	2,97	
SMJEŠTAJNE JEDINICE	298,59	359,91
apartmani	182,90	
sobe	91,63	
terase apartmana	17,68	
terase soba	6,38	
UKUPNO:		359,91

NETO POVRŠINA ETAŽE	359,91m²
BRGP ETAŽE	419,60m²

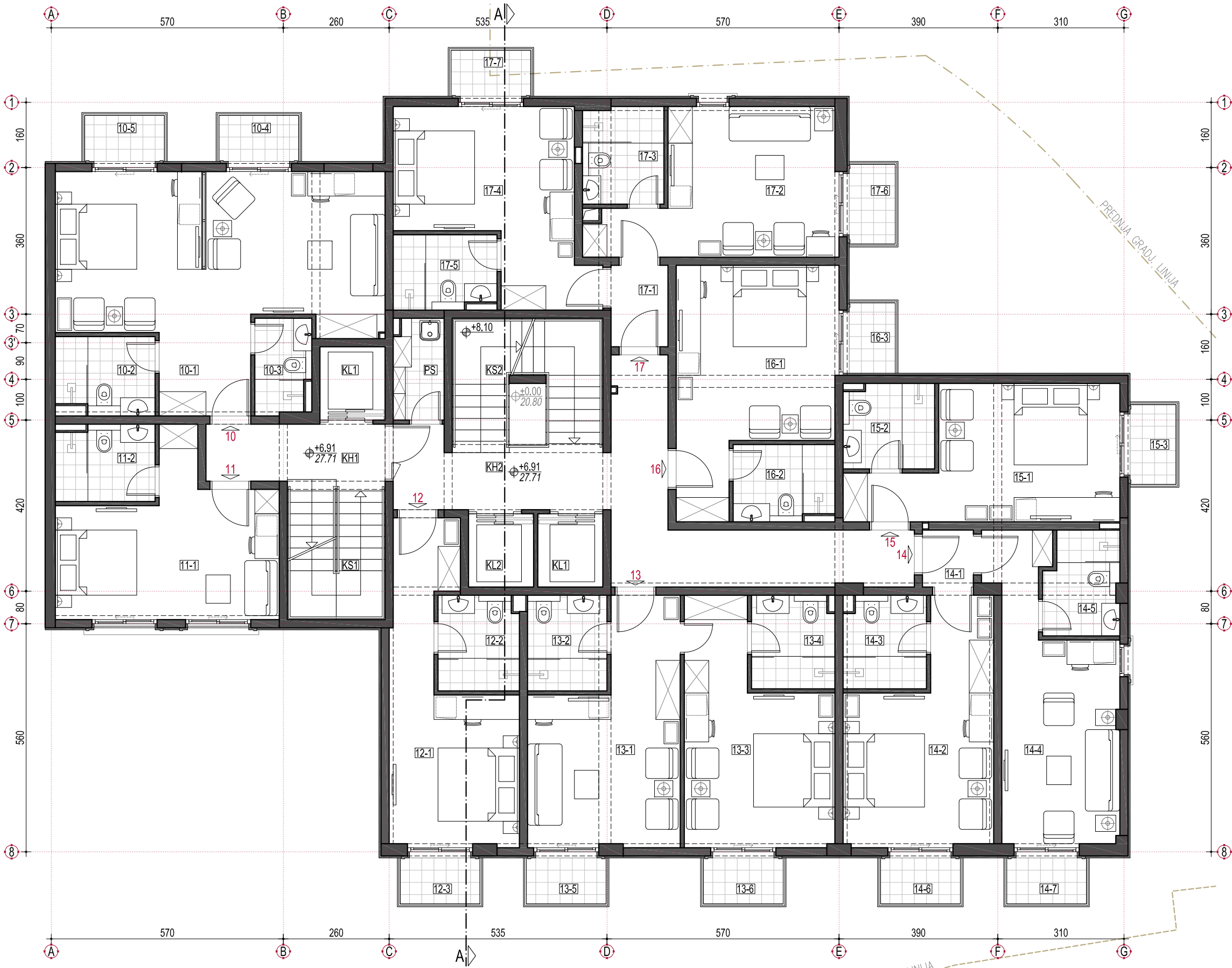
NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.686,16m²
sa podzemnim etažama	3.026,25m²

BRGP OBJEKTA	1.990,16m²
sa podzemnim etažama	3.445,60m²

PROJEKTANT	ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*
Glavni inženjer:	Tomislav Jović, d.i.a.
Odgovorni inženjer:	Tomislav Jović, d.i.a.
Saradnik:	
Datum izrade i M.P.	

INVESTITOR	Pima Božidar i Pima Ljubica
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMJERA:	1:100
Prilog:	OSNOVA PRVOG SPRATA
Br. priloga	06
Br. strane	
Datum revizije i M.P.	

PREDNJA GRADJ. LINIJA



NETO POVRŠINE - II SPRAT

KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE			
VRSTA	OZN. NAMJENA	P (m²)	
KOMUNIKACIJE	KH1 hodnik	6,40	17,20
	KS1 stepenište	7,92	
	KL1 lift	2,88	
	KH2 hodnik	25,20	41,15
	KS2 stepenište	10,19	
	KL2 lift	2,88	
	KL3 lift	2,88	
POM. PROST.	PS ostava - održavanje	3,04	3,04
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE:			61,39

SMJEŠTAJNE JEDINICE				
OZN.	TIP	OZN.	NAMJENA	P (m²)
10	app studio 2 (+1)	10-1	boravak / spavanje	35,88
		10-2	kupatilo	4,54
		10-3	kupatilo	3,12
		10-4	terasa	2,21
		10-5	terasa	2,21
11	soba 2	11-1	soba	18,10
		11-2	kupatilo	4,50
12	soba 2	12-1	soba	17,58
		12-2	kupatilo	4,61
		12-3	terasa	2,21
13	app jednosobni 2 (+2)	13-1	boravak	18,17
		13-2	kupatilo	4,58
		13-3	spavaća soba	17,76
		13-4	kupatilo	4,62
		13-5	terasa	2,21
		13-6	terasa	2,21
14	app jednosobni 2 (+2)	14-1	predsoblje	1,75
		14-2	spavaća soba	17,66
		14-3	kupatilo	4,58
		14-4	boravak	17,98
		14-5	kupatilo	4,54
		14-6	terasa	2,21
		14-7	terasa	2,21
15	soba 2	15-1	soba	17,95
		15-2	kupatilo	4,62
		15-3	terasa	2,21
16	soba 2	16-1	soba	19,64
		16-2	kupatilo	4,59
		16-3	terasa	1,96
17	app jednosobni 2 (+2)	17-1	predsoblje	2,80
		17-2	boravak	17,73
		17-3	kupatilo	4,73
		17-4	spavaća soba	17,85
		17-5	kupatilo	4,56
		17-6	terasa	2,21
		17-7	terasa	2,21
SMJEŠTAJNE JEDINICE (10-17):				298,50

SMJEŠTAJNI KAPACITETI ETAŽE			
TIP SMJEŠTAJNE JEDINICE	BROJ KREVEŤA po smj. jed.	BROJ smj. jedin.	BROJ kreveta
smj. jedinice			
Apartman jednosobni	2 (+2)	3	6 (+6)
Apartman studio	2 (+1)	1	2 (+1)
Soba	2	4	8
UKUPNO:		8	16 (+7)

NETO POVRŠINE - II SPRAT		
NAMJENA	P (m²)	
KOMUNIKACIJE	58,35	61,39
POMOĆNE PROSTORIJE	3,04	
SMJEŠTAJNE JEDINICE		
apartmani	182,85	274,44
sobe	91,59	298,50
terase apartmana	17,68	24,06
terase soba	6,38	
UKUPNO:		359,89

NETO POVRŠINA ETAŽE	359,89m²
BRGP ETAŽE	419,60m²

NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.686,16m²
sa podzemnim etažama	3.026,25m²

BRGP OBJEKTA	1.990,16m²
sa podzemnim etažama	3.445,60m²

PROJEKTANT	ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*
Glavni inženjer:	Tomislav Jović, d.i.a.
Odgovorni inženjer:	Tomislav Jović, d.i.a.
Saradnik:	
Datum izrade i M.P.	

INVESTITOR	Pima Božidar i Pima Ljubica
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE
RAZMJERA:	1:100
Prilog:	OSNOVA DRUGOG SPRATA
Br. priloga	07
Br. strane	
Datum revizije i M.P.	

03.2020.

PREDNJA GRADJ. LINIJA



NETO POVRŠINE - III SPRAT				
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE				
VRSTA	OZN.	NAMJENA	P (m²)	
KOMUNIKACIJE	KH1	hodnik	6,40	17,20
	KS1	stepenište	7,92	
	KL1	lift	2,88	
	KH2	hodnik	25,20	41,15
	KS2	stepenište	10,19	
	KL2	lift	2,88	
	KL3	lift	2,88	3,12
	PS	ostava - održavanje	3,12	
	KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE:		61,47	

SMJEŠTAJNE JEDINICE				
OZN.	TIP	OZN.	NAMJENA	P (m²)
18	app studio 2 (+1)	18-1	boravak / spavanje	35,88
		18-2	kupaćilo	4,54
		18-3	kupaćilo	3,12
		18-4	terasa	2,21
		18-5	terasa	2,21
19	soba 2	19-1	soba	18,10
		19-2	kupaćilo	4,50
20	soba 2	20-1	soba	17,58
		20-2	kupaćilo	4,59
		20-3	terasa	2,21
		20-4	terasa	2,21
		20-5	terasa	2,21
21	app jednosobni 2 (+2)	21-1	boravak	18,17
		21-2	kupaćilo	4,58
		21-3	spavaća soba	17,76
		21-4	kupaćilo	4,61
		21-5	terasa	2,21
		21-6	terasa	2,21
		22-1	predsoblje	1,75
		22-2	spavaća soba	17,66
		22-3	kupaćilo	4,55
		22-4	boravak	17,98
22	app jednosobni 2 (+2)	22-5	kupaćilo	4,54
		22-6	terasa	2,21
		22-7	terasa	2,21
		23-1	soba	17,95
		23-2	kupaćilo	4,60
23	soba 2	23-3	terasa	2,21
		24-1	soba	19,64
		24-2	kupaćilo	4,59
24	soba 2	24-3	terasa	1,96
		25-1	predsoblje	2,80
		25-2	boravak	17,73
		25-3	kupaćilo	4,73
		25-4	spavaća soba	17,85
25	app jednosobni 2 (+2)	25-5	kupaćilo	4,56
		25-6	terasa	2,21
		25-7	terasa	2,21
		SMJEŠTAJNE JEDINICE (18-25):		298,42

SMJEŠTAJNI KAPACITETI ETAŽE			
TIP	BROJ	BROJ	BROJ
smj. jedinice	KREVEĆA po smj. jed.	smj. jedin.	kreveta
Apartman jednosobni	2 (+2)	3	6 (+6)
Apartman studio	2 (+1)	1	2 (+1)
Soba	2	4	8
UKUPNO:		8	16 (+7)

NETO POVRŠINE - III SPRAT		
NAMJENA		P (m²)
KOMUNIKACIJE		58,35
POMOĆNE PROSTORIJE		3,12
SMJEŠTAJNE JEDINICE	apartmani	182,81
	sobe	91,55
	terase apartmana	17,68
	terase soba	6,38
UKUPNO:		359,89

NETO POVRŠINA ETAŽE	359,89m²
BRGP ETAŽE	419,60m²

NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.686,16m²
sa podzemnim etažama	3.026,25m²

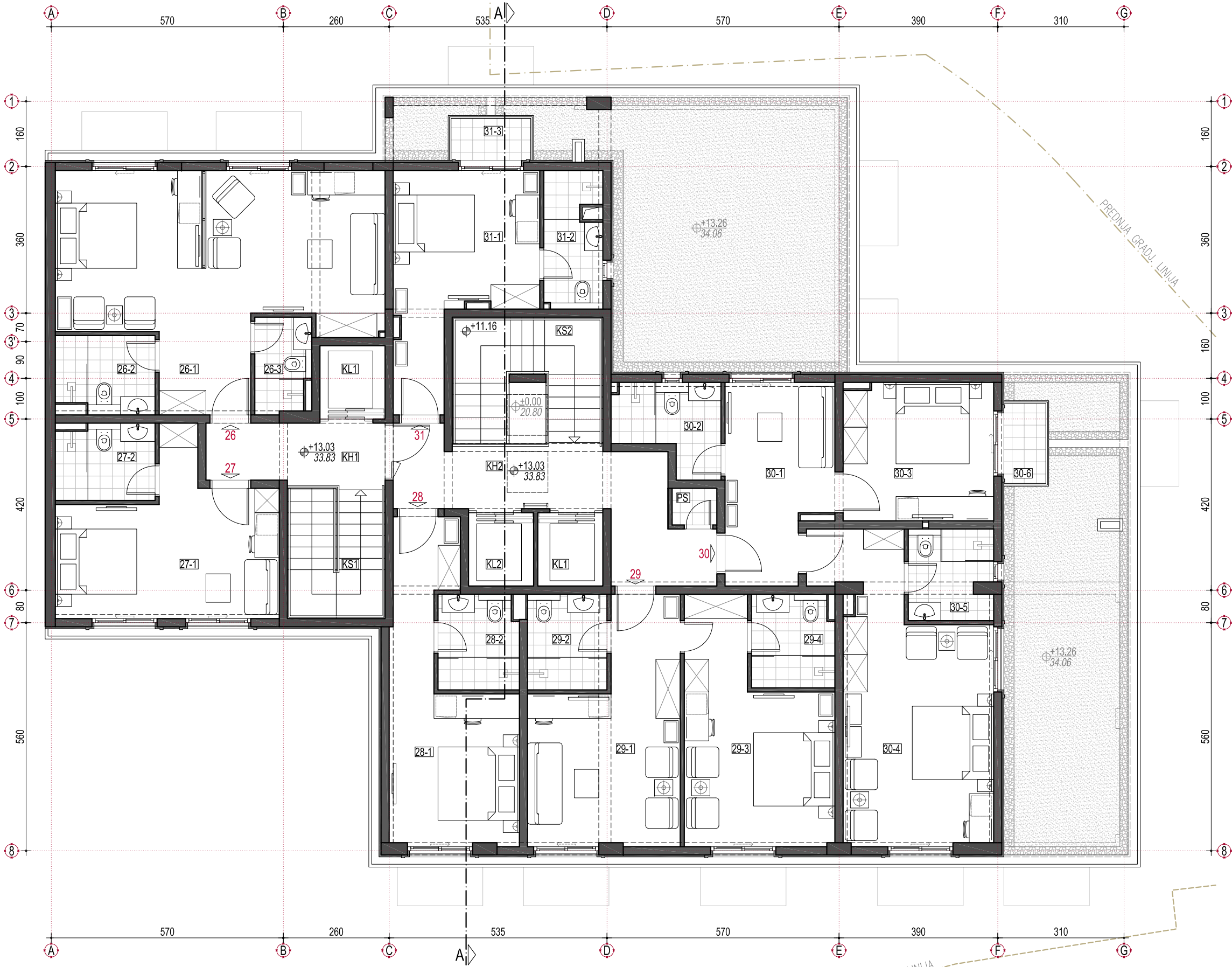
BRGP OBJEKTA	1.990,16m²
sa podzemnim etažama	3.445,60m²

PROJEKTANT	
	
ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	
Saradnik:	
Datum izrade i M.P.	

INVESTITOR		
Pima Božidar i Pima Ljubica		
Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva		
Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Prilog: OSNOVA TREĆEG SPRATA	Br. priloga 08	Br. strane
Datum revizije i M.P.		

03.2020.

PREDNJA GRADJ. LINIJA



NETO POVRŠINE - POVUČENA ETAŽA				
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE				
VRSTA	OZN.	NAMJENA	P (m²)	
KOMUNIKACIJE	KH1	hodnik	6,69	14,80
	KS1	stepenište	5,23	
	KL1	lift	2,88	
	KH2	hodnik	15,43	25,54
	KS2	stepenište	4,35	
	KL2	lift	2,88	
	KL3	lift	2,88	
POM. PROST.	PS	ostava - održavanje	0,99	0,99
KOMUNIKACIJE I POMOĆNE PROSTORIJE:			41,33	

SMJEŠTAJNE JEDINICE				
OZN.	TIP	OZN.	NAMJENA	P (m²)
26	app studio 2 (+1)	26-1	boravak / spavanje	35,88
		26-2	kupaćilo	4,54
		26-3	kupaćilo	3,12
27	soba 2	27-1	soba	18,10
		27-2	kupaćilo	4,50
28	soba 2	28-1	soba	17,58
		28-2	kupaćilo	4,57
29	app jednosobni 2 (+2)	29-1	boravak	18,17
		29-2	kupaćilo	4,58
		29-3	spavaća soba	17,76
		29-4	kupaćilo	4,58
		30-1	dnevni boravak	11,88
30	app dvosobni 4 (+2)	30-2	kupaćilo	4,98
		30-3	spavaća soba	12,44
		30-4	spavaća soba	24,50
		30-5	kupaćilo	4,58
		30-6	terasa	2,02
		31-1	soba	15,24
31	soba 1	31-2	kupaćilo	4,65
		31-3	terasa	2,02
		SMJEŠTAJNE JEDINICE (26-31):		

SMJEŠTAJNI KAPACITETI ETAŽE			
TIP SMJEŠTAJNE JEDINICE	BROJ	KAPACITET ETAŽE	
TIP	BROJ	BROJ	BROJ
smj. jedinice	KREVEȚA po smj. jed.	smj. jedin.	kreveta
Apartman dvosobni	4 (+2)	1	4 (+2)
Apartman jednosobni	2 (+2)	1	2 (+2)
Apartman studio	2 (+1)	1	2 (+1)
Soba dvokrevetna	2	2	4
Soba jednokrevetna	1	1	1
UKUPNO:		6	13 (+5)

NETO POVRŠINE - POVUČENA ETAŽA		
NAMJENA	P (m²)	
KOMUNIKACIJE	40,34	41,33
POMOĆNE PROSTORIJE	0,99	
SMJEŠTAJNE JEDINICE	apartmani	147,01
	sobe	64,64
	terase soba	2,02
	terase soba	2,02
UKUPNO:		257,02

NETO POVRŠINA ETAŽE	257,02m²
BRGP ETAŽE	311,76m²

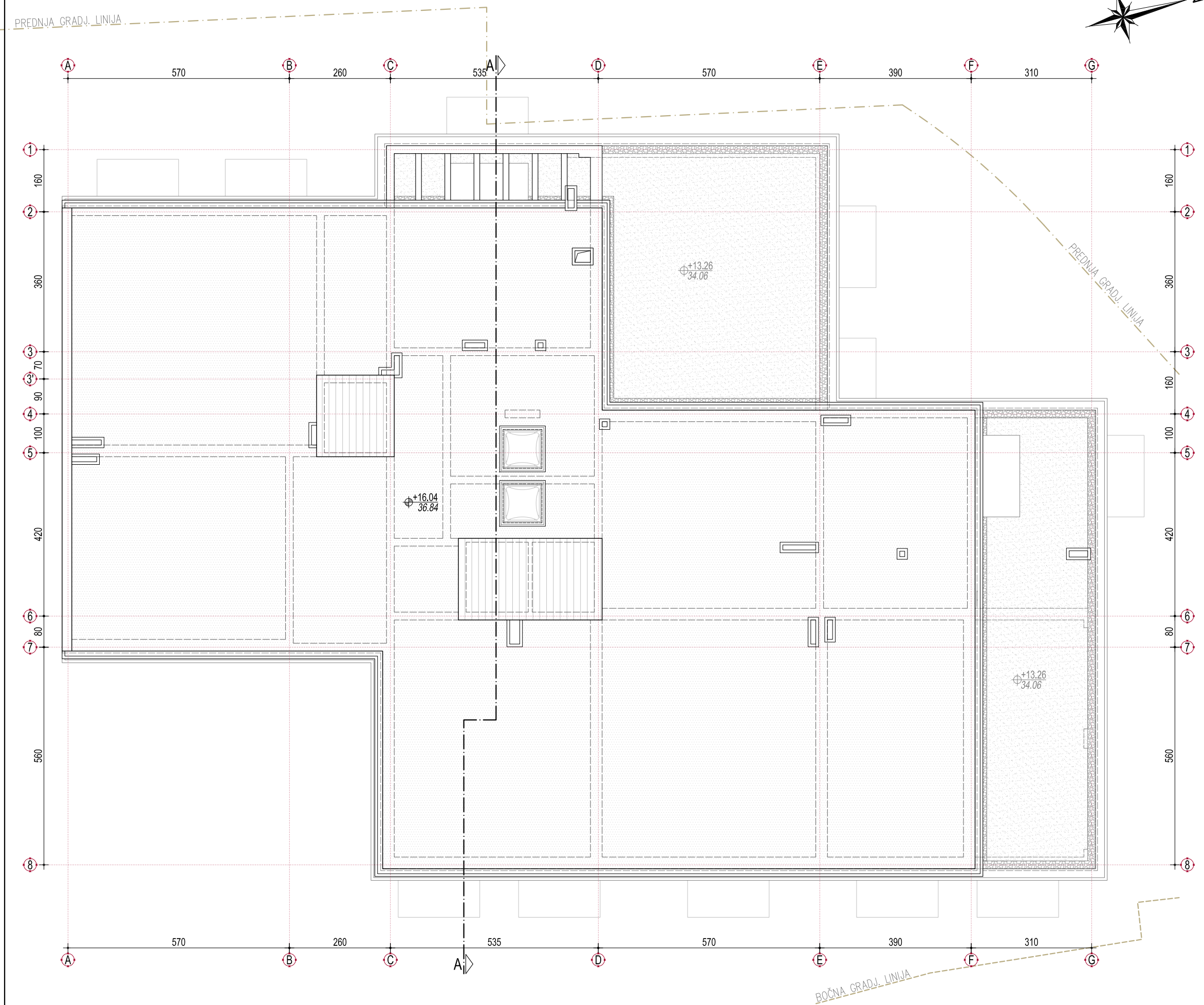
NETO POVRŠINA OBJEKTA	1.686,16m²
sa podzemnim etažama	3.026,25m²

BRGP OBJEKTA	1.990,16m²
sa podzemnim etažama	3.445,60m²

PROJEKTANT	ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhigroup@gmail.com	
Objekat:	TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*	
Glavni inženjer:	Tomislav Jović, d.i.a.	
Odgovorni inženjer:	Tomislav Jović, d.i.a.	
Saradnik:		
Datum izrade i M.P.		

INVESTITOR	Pima Božidar i Pima Ljubica	
Lokacija:	UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Dio tehničke dokumentacije:	PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA:
Prilog:	OSNOVA POVUČENE ETAŽE	1:100
Br. priloga	09	Br. strane
Datum revizije i M.P.		

03.2020.



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKT HOTEL KATEGORIJE 4*		Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.		Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:100
Saradnik:		Prilog: OSNOVA KROVA	Br. priloga 10
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2020.			



03.2020.



PROJEKTANT  ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com	INVESTITOR		
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*	Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva		
Glavni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE		
Odgovorni inženjer: Tomislav Jović, d.i.a.	Dio tehničke dokumentacije: PROJEKAT ARHITEKTURE		RAZMJERA: 1:100
Saradnik:	Prilog: ISTOČNA FASADA	Br. priloga 12	Br. strane
Datum izrade i M.P.	Datum revizije i M.P.		
03.2020.			



PROJEKTANT ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o. Trg Sunca 2 BUDVA +382 33 451009, arhisgroup@gmail.com		INVESTITOR	
		Pima Božidar i Pima Ljubica	
Objekat: TURISTIČKI OBJEKAT HOTEL KATEGORIJE 4*		Lokacija: UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva	
Glavni inženjer:		Vrsta tehničke dokumentacije:	
Tomislav Jović, d.i.a.		IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:		Dio tehničke dokumentacije:	RAZMJERA:
Tomislav Jović, d.i.a.		PROJEKAT ARHITEKTURE	1:100
Saradnik:		Prilog:	Br. priloga
		SJEVERNA FASADA	13
Datum izrade i M.P.		Datum revizije i M.P.	
03.2020.			

KROV

+13.03
33.83 POVIČENA ETAŽA

+9.97
30.77 III. SPRAT

+6.91
27.71 II. SPRAT

+3.85
24.65 I. SPRAT

±0.00
20.80 PRIZEMLJE

-3.00
17.80 GARAŽA NIVO -3.00

-6.00
14.80 GARAŽA NIVO -6.00

310

390

570

535

260

570

G

F

E

D

C

B

A

PROJEKTANT



ARHI STUDIO DIZAJN d.o.o.
Trg Sunca 2 BUDVA
+382 33 451009, arhisgroup@gmail.com

INVESTITOR

Pima Božidar i Pima Ljubica

Objekat:

TURISTIČKI OBJEKAT
HOTEL KATEGORIJE 4*

Lokacija:

UP 2c-1 i UP 2c-5, DUP Babin do, Opština Budva

Glavni inženjer:

Tomislav Jović, d.i.a.

Vrsta tehničke dokumentacije:

IDEJNO RJEŠENJE

Odgovorni inženjer:

Tomislav Jović, d.i.a.

Dio tehničke dokumentacije:

PROJEKAT ARHITEKTURE

RAZMJERA:

1:100

Saradnik:

Prilog:

ZAPADNA
FASADA

Br. priloga

14

Br. strane

Datum izrade i M.P.

Datum revizije i M.P.

03.2020.







