

Projektant: Mediterranean Co. Budva Boris Radunović Digitally signed by Boris Radunović Date: 2020.11.25 07:31:53 +01'00' Direktor, Arh. Boris Radunović , Spec.Sci.	Revident:
---	-----------

INVESTITOR: Andrija Radoman

OBJEKAT: Turistički apartmani

LOKACIJA: UP22 i UP23 u zahvetu LSL Poljane, odnosno KP 232 i 233, sve KO Reževići I, u Opštini Budva

VRSTA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE: IDEJNO RJEŠENJE

ARHITEKTURA

PROJEKTANT: **Mediterranean Co.** BUDVA

ODGOVORNO LICE: Arh. **Boris Radunović**, Spec.Sci.

VODEĆI PROJEKTANT:	Mediterranean Co. BUDVA Licenca br. UPI 107/7-3891/2 od 14.12.2018.	Arh. Boris Radunović , Spec.Sci Licenca br.UPI 107/7-3450/2 od 09.11.2018.
---------------------------	---	--

ODGOVORNI PROJEKTANTI:

ARHITEKTURA:	Mediterranean Co. BUDVA Licenca br. UPI 107/7-3891/2 od 14.12.2018	Slavko Radunović , dipl.ing.arh. Licenca br.UPI 107/7-3451/2 od 13.12.2018.
--------------	--	---

	Ovjera Organa nadležan za izdavanje građevinske dozvole:
--	--

Budva,
Septembar 2019.

SPISAK PRILOGA

Uz Idejno rješenje – faza Arhitektura za turističke apartmane sa garažama na UP22 i UP23 u zahvetu LSL Poljane, odnosno KP 232 i 233, sve KO Reževići I, u Opštini Budva:

A. OPŠTI DIO

1. Rješenje o registraciji firme
2. Licence
3. Polisa osiguranja od odgovornosti
4. Ugovor o izradi projektne dokumentacije
5. Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta

B. TEHNIČKI DIO - TEKSTUALNI PRILOZI

6. Urbanističko-tehnički uslovi
7. Elaborat o parcelaciji po LSL
8. Projektni zadatak
9. Tehnički opis arhitektura
10. Urbanističko-tehnički uslovi
11. Elaborat o parcelaciji po LSL
12. Projektni zadatak
13. Tehnički opis arhitektura

C. GRAFIČKI DIO - ARHITEKTURA

1. Tehnički opis

Graficki prilozi:

1. Situacija	1:500
2. Situacija	1:250
3. Osnova garaže	1:100
4. Osnova podruma	1:100
5. Osnova suterena	1:100
6. Osnova prizemlja.....	1:100
7. Osnova sprata	1:100
8. Osnova krovne terase	1:100
9. Osnova krova	1:100
10. Presjek A-A	1:100
11. Presjek B-B	1:100
12. Fasada sjeverna ulazna	1:100
13. Fasada južna	1:100
14. Fasad bočna zapadna	1:100
15. Fasad bočna istočna	1:100
16. Perspektivni prikaz 3D model	
17. Perspektivni prikaz 3D model	
18. Perspektivni prikaz 3D model	
19. Perspektivni prikaz 3D model	
20. Perspektivni prikaz 3D model	
21. Perspektivni prikaz 3D model	
22. Perspektivni prikaz 3D model	
23. Perspektivni prikaz 3D model	
24. Perspektivni prikaz 3D model	

Budva, 25.09.2019.g.

Broj: 02/19.
Budva, 25.09.2019.g.

PODACI O PROJEKTANTIMA:		
Naziv objekta	Projektant:	Vodeći projektant:
Stambeni objekat	Mediterranean Co. BUDVA Licenca br. UPI 107/7-3891/2 od 14.12.2018	Arh. Boris Radunović , Spec.Sci Licenca br.UPI 107/7-3450/2 od 09.11.2018.

PODACI O PROJEKTANTIMA:		
Naziv objekta Projektant:	Projektant:	Odgovorni projektant:
ARHITEKTURA:	Mediterranean Co. BUDVA Licenca br. UPI 107/7-3891/2 od 14.12.2018	Slavko Radunović , dipl.ing.arh. Licenca br.UPI 107/7-3451/2 od 13.12.2018

Budva, 25.09.2019.g.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

Broj: 02/19.
Budva, 25.09.2019.g.

**IZJAVA ODGOVORNOG PROJEKTANTA DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA IZRAĐENA U SKLADU
SA VAŽEĆIM PROPISIMA**

OBJEKAT:

TURISTIČKI APARTMANI

LOKACIJA:

**UP22 i UP23 LSL Poljane,
KP 232 i 233 sve KO Reževići I
BUDVA**

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNI PROJEKAT

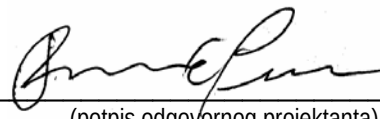
VODEĆI ODGOVORNI PROJEKTANT:

Arh. **Boris Radunović**, Spec.Sci. Licenca br.UPI 107/7-3450/2 od 09.11.2018.

IZJAVLJUJEM

da je ovaj projekat urađen u skladu sa:

- Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata i podzakonskim aktima donesenim na osnovu navedenog zakona,
- posebnim propisima koji direktno ili na drugi način utiču na osnovne zahtjeve za objekte,
- pravilima struke,
- Urbanističko tehničkim uslovima.



(potpis odgovornog projektanta)

Budva, 25.09.2019.g.

(mjesto i datum)



(potpis odgovornog lica)

Broj: 02/19.
Budva, 25.09.2019.g.

IZJAVA MEĐUSOBNOJ USAGLAŠENOSTI SVIH DJELOVA TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

OBJEKAT:

TURISTIČKI APARTMANI

LOKACIJA:

VRSTA I DIO TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

IDEJNI PROJEKAT

ODGOVORNI PROJEKTANT:

Slavko Radunović, dipl.ing.arh. Licenca br.UPI 107/7-3451/2 od 13.12.2018.

IZJAVLJUJEM

da su svi djelovi tehničke dokumentacije, koji čine tehničku dokumentaciju za izgradnju objekata za turističke apartmane: u zahvatu LSL Poljane, na UP22 i UP23, odnosno KP 232 i 233, sve KO Reževići I, u Opštini Budva, međusobno usklađeni i prikazuju objekat kao tehničko-tehnološku cjelinu.

Budva, 25.09.2019.g.

(mjesto i datum)



(potpis vodećeg projektanta)

(potpis odgovornog lica)

1. Investitor radova

Fizičko lice:

_____Andrija Radman_____
(upisati ime i prezime)

Privredno društvo

Naziv: _____

Pravno lice

Naziv _____

Sjedište _____

Preduzetnik

Naziv _____

Sjedište _____

Oblik svojine:

Privatno _____ ☒ 1
Javno _____ 2
(zaokružiti odgovarajući broj)

Porijeklo kapitala:

Domaći _____ ☒ 1
Strani _____ 2
(zaokružiti odgovarajući broj)

2. Lokacija objekta

Opština:

Budva _____

Adresa:

____Žrtava fašizma bb____, Budva _____

3. Naziv objekta

Oobjekat sa turističkim apartmanima

4. Vrsta radova

Novogradnja _____ ☒ 1
Rekonstrukcija –
dogradnja/nadogradnja _____ 2
Rekonstrukcija u postojećim
gabaritima _____ 3
(zaokružiti odgovarajući broj)

5. Vrijednost radova u hiljadama eura

| _____ 856814,40 _____ |

6. Površina i zapremina objekta

Bruto površina objekta

| _____ 1862,64 _____ |

Bruto zapremina objekta

| _____ 4842,86 _____ |

7. **Sistem građenja objekta**

Tradicionalni ☐ 1
 Polumontažni ☐ 2
 Montažni ☐ 3
 (zaokružiti odgovarajući broj)

8. **Veličina objekta, prema broju spratova**

Ispod zemlje 3
 Iznad zemlje 2
 (upisati broj spratova i najnižu / najvišu kotu)

9. **Instalacije u objektu**

Vodovod

Ima ☐ 1
 Nema ☐ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

Kanalizacija

Ima ☐ 1
 Nema ☐ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

Centralno grijanje

Ima ☐ 1
 Nema ☐ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

Lift

Ima ☐ 1
 Nema ☐ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

10. **Da li ima stanova u objektu**

Da ☐ 1
 Ne ☐ 2
 (zaokružiti odgovarajući broj)

12. **Stanovi broj korisna površina u m²**

Ukupno 1|2| 8|5|0|

Od toga:

garsonjere i

jednosobni 2| 6|2|

2 – sobni 1|0| 7|8|8|

3 – sobni

4 – sobni

5 – sobni

6 – sobni

7 – sobni

8 – sobni

8 i
 višesobni

13. **Kuhinja broj**

Kuhinja površine 4m² i više 1|2|

Kuhinja površine manje od 4m²

14. **Korisna površina poslovnog prostora**

0|



Mediterranean Co.

URBANIZAM PROJEKTOVANJE INŽENJERING KONSALTING

INVESTITOR : **Andrija Radoman
BUDVA**

NAZIV
PROJEKTA: **IDEJNO RIJEŠENJE
- PROJEKTI OBJEKATA
TURISTIČKIH APARTMANA
POLJANE - Reževići**

LOKACIJA : **UP22 i UP23 LSL Poljane,
KP 232 i 233 sve KO Reževići I
BUDVA**

FAZE PROJEKTA
: **IDEJNO RIJEŠENJE -
ARHITEKTURA**

PROJEKTANT : **"MEDITERRANEAN Co." d.o.o.
BEČIĆI - BUDVA**



BUDVA septembar, 2019.

INVESTITOR : **Andrija Radoman iz Budve**

VRSTA PROJEKTA : **IDEJNO RIJEŠENJE**

NAZIV PROJEKTA: **IDEJNO RIJEŠENJE
- PROJEKTI OBJEKATA TURISTIČKIH
APARTMANA POLJANE - Reževići**

LOKACIJA : **UP22 i UP23 LSL Poljane
KP 232 i 233 KO Reževići I Budva**

FAZA : **- ARHITETURA**

PROJEKTANT : **“MEDITERRANEAN Co.” d.o.o. BUDVA**

VODEĆI PROJEKTANTI : **Arch. BORIS RADUNOVIĆ Spec. Sci.**

ODGOVORNI PROJEKTANTI : **Arh. SLAVKO RADUNOVIĆ dipl. ing.**

PROJEKTANT SARADNIK:

BUDVA septembar, 2019.

Direktor,
Arch. **BORIS RADUNOVIĆ** Spec. Sci.

Boris Radunović

SPISAK PRILOGA

Uz Idejno rješenje – faza Arhitektura za turističke apartmane sa garažama na UP22 i UP23 u zahvetu LSL Poljane, odnosno KP 232 i 233, sve KO Reževići I, u Opštini Budva:

A. OPŠTI USLOVI

Rješenje o registraciji firme
Licence
Polisa osiguranja od odgovornosti
Ugovor o izradi projektne dokumentacije
Rješenje o imenovanju vodećeg i odgovornog projektanta

1. TEKSTUALNI PRILOZI

- Urbanističko-tehnički uslovi
- Elaborat o parcelaciji po LSL
- Projektni zadatak
- Tehnički opis arhitektura

2. GRAFIČKI PRILOZI

Arhitektura

-	Situacija kompleksa	R 1 : 500	List br.	1
-	Osnova prizemlja	R 1 : 100	List br.	2
-	Osnova garaže	R 1 : 100	List br.	3
-	Osnova podruma	R 1 : 100	List br.	4
-	Osnova suterena	R 1 : 100	List br.	5
-	Osnova prizemlja	R 1 : 100	List br.	6
-	Osnova sprata	R 1 : 100	List br.	7
-	Osnova krovne bašte	R 1 : 100	List br.	8
-	Osnova pera fasdada	R 1 : 100	List br.	9
-	Presjek A-A	R 1 : 100	List br.	10
-	Presjek B-B	R 1 : 100	List br.	11
-	Sjeverna fasada	R 1 : 100	List br.	12
-	Južna fasada	R 1 : 100	List br.	13
-	Istočna fasada	R 1 : 100	List br.	14
-	Zapadna fasada	R 1 : 100	List br.	15
-	3D model		List br.	16
-	3D model		List br.	17
-	3D model		List br.	18
-	3D model		List br.	19
-	3D model		List br.	20
-	3D model		List br.	21
-	3D model		List br.	22
-	3D model		List br.	23
-	3D model		List br.	24



CRNA GORA
PRIVREDNI SUD U PODGORICI
CENTRALNI REGISTAR
U Podgorici, dana 06.02.2012.god.

Centralni registar Privrednog suda u Podgorici, registrator Valentina Marković, na osnovu člana 83 i 84 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra (Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08), rješavajući po prijavi za registraciju promjene podataka u **DRUŠTVO ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "MEDITERRANEAN CO." D.O.O. - BUDVA** broj 184439 od 06.02.2012.god. podnosioca

Ime i prezime: Zorica Kastratović
JMBG ili br.pasoša: 1507988259994
Adresa: - Budva

dana 06.02.2012.god. donosi

RJEŠENJE

Registruje se promjena :pretežne djelatnosti, statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti **DRUŠTVO ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "MEDITERRANEAN CO." D.O.O. - BUDVA** - registarski broj 5-0048363/ 012.

Sastavni dio Rješenja je i izvod iz Centralnog Registra Privrednog Suda.

Obrazloženje

Rješavajući po prijavi, za upis promjene podataka (pretežne djelatnosti, statuta,usaglašavanje sa zakonom o klasifikaciji djelatnosti) u privrednom društvu **DRUŠTVO ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE, PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING "MEDITERRANEAN CO." D.O.O. - BUDVA** utvrdjeno je da su ispunjeni uslovi za promjenu podataka shodno članu 86 Zakona o privrednim društvima (Sl.list RCG br.6/02 i Sl.list CG br. 17/07 i 80/08) i člana 2 Upustva o radu Centralnog registra (Sl.list RCG br.25/02, 43/03, 6/05 i 43/08), pa je odlučeno kao u izreci Rješenja.

Registrator

Valentina Marković

Pravna pouka: Rješenje je konačno.
Protiv njega se može pokrenuti upravni spor
tužbom u tri primjerka pred Upravnim sudom CG,
u roku od 30 dana od dana prijema rješenja.



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3891/2
Podgorica, 14.12.2018. godine

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

RJEŠENJE

1. IZDAJE SE » MEDITERRANEAN CO. » D.O.O iz Budve- Bečići, LICENCA projektanta i izvođača radova.
2. Ova Licenca se izdaje na 5 (pet) godina.

Obrazloženje

Aktom, br.UPI 107/7-3891/1 od 12.11.2018.godine » MEDITERRANEAN CO. » D.O.O iz Budve- Bečići, obratilo se ovom ministarstvu zahtjevom za izdavanje licence projektanta i izvođača radova.

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

Rješenje Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj UPI 107/7-3450/2 od 09.11.2018.godine, kojim je Radunović Borisu, diplomiranom inženjeru arhitekture – Stepem specijaliste (Spec.Sci), Arhitektura, iz Budve – Bečići, izdata licenca ovlašćenog inženjera za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije i građenje objekta; Ugovor o radu, br. 1/2013 od 15.10.2013.godine, zaključen između » MEDITERRANEAN CO. » D.O.O iz Budve- Bečići, kao poslodavca i Radunović Borisa, diplomiranog inženjera arhitekture –Stepen specijaliste (Spec.Sci), Arhitektura, iz Budve – Bečići, gdje je utvrđeno da je imenovani zasnovao radni odnos na neodređeno vrijeme, sa punim radnim vremenom od 40 sati nedeljno, počev od 15.10.2013.godine – čl. 1,2 i 3.Ugovora; Izvod iz Centralnog Registra Privrednih subjekata Poreske uprave za imenovano privredno društvo, Registarski broj: 50048363, sa šifrom pretežne djelatnosti: 7111: Arhitektonska djelatnost.

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

Naime, članom 122 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da privredno društvo koje izrađuje tehničku dokumentaciju (projektant), odnosno privredno društvo koje gradi objekat

(izvođač radova), dužno je da za obavljanje djelatnosti izrade tehničke dokumentacije dijela tehničke dokumentacije, odnosno građenje ili izvođenje pojedinih radova ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje ili izvođenje pojedinih vrsta radova na građenju objekta, ima najmanje jednog zaposlenog 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



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7-3450/2
Podgorica, 09.11.2018. godine

Ministarstvo održivog razvoja i turizma, rješavajući po zahtjevu RADUNOVIĆ BORISA, dipl. inženjera arhitekture – Stepen specijaliste (Spec.Sci), Arhitektura, iz Budve – Bečići, 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 RADUNOVIĆ BORISU, dipl. inženjeru arhitekture – Stepen specijaliste (Spec.Sci), Arhitektura, iz Budve – Bečići, 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.UPI107/7-3450/1 od 26.07.2018.godine, RADUNOVIĆ BORIS, dipl. inženjer arhitekture – Stepen specijaliste (Spec.Sci), Arhitektura, iz Budve – Bečići, 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:

Diplomu postdiplomskih specijalističkih akademskih studija, izdata od strane Univerziteta Crne Gore, Arhitektonski fakultet, br. 191 od 10.09.2014.godine; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, br. 01-965/6 od 01.09.2017.godine, kojim je Radunović Borisu, spec.sci.arh. iz Budve, izdata licenca odgovornog planera za izradu planskih dokumenata; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, br. 01-965/4 od 01.09.2017.godine, kojim je Radunović Borisu, spec.sci.arh. iz Budve, izdata licenca odgovornog projektanta za izradu projekata arhitekture objekata, projekata unutrašnje arhitekture, projekata unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata uređenja terena i projekata i/ili elaborata o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu; za izradu planskih dokumenata; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, br. 01-965/5 od 01.09.2017.godine, kojim je Radunović Borisu, spec.sci.arh. iz Budve, izdata licenca odgovornog inženjera za izvođenje građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na

arhitektonskim objektima, radova unutrašnje arhitekture, radova na unutrašnjim instalacijama vodovoda i kanalizacije i radova na uređenju terena; Potvrde » Mediterranean » D.O.O.Budva od 18.08.2017.godine o opisu radnih poslova imenovanog, kao odgovornog projektanta _saradnika i nadzornog inženjera na gradilištu; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Uvidom u službenu dokumentaciju Ministarstva pravde, ovo ministarstvo je po službenoj dužnosti utvrdilo da se imenovani ne nalazi u kaznenoj evidenciji.

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

Naime, članom 123 stav 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list Crne Gore » br. 64/17), propisano je da ovlašćeni inženjer može da bude fizičko lice koje obavlja poslove izrade tehničke dokumentacije odnosno građenje objekata, 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 objekata.

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 objekata.

Članom 4 stav1 tač. 1-4. Pravilnika, utvrđeno je da se u postupku izdavanja licence ovlašćenog inženjera, provjerava: 1) identitet podnosioca zahtjeva; 2) da li podnosilac zahtjeva posjeduje visoko obrazovanje, odnosno najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija, odnosno da li je izvršeno priznavanje inostrane obrazovne isprave najmanje kvalifikacije VII1 podnivoa okvira kvalifikacija; 3) da li podnosilac zahtjeva ima najmanje tri godine radnog iskustva na stručnim poslovima izrade tehničke dokumentacije i građenju objekata 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 objekata, odnosno izvođenja pojedinih radova na građenju objekata. 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 u roku od 20 dana od dana prijema istog.

OVLAŠĆENO SLUŽBENO LICE
Nataša Pavićević



MINISTARSTVO ODRŽIVOG RAZVOJA I TURIZMA
DIREKTORAT ZA INSPEKCIJSKI NADZOR
I LICENCIRANJE
Direkcija za licenciranje
Broj: UPI 107/7 – 3451/2
Podgorica, 13.12.2018. godine

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

R J E Š E N J E

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

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br. UPI107/7-3451/1 od 26.07.2018. godine, RADUNOVIĆ SLAVKO, dipl. inženjer arhitekture, iz Budve, 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:

Diplomu o visokoj školskoj spremi, stečenoj na Arhitektonskom fakultetu, izdata od strane Univerziteta u Beogradu, Socijalistička Republika Srbija, broj: 1631 od 27.05.1985. godine; Potvrdu Arhitektonskog fakulteta br. 1478/1 od 15.07.2008. godine u kojoj je utvrđeno da je imenovani stekao naziv: diplomirani inženjer arhitekture; Ovlašćenje za projektovanje, izdato od strane Inženjerske Komore Crne Gore, Registarski broj AP 08095 0205 od 13. decembra 2005. godine u kojem je Slavko Radunović, diplomirani inženjer arhitekture iz Budve, ovlašćen za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama, projekata uređenja slobodnih prostora i elaborata o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu; Ovlašćenje za rukovođenje građenjem, izdato od strane Inženjerske Komore Crne Gore, Registarski broj AP 08095 0119 od 13. decembra 2005. godine u kojem je Slavko Radunović, diplomirani inženjer arhitekture iz Budve, ovlašćen za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera u zgradama; Rješenje Ministarstva za ekonomski razvoj, br. 1201-9758/1 od 01.12.2008. godine u kojoj je utvrđeno da Radunović Slavku, diplomiranom inženjeru

arhitekture, iz Budve, izdata licenca za odgovornog planera; Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br. 05-1334/2 od 07.04.2010.godine kojim je utvrđeno da je Radunović Slavu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca za rukovođenje izvođenjem građevinskih i građevinsko-zanatskih radova na arhitektonskim objektima, instalacija vodovoda i kanalizacije i enterijera u zgradama; Rješenje Ministarstva uređenja prostora i zaštite životne sredine, br. 05-1334/1 od 07.04.2010.godine u kojem je utvrđeno da je Radunović Slavu, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca za izradu arhitektonskih projekata za arhitektonske objekte, projekata instalacija vodovoda i kanalizacije, projekata enterijera u zgradama, projekata uređenja slobodnih prostora i elaborata o procjeni uticaja zahvata na životnu sredinu; Rješenje Inženjerske Komore Crne Gore, broj: 01-735/2 od 01.10.2013.godine kojim je Slavku Radunoviću, diplomiranom inženjeru arhitekture, iz Budve, izdata licenca odgovornog inženjera za rukovođenje izvođenjem radova na uređenju terena; Potvrdu o angažovanju na poslovima projektovanja objekata i rukovođenja građenjem, izdata od strane » Mediterranean » D.O.O.Budva; ovjerenu fotokopiju radne knjižice i ovjerenu kopiju lične karte.

Uvidom u službeni dokumentaciju Ministarstva pravde, ovo ministarstvo je po službenoj dužnosti utvrdilo da se imenovani ne nalazi u kaznenoj evidenciji Ministarstva pravde.

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

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

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

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

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

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

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



POLISA - RAČUN POL-00121441

Zastupnik:	Dragaš Goran, 81-032		
Ugovarač			
Naziv	MEDITERRANEAN CO DOO	MB	02066068
Adresa	IVANA GORANA KOVACICA 5/5, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	
Trajanje:	Godišnje osiguranje		
Period osiguranja	30.01.2020 (24:00) - 30.01.2021 (24:00)	Period obračuna	30.01.2020 - 30.01.2021

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

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

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

Osiguranik

Naziv	MEDITERRANEAN CO DOO	MB	02066068
Adresa	IVANA GORANA KOVACICA 5/5, 85310 BUDVA_GRAD, Crna Gora	Telefon	

Suma osiguranja

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

Franšiza

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

Obračun za predmet

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

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

Osiguravajuće pokriće važi za područje Crne Gore

Osiguranje je zaključeno bez garantnog roka

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

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

Osiguranje je zaključeno u skladu sa Opštim uslovima za osiguranje odgovornosti projekatanta koji su usvojeni 24.05.2018.god. (OU-ODPRK-05/18) i koji su sastavni dio ugovora o osiguranju.

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

POLISA: POL-00121441

Datum štampe: 30.01.2020 09:03

Strana 1 od 2

UKUPAN OBRAČUN

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

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

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

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

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

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

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

Ugovarač osiguranja/osiguranik može podnijeti pisani zahtjev za raskid ugovora o osiguranju ako do dana podnošenja zahtjeva nije nastao i prijavljen osigurani slučaj.



M.P. Osiguravač:

2Poslovnica Podgorica 4, PODGORICA_GRAD, 30.01.2020



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

POLISA: POL-00121441

Datum štampe: 30.01.2020 09:03

Strana 2 od 2

U G O V O R

O IZRADI PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Sačinjen, dana, 20.04.2019. godine, između:

1. Andrija Radoman iz Budve, u daljem tekstu: NARUČILAC POSLA
2. Mediterranean Co. d.o.o. Budva, koga zastupa, Slavko Radunović, u daljem tekstu: IZVRŠILAC POSLA

Član 1.

Predmet ovog ugovora je izrada projektne dokumentacije - Idejno rješenje – faza Arhitektura za turističke apartmane sa garažama na UP22 i UP23 u zahvetu LSL Poljane, odnosno KP 232 i 233, sve KO Reževići I, u Opštini Budva. Projektna dokumentacija se radi u skladu sa Urbanističko-tehničkim uslovima i rojektm zadkom.

Član 2.

Ugovorne strane su se saglasile da Projektna dokumentacija navedene faze projekta treba da bude izrađena u roku od trideset dana od dana potpisivanja ugovora, pod uslovom, da se predhodno ispune odredbe ugovora od kojih zavisi početak rada na izradi projektne dokumentacije.

Član 3.

Ugovorena vrijednost predmetnog posla specificiranog čl. 1, 2 ovog Ugovora, na osnovu prihvaćene ponude za obavljanje ovog posla, je 3,50 EUR za m² bruto razvijene površine objekata, koja će se od strane Naručioca posla, isplatiti Izvršiocu posla, na osnovu ispostavljene fakture za izvršeni posao po ovom ugovoru, od strane Izvršioca posla.

Član 4.

Izvršilac se obavezuje, da će profesionalno i stručno izvršiti, ovim Ugovorom, povjereni mu posao, u svemu poštovati pravila struke, kao i ugovoreni obim i dinamiku za završetak posla.

Član 5.

Naručilac posla se obavezuje da za potrebe obezbjedjenja uslova za izradu projektne dokumentacije obezbijedi sledeće:

- Urbanističko-tehničke uslove i rešenje o lokaciji, izdate od nadležnog državnog organa.
- Kvalitetnu digitalnu geodetsku podlogu sa detaljnom visinskom predstavom, sa granicama katastarske i urbanističke parcele i građevinskom linijom.
- Elaborat o preparcelaciji.
- Posebne uslove priključenja za elektro instalacije, vodovod i kanalizaciju i telefonske instalacije.
- Elaborat geomehaničke i seizmičke analize tla.
- Projektni zadatak za izradu projektne dokumentacije

Član 6.

Naručilac posla se obavezuje, da će po osnovu ugovorene izrade projektne dokumentacije, u svemu kako je precizirano čl. 1, 2, 3 i 4 ovog Ugovora, na ime nadoknade za obavljeni posao, uplatiti ugovoreni iznos iz čl. 4, ovog Ugovora i po osnovu Aneka ovog Ugovora, po predviđenoj dinamici, u korist Mediterranean Co. d.o.o. Budva, na račun broj 530-4408-78 kod Montenegrobanke A.D..

Član 7.

Ugovorne strane su saglasne, da eventualne izmjene ovog ugovora, mogu, uz saglasnost dvije ugovorne strane precizirati Aneksima ovog Ugovora.

Član 8.

Ugovorne strane su saglasne, da eventualne sporove proistekle iz ovog Ugovora, rješavaju sporazumno, a ukoliko to nije moguće sporovi će se rješavati kod nadležnog Privrednog suda.

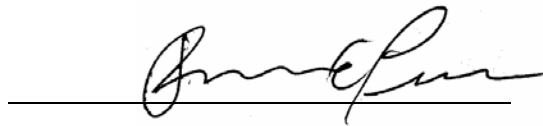
Član 9.

Ugovor je sačinjen u šest istovjetnih primjeraka, od kojih svaki ima vrijednost originala, a ugovorne strane zadržavaju po tri primjerka.

NARUČILAC:
Andrija Radoman,
Iz Budve



IZVRŠILAC:
Mediterranean Co. d.o.o.
Slavko Radunović dipl.ing.arh.



NA OSNOVU PRAVILA O UNUTRAŠNJOJ RADNOJ ORGANIZACIJI
RADU I NAGRAĐIVANJU U PREDUZEĆU „MEDITERRANEAN Co.,
BUDVA, DONOSIM,

RJEŠENJE

O IMENOVANJU VODEĆEG I ODGOVORNOG PROJEKTANTA, NA IZRADI
IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE SA TURISTIČKIM APATMANIMA NA
UP22 I UP23 LSL POLJANE, KP 232 I 233, SVE KO REŽEVIĆI I,
INVESTITORA ANDRIJE RADOMANA IZ BUDVE.

ZA VODEĆEG I ODGOVORNOG PROJEKTANTA, NA IZRADI IDEJNOG
PROJEKTA ZA OBJEKTE SA TURISTIČKIM APATMANIMA NA UP22 I
UP23 LSL POLJANE, KP 232 I 233, SVE KO REŽEVIĆI I, INVESTITORA
ANDRIJE RADOMANA IZ BUDVE, IMENUJU SE:

- ZA VODEG PROJEKTANTA: Arh. Boris Radunović, Spec.Sci.
- ZA ODGOVORNOG PROJEKTANTA: arh. Slavko Radunović dipl. ing.

OBRASLOŽENJE

IMENOVANI ISPINJAVAJU USLOVE U SKLADU SA ZAKONOM O
IZGRADNJI OBJEKATA ZA IZRADU PREDMETNE TEHNIČKE
DOKUMENTACIJE.

U Budvi,
septembar, 2019. god.

Direktor,
Arh. Boris Radunović, Spec.Sci.



NA OSNOVU RIJEŠENJA O IMENOVANJU VODEĆEG PROJEKTANTA, NA IZRADI IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE SA TURISTIČKIM APATMANIMA NA UP22 I UP23 LSL POLJANE, KP 232 I 233, SVE KO REŽEVIĆI I, INVESTITORA ANDRIJE RADOMANA IZ BUDVE, DAJEM

I Z J A V U

KAO VODEĆI PROJEKTANT, DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ZA IZRADU IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE SA TURISTIČKIM APATMIMA NA UP22 I UP23 LSL POLJANE, KP 232 I 233, SVE KO REŽEVIĆI I, INVESTITORA ANDRIJE RADOMANA IZ BUDVE, URAĐENA PO VAŽEĆIM PROPISIMA I USKLAĐENA U SVIM FAZAMA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE.

U Budvi,
SEPTEMBAR, 2019. god.

Vodeći projektant,
Arh. Boris Radunović, Spec.Sci.



NA OSNOVU RIJEŠENJA O IMENOVANJU ODGOVORNOG PROJEKTANTA ZA FAZU ARHITEKTURA, NA IZRADI IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE SA TURISTIČKIM APATMIMA NA UP22 I UP23 LSL POLJANE, KP 232 I 233, SVE KO REŽEVIĆI I, INVESTITORA ANDRIJE RADOMANA IZ BUDVE, DAJEM

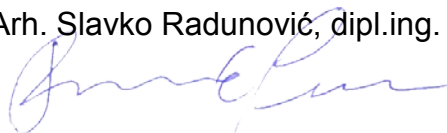
I Z J A V U

KAO ODGOVORNI PROJEKTANT ZA FAZE ARHITEKTURA, DA JE TEHNIČKA DOKUMENTACIJA ZA IZRADU IDEJNOG PROJEKTA ZA OBJEKTE SA TURISTIČKIM APATMIMA NA UP22 I UP23 LSL POLJANE, KP 232 I 233, SVE KO REŽEVIĆI I, INVESTITORA ANDRIJE RADOMANA IZ BUDVE, URAĐENA PO VAŽEĆIM PROPISIMA I USKLAĐENA U SVIM FAZAMA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE.

U Budvi,
SEPTEMBAR, 2019. god.

Odgovorni projektant,

Arh. Slavko Radunović, dipl.ing.



URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI

Crna Gora

Opština Budva

SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ

Broj: 06-061- 1113/3

Budva, 29.10.2019. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RADOMAN ANDRIJE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17, 44/18 i 63/18), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 87/18 i 28/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i LSL Poljane (Službeni list CG-opštinski propisi br. 25/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 22 koju čini

Katastarske parcele 233 KO Reževići 1

Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 480 za KO Reževići 1, od 13.09.2019..godine, na katastarskoj parceli 233 upisana je šuma površine 954m². Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA - turistički objekat sa uslužnim djelatnostima

Planirana namjena prostora u zahvatu LSL Poljane je turizam – apartmani, renta vile, ekskluzivne vile,uslužne djelatnosti u funkciji turizma, prateći sportsko- turistički objekti uz sport i rekreaciju i poslovno komercijalni sadržaji.(strana 16)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža. (strana 20)

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

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m². (strana 21).

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

Crna Gora
Opština Budva
SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ
Broj: 06-061- 350/3
Budva, 31.05.2018. godine



Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RADOMAN ANDRIJE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (Službeni list CG, br. 64/17), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalna samouprava (Službeni list CG broj 68/17), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova (Službeni list CG broj 70/17) i LSL Poljane (Službeni list CG-opštinski propisi br. 25/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu investiciono tehničke dokumentacije za
izgradnju dva turistička objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: UP23 koju čini katastarska parcela 232 KO Reževići 1

Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelecije po DUP-u. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 849 za KO Reževići 1, na katastarskoj parceli 232 upisana je šuma površine 1347m². Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA: turistički objekat sa uslužnim djelatnostima

Planirana namjena prostora u zahvatu LSL Poljane je turizam – apartmani, renta vile, ekskluzivne vile, uslužne djelatnosti u funkciji turizma, prateći sportsko- turistički objekti uz sport i rekreaciju i poslovno komercijalni sadržaji. (strana 16)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža. (strana 20)

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

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m². (strana 21)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 63/11 i 47/12) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18,

04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Poslovne prostorije za obavljanje uslužnih djelatnosti projektovati u skladu sa Pravilnikom o minimalnim tehničkim uslovima koje moraju ispunjavati poslovne prostorije, oprema i sredstva za obavljanje zanata („Službeni list CG“, broj 76/10) i Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za obavljanje prometa robe i vršenju usluga u prometu robe („Službeni list RCG“, br 01/02 i 24/03).

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 23/04) uradiće Elaborat parcelacije po DUP-u, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija.

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati:

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska linija se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. (Poglavlje 7, strana 18)

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (st 21)

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

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

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

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 20)

Nivelacija

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

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

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

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

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.

- za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 21)

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. (strana 21)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA						

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (strana 19-20)

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

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

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

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

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

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 400m^2 (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

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje. Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom. (strana 22)

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 1m^2 ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- 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 više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 21)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspjeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja. (strana 22)

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 21)

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, drvamice, ljetnje kuhinje, portimice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

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

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potpomi 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, 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, objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz 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 obezbijediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije izdavanja građevinske dozvole obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

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

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

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 20)

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. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

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 sistema grejanja. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

za nedostajući dio.

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

24. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog/državnog 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

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa 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 LSL-a, List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana, Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik, Arh. Tamara Goliš dipl.ing.



smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu (Službeni list CG broj 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

Poslovne prostorije za obavljanje uslužnih djelatnosti projektovati u skladu sa Pravilnikom o minimalnim tehničkim uslovima koje moraju ispunjavati poslovne prostorije, oprema i sredstva za obavljanje zanata („Službeni list CG“, broj 76/10) i Pravilnika o minimalnim tehničkim uslovima za obavljanje prometa robe i vršenju usluga u prometu robe („Službeni list RCG“, br 01/02 i 24/03).

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Kroz izradu lidejnog 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

Građevinska linija se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. (Poglavlje 7, strana 18)

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.(st 21)

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

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

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

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.(strana 20)

Nivelacija

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

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

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

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

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena.
- za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 21)

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. (strana 21)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BGRP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 22	906,68	450	180	0,50	0,20	S+P+1

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i suterani koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i suterani ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu. (strana 19-20)

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

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

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

rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživao.

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 objekta manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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 400m^2 (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju (Službeni list CG broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu (Službeni list CG broj 34/14). Članom 10 stav 3 Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu, pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove na izgradnji / rekonstrukciji objekta 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

Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune. Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješćano-sive boje. Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta. Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta. Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat traba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom. (strana 22)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- 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 više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 21)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspijeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja. (strana 22)

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnama sa podzidima. Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 21)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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 broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17).

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

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

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

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 20)

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. Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika.

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.

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

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

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: uklopavanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

"Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara." (PPPNOP, Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana, strana 293). Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture koji su van zahvata lokalnih planskih dokumenata detaljne razrade i zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara. u obuhvatu PPPNOP.

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (PPNOP, Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125). Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima (službeni list RCG broj 42/04 i Službeni list CG broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

25. NAPOMENA

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

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

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

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

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik, **Arn. Tamara Goliš dipl.ing.**





UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-17470/2019

Datum: 13.09.2019.

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-2270, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 480 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
233		3 3	11/01/2019	BOBOIŠTA	Sume 3. klase KUPOVINA		954	0.86
Ukupno							954	0.86

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0712971210273	RADOMAN ANDRIJA UL.ŽRTAVA FAŠIZMA BR.36,BUDVA BUDVA	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Nacelnik: 41

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-956-17469/2019

Datum: 13.09.2019.

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ 467-104-2270, , za potrebe UT USLOVA izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 849 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
232	1		3 19/19	05/07/2019	BOBOIŠTA	Sume 3. klase KUPOVINA		1286	1.16
232	2		3 19/19	05/07/2019	BOBOIŠTA	Sume 3. klase KUPOVINA		61	0.05
Ukupno								1347	1.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0712971210273	RADOMAN ANDRIJA UL.ŽRTAVA FAŠIZMA BR.36,BUDVA BUDVA	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

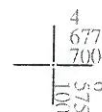
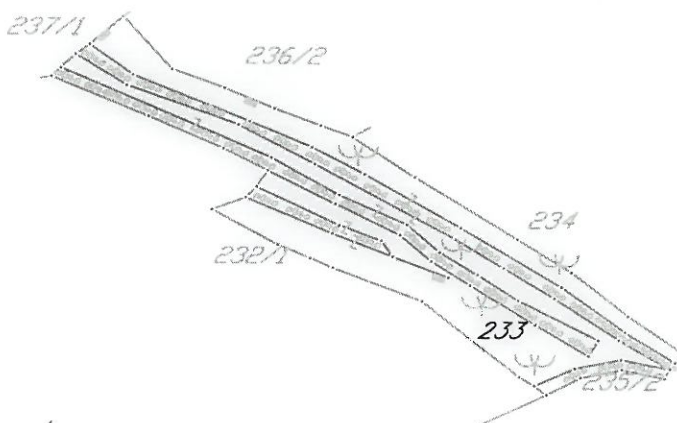
Načelnik: *[Signature]*

Sonja Tomašević, dipl.ing. geodezije



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA za LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "POLJANE"

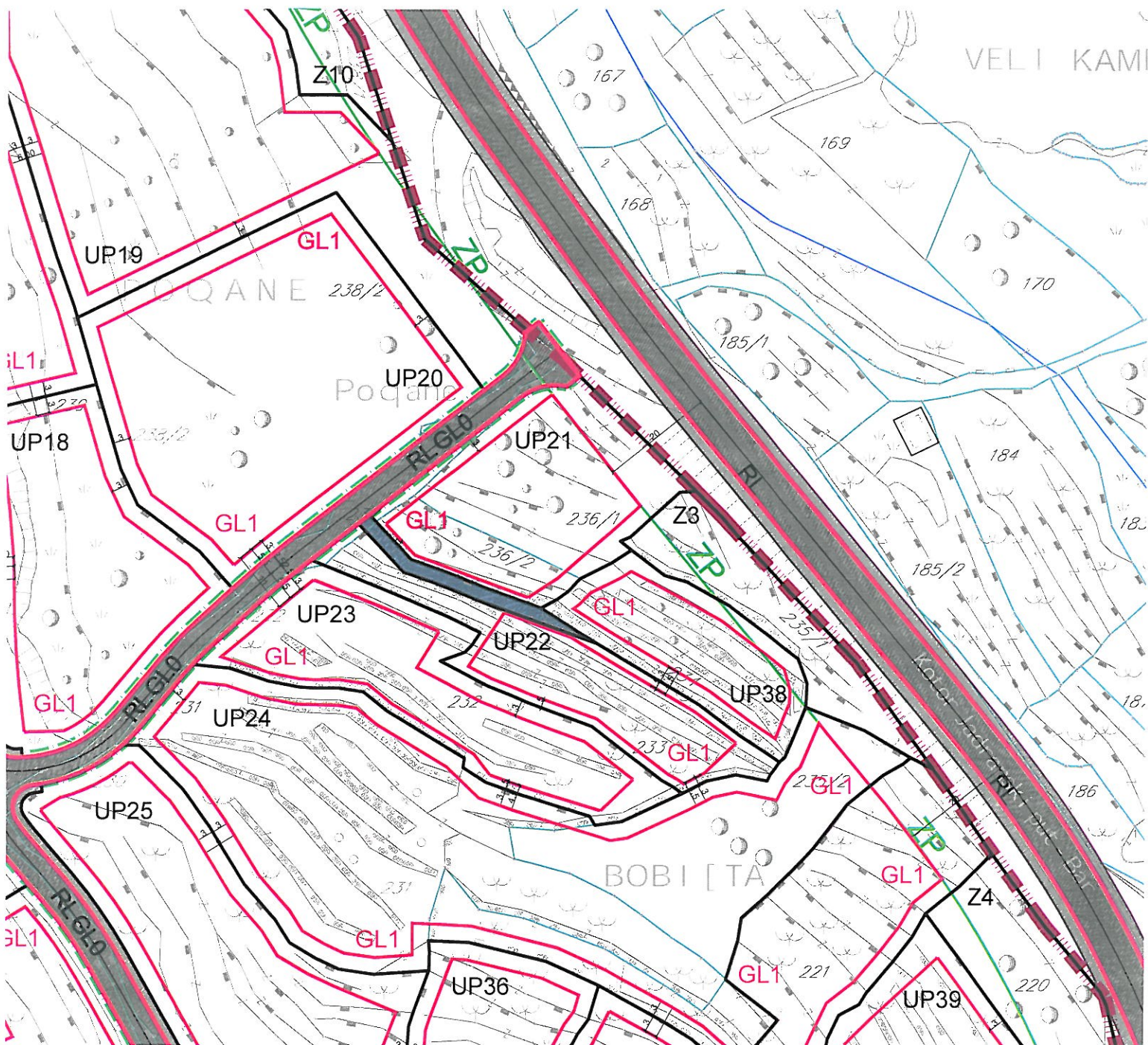
UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKT 2. NOVI OBJEKT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POS. PROSTOR (BRGP)	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	DIO 36, DIO 37, DIO 38	4.608,74			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST – MOTEL	230,00	920,00	4 OBJEKTA	2.300,00		0,20	0,50	S+P+1
2	DIO 37, DIO 38	1.000,33			JAVNI SADRŽAJ – USLUŽNA DJELATNOST BENZINSKA PUMPA	200,00	200,00	1 OBJEKT – BENZINSKA PUMPA (TNG, PRODAVNICA, KAFE BAR)	400,00		0,20	0,40	P+1
3	34	695,60			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	145,00	145,00	1 OBJEKT	370,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
4	DIO 2978, 32, 33	821,92			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	160,00	160,00	1 OBJEKT	400,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
5	DIO 27, DIO 28, DIO 29, DIO 30	1.173,45			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	235,00	235,00	1 OBJEKT	588,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
6	DIO 27, DIO 28, DIO 29	4.709,48			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	235,00	940,00	4 OBJEKTA	2.350,00		0,20	0,50	S+P+1
7	239/1	1.864,85			TURIZAM – VILE	185,00	370,00	2 OBJEKTA	925,00		0,20	0,50	S+P+1
8	DIO 2961, 240	1.670,61			TURIZAM – VILE	170,00	340,00	2 OBJEKTA	850,00		0,20	0,50	S+P+1
9	247	3.220,85			TURIZAM – VILE	215,00	645,00	3 OBJEKTA	1.613,00		0,20	0,50	S+P+1
10	252	688,26			TURIZAM – VILE	135,00	135,00	1 OBJEKT	338,00		0,20	0,50	S+P+1
11	241, 242	1.065,26			TURIZAM – VILE	210,00	210,00	1 OBJEKT	525,00		0,20	0,50	S+P+1
12	249	935,70			TURIZAM – VILE	180,00	180,00	1 OBJEKT	450,00		0,20	0,50	S+P+1
13	246/2, DIO 278	758,89			TURIZAM – VILE	150,00	150,00	1 OBJEKT	375,00		0,20	0,50	S+P+1
14	DIO 245, DIO 246/1	595,23			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
15	DIO 245, DIO 246/1	595,23			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
16	244	842,99			TURIZAM – VILE	165,00	165,00	1 OBJEKT	413,00		0,20	0,50	S+P+1
17	DIO 243	602,96			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
18	DIO 243, DIO 278	602,96			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
19	239/2	1.726,14			TURIZAM – VILE	180,00	360,00	2 OBJEKTA	900,00		0,20	0,50	S+P+1
20	DIO 238/2	4.304,67			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	170,00	850,00	5 OBJEKTA	2.125,00		0,20	0,50	S+P+1
21	DIO 238/2	4.348,99			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	190,00	570,00	3 OBJEKTA	1.425,00		0,20	0,50	S+P+1
22	236/1, 236/2	1.294,54			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	130,00	260,00	2 OBJEKTA	650,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
23	233	906,68			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	180,00	180,00	1 OBJEKT	450,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
24	232	1.354,00			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	135,00	270,00	2 OBJEKTA	675,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
25	DIO 221, 231, 235/2	4.336,60			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	260,00	1.040,00	4 OBJEKTA (OBJEKTI U VIŠE NIZOVA)	2.600,00		0,24	0,60	S+P+1
26	230	2.459,58			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	240,00	480,00	2 OBJEKTA	1.200,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
27	DIO 304	518,83			TURIZAM – VILE	100,00	100,00	1 OBJEKT	250,00		0,20	0,50	S+P+1
28	DIO 304	2.264,17			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	225,00	450,00	2 OBJEKTA	1.125,00		0,20	0,50	S+P+1
29	303, 305, 306, 307, 308	3.760,42			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	240,00	720,00	3 OBJEKTA	1.800,00		0,20	0,50	S+P+1
30	302	844,70			TURIZAM – VILE	170,00	170,00	1 OBJEKT	425,00		0,20	0,50	S+P+1
31	DIO 296	671,77			TURIZAM – VILE	130,00	130,00	1 OBJEKT	325,00		0,20	0,50	S+P+1
32	DIO 296	791,19			TURIZAM – VILE	160,00	160,00	1 OBJEKT	400,00		0,20	0,50	S+P+1
33	DIO 292, DIO 293	3.906,43			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	250,00	1.000,00	4 OBJEKTA (PO 2 U NIZU)	2.250,00		0,25	0,62	S+P+1
34	291, DIO 292, DIO 293	2.550,05			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	230,00	460,00	2 OBJEKTA U NIZU	1.150,00		0,18	0,45	S+P+1
35	DIO 309, DIO 310	1.169,93			TURIZAM – VILE	230,00	230,00	1 OBJEKT	575,00		0,20	0,50	S+P+1
36	DIO 309, DIO 310, 311	1.868,77			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	140,00	280,00	2 OBJEKTA U NIZU	700,00		0,15	0,37	S+P+1
37	313, 314, 315	4.829,62			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	240,00	960,00	4 OBJEKTA (PO 2 OBJEKTA U NIZU)	2.400,00		0,20	0,50	S+P+1
38	DIO 227, 228	826,63			TURIZAM – VILE	160,00	160,00	1 OBJEKT	400,00		0,20	0,50	S+P+1
39	229	1.739,89			TURIZAM – VILE	170,00	340,00	2 OBJEKTA	850,00		0,20	0,50	S+P+1



29.10.2019.



IZVOD IZ LSL POLJANE List 16 – Parcelacija i regulacija
(Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



Samostalni savjetnik, arh.Tamara Goliš dipl.ing

M.P.

Budva, 07.10.2019.godine

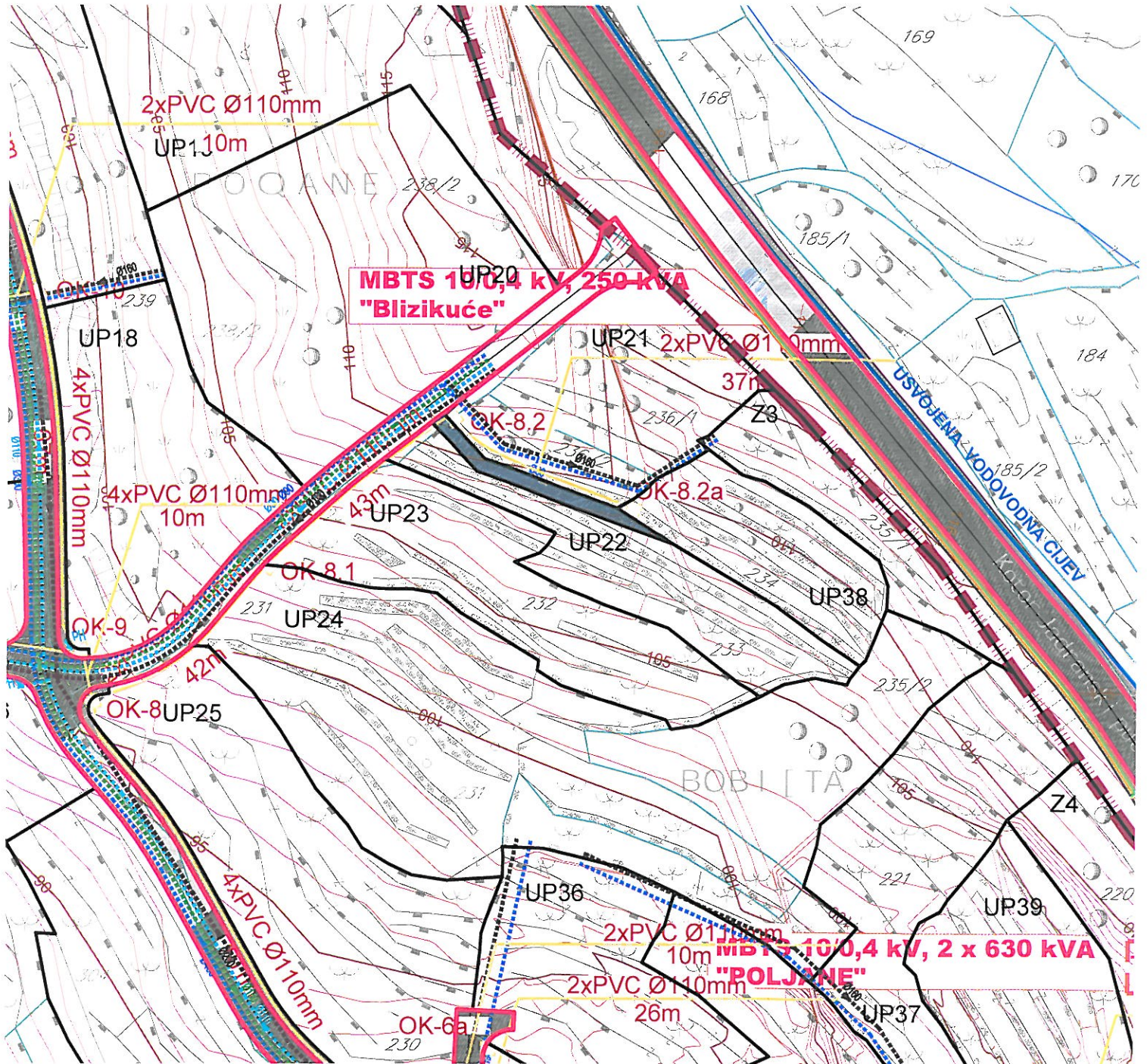
IZVOD IZ LSL POLJANE List 17 – Parcelacija i koordinatne tačke
(Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)

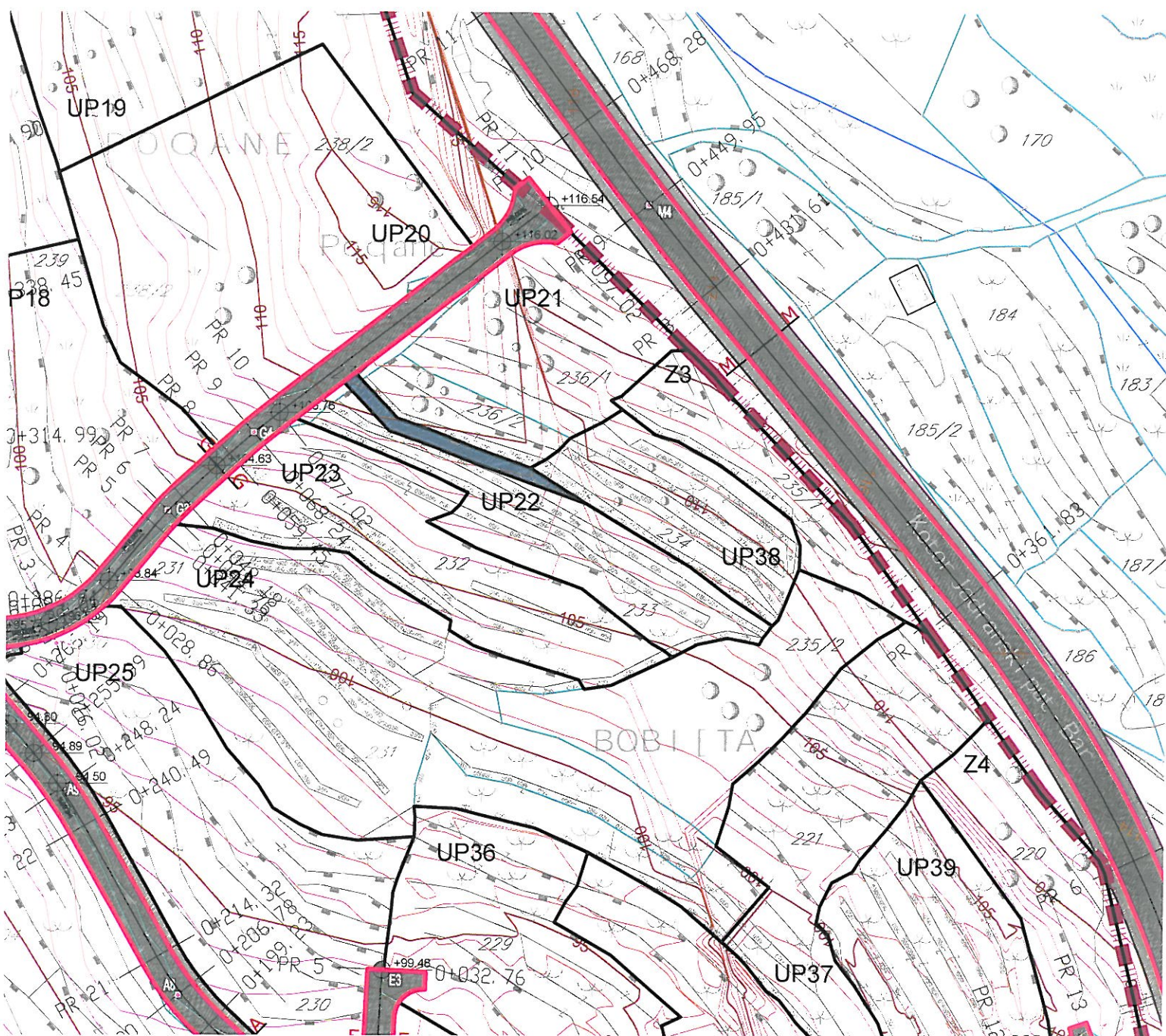


Samostalni savjetnik, arh.Tamara Goliš dipl.ing.

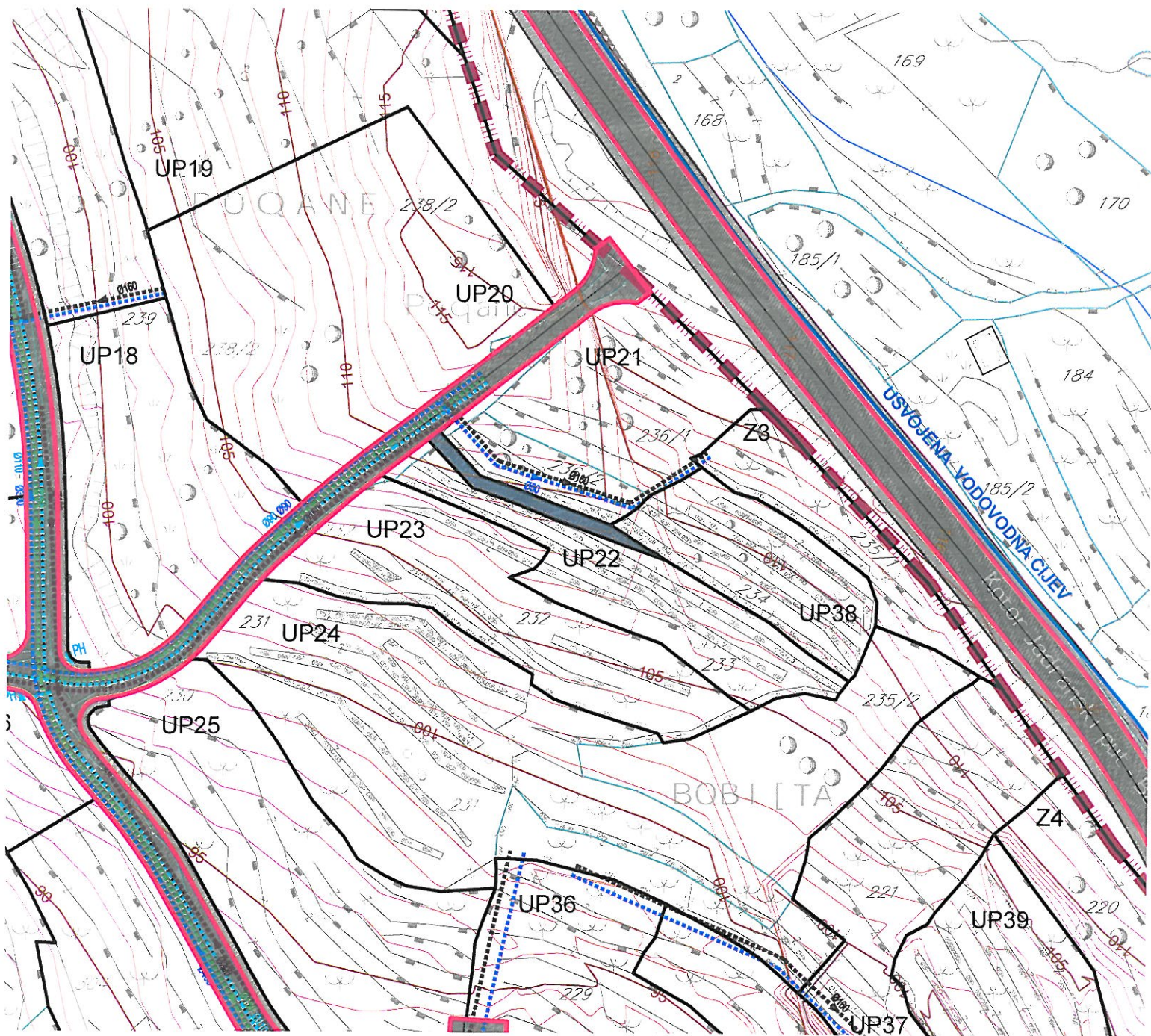
M.P.

Budva, 07.10.2019.godine





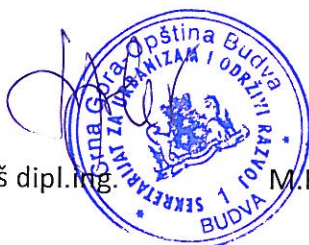
IZVOD IZ LSL POLJANE List 21 – Vodovodna mreža i kanalizacija
(Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11))



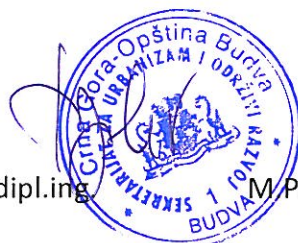
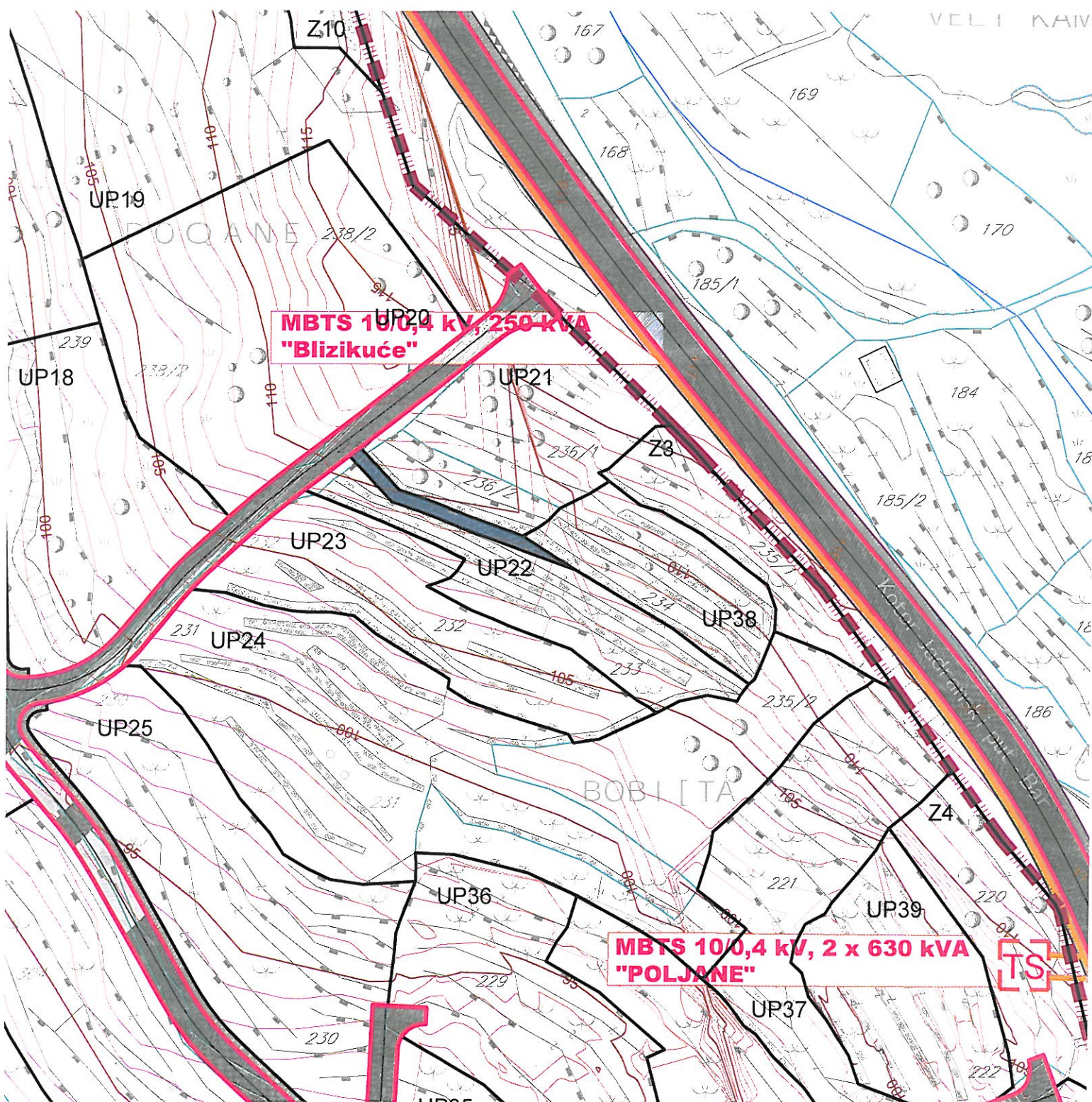
Samostalni savjetnik, arh. Tamara Goliš dipl.ing.

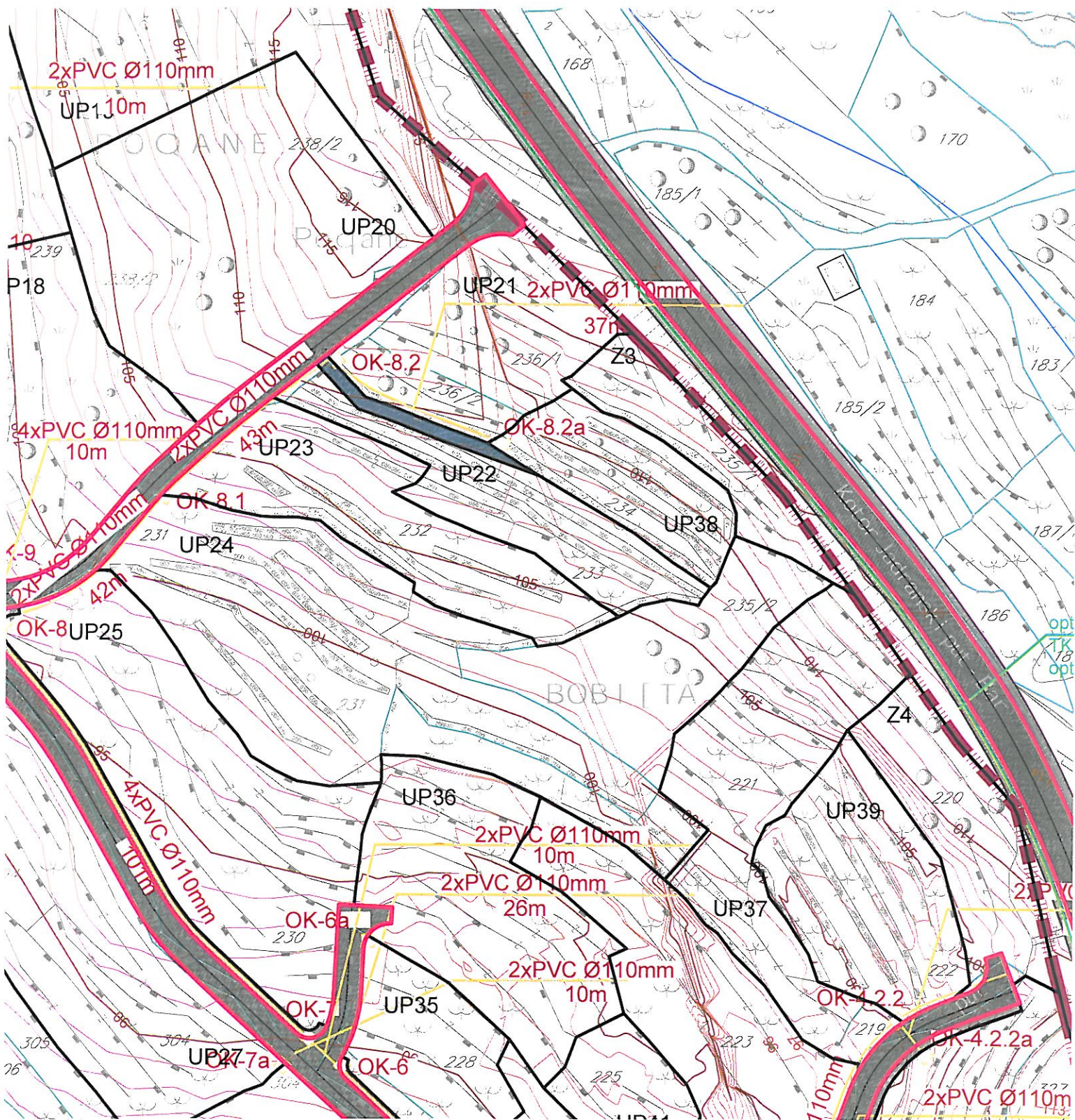
M.P.

Budva, 07.10.2019.godine



IZVOD IZ LSL POLJANE List 22 – Elektroenergetska mreža
(Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)





8. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

8.1. Uslovi u pogledu planiranih namjena

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

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

Površine za turizam

- turizam manje gustine
- turizam manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem
- turizam manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem
- turizam manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem

Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

- šume
- uređene slobodne površine
- linearno zelenilo
- površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

Površine za komunalnu infrastrukturu

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

Površine za saobraćajnu infrastrukturu

- garaža (G)
- kolske površine
- kolsko-pješačke površine
- pješačke površine
- parkinzi
- prilazi

8.2. Opšti uslovi za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju

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

1. Osnovni uslov

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

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

2. Položaj urbanističke parcele

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

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

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

3. Veličina i oblik urbanističke parcele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija.

Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

4. Veličina i površina objekata

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i suterani koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i suterani ne mogu se u toku izgradnje

LSL „POLJANE“

ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

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

5. Dozvoljena izgradnja

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

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu.

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

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

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

6. Zabranjena izgradnja

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

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

7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

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

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

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

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

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

8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

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

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

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

9. Parkiranje vozila

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

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

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

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

12. Uslovi za nivelaciju

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

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

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

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu

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

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

15. UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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

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

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

16. Urbanistička parcela

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

16. Horizontalna i vertikalna regulacija

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

-Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

o slobodnostojeći objekti - 2,5 m

o jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;

o obostrano uzidani objekti - 0,0 m

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

-Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.

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

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

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

-Kota prizemlja je:

ona pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

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

17. Izgradnja na parceli

1. Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

2. Dozvoljena je fasna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

3. Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

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

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

6. Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

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

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

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

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

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

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

18. Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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

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

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

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

19. Uslovi za regulaciju i nivelaciju

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

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

20. Uslovi za parcelaciju

Ovim planom se vodilo računa o katastarskim parcelama koliko je to bilo moguće, mada ima i vrlo malih parcela koje kao takve nisu mogle da se tretiraju kao urbanističke pa će u tom smislu biti izvršena preparcelacija određenih kat. parcela, jer one svojom veličinom utiču na planski koncept. Najmanja površina parcele je 800 m² za samo stojeće objekte odnosno 500 m² za objekte u nizu. Predloženim planskim dokumentom formirane su urbanističke parcele koje su date u grafičkom prilogu.

8.3. OPŠTI USLOVI ZA OVU STUDIJU

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

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

- Kod izdavanja UTU-a za parcele veće od 1000 m² potrebno je predložiti situaciono rješenje na geodetskoj podlozi u razmjeri 1:250, predmetne parcele sa brojem objekata, uređenjem terena prilazima objektima, pješačkim i kolskim saobraćajnicama, nivelacijom objekata, infrastrukturom u okviru parcele poštujući parametre iz studije lokacije. Na predlog ovog rješenja nadležni organ daje saglasnost koja je uslov za dalju razradu lokacije, prema opštim uslovima iz LSL-je.

- Odrediti građevinsku liniju i pravce pružanja objekata.

- Niveletu prizemne etaže koja je u funkciji dnevnog boravka, ili

- Niveletu prizemne etaže ili etaže na kojoj je predviđen ulaz u objekat.
- Za ovakve terene u nagibu u okviru ovog LSL predvidjeti formiranje većeg broja garaža u podzidama tamo gdje ulice formiraju usjek.
- Krovovi dvovodni i viševodni kod većih gabarita i bogatijih kuća nagiba 18-23° sa pokrivačem „mediteran crijepom“.
- Visina etaže je 2,60 -2,80m
- Spratna visina P+1, ako je veći nagib dozvoljava se izgradnja jednog ili dva suterena.
- Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje.
- Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta.
- Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta.
- Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom.

8.8. Posebni urbanističko – tehnički uslovi

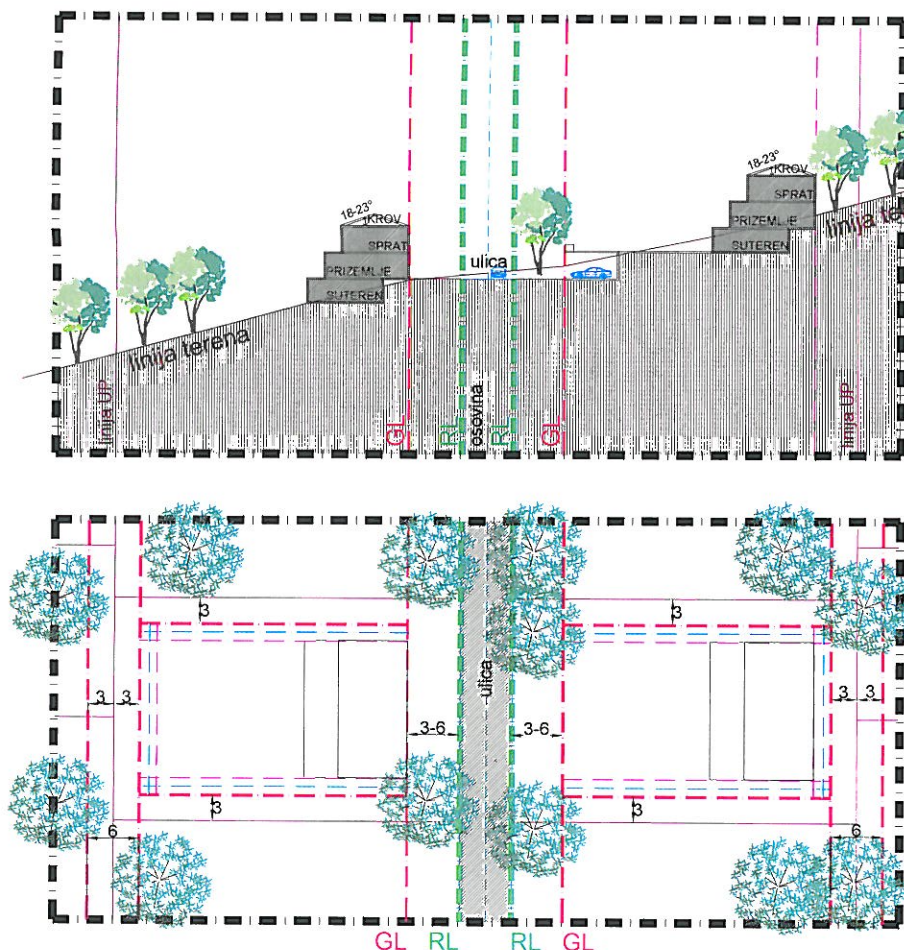
- Na osnovu programskog zadatka parcela na kojoj se predviđa gradnja treba da bude najmanje 500-800m² što obezbjeđuje sve potrebe nove izgradnje.
- Ukupna izgrađena korisna površina stambenog i pomoćnog prostora ne može biti veća od 20%.
- Spratnost objekta se definiše sa H=2,80-300,(od poda do poda)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

LSL „POLJANE“

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU

PRILAZ ODOZGO

PRILAZ ODOZDO



Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

- | | |
|---|---|
| Za turizam i javne sadržaje: | Za sport i rekreaciju: |
| - Max. koeficijent zauzetost je 0.20 (20%). | - Max. koeficijent zauzetost je 0.15 (15%). |
| - Max. koeficijent izgrađenost je 0.53 (53%). | - Max. koeficijent izgrađenost je 0.37 (37%). |

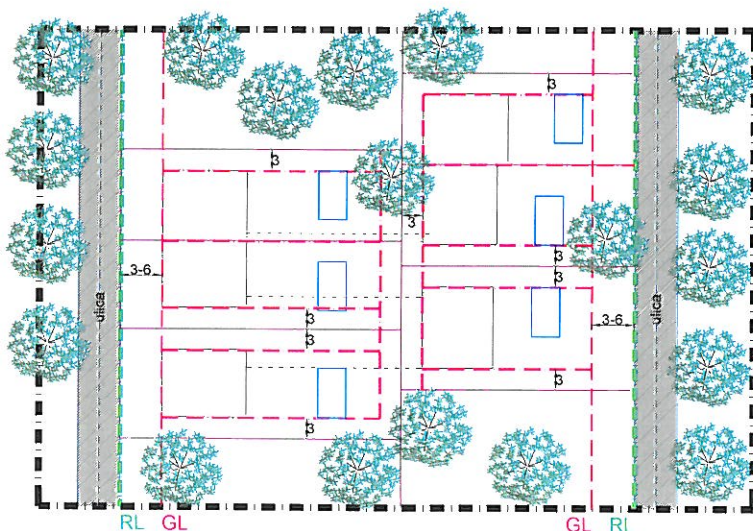
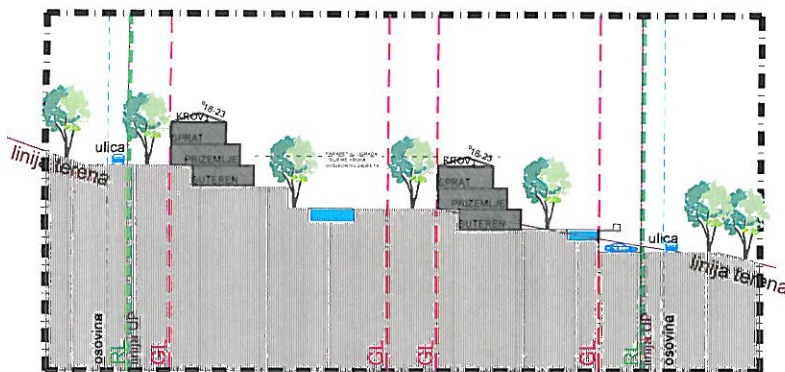
- Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1**
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda) za stamb. ob. i 3,5-4,0m za javne sadržaje.
- Objekti smješteni ispod magistrale **ne smiju** posljednom etažom preći visinsku kotu magistrale.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam, javni sadržaji i sport i rekreacija. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Pravilnikom i klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata" ("S. List RCG", br.23/2005).
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravnih kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastlinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastlinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

LSL „POLJANE“

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 500-800 m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 16 Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

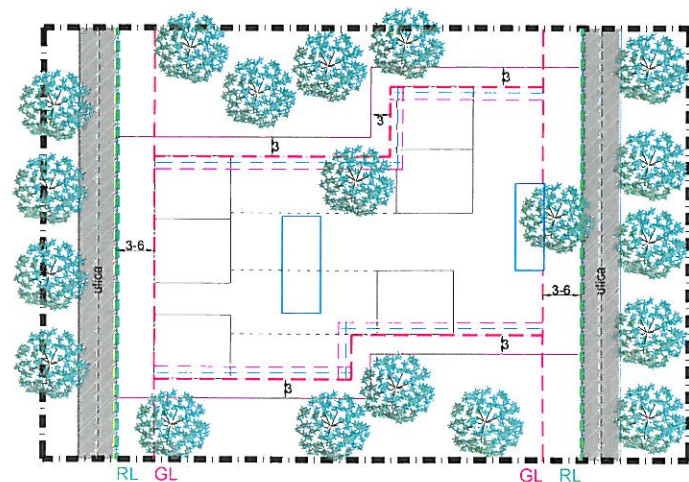
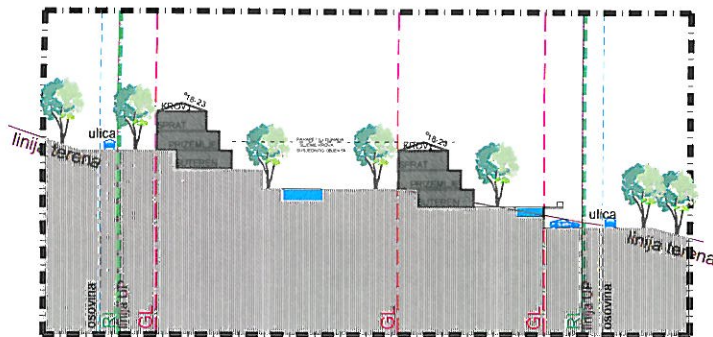
Za turizam i javne sadržaje: Za sport i rekreaciju:
- Max. koeficijent zauzetost je 0.20 (20%). - Max. koeficijent zauzetost je 0.15 (15%).
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.53 (53%). - Max. koeficijent izgrađenost je 0.37 (37%).

- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1**
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda), za stamb. objekte i 3,5-4,0m za javne sadržaje.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam, javni sadržaj i sport i rekreacija, izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("S. List RCG", br.23/2005).
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastlinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastlinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su grafičkom prilogu 16 Parcelacija, regulacija i nivelacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0 m do 5 m. Objekti mogu da se grade do granice UP, zidovi u vidu kalkana bez otvora prema susjedu.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

- Max. koeficijent zauzetosti je 0.20 (20 %).
- Max. koeficijent izgrađenosti je 0.53 (50%).

- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1**
- Max. spratna visina smještajnih kapaciteta je 3,0 m (od poda do poda), dok spratna visina uslužnokomercijalnih djelatnosti iznosi 4m.
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam, javni sadržaji izgradnja koja podrazumeva arhitektonsku perfekciju.
 - Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala.
 - Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.
 - Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standada za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ („Sl. List RCG“, br 23/2005).
 - Krovovi mogu biti ravni, neprohodne terase i prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje krovova u krovne bašte.
 - Fasade treba da budu oblikavane u modernom maniru.
 - U okviru urbanističkih parcela, naročito onih lociranih uz more, obavezno je projektovanje atraktivnih pješačkih staza koje vode ka moru.
 - Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta.
 - Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.
- Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%).
 - Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. U okviru UP predvidjeti otvorene uređene površine između objekata u nizu na kojima se nalaze atraktivni bazeni, fontane, prostor za odmor, uređene pješačke staze, stepeništa i ostali slični sadržaji.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da budu reporni elementi izgrađenog prostora, i da tako utiču na konturu i geometriju budućeg ambijenta.



D.O.O. Za izvođenje geodetskih radova Budva

Crna Gora
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
Područna jedinica
BUDVA

Primljeno: 26.12.2019.			
Org. jed.	Broj	Prilog	Vrijednost
953-104-			5228

ELABORAT

ORIGINALNIH PODATAKA O IZVRSENIM RADOVIMA
PARCELACIJE PO LSL-U NA PARCELAMA
232/1, 232/2, 233 I 237/1 K.O.REZEVICI I

Dana _____
(predaja elaborata)



Dana 27.01.2020
(ovjera elaborata)

[Signature]

D.O.O. "GEO IN"

Broj 01-3966/3-18/19

Budva, 25. 12. 2019 god.

U skladu sa Zakonom o državnom premjeru i katastru nepokretnosti

imalac prava / korisnik RADOVAN ANDRIJA

adresa / telefon _____

OVLAŠĆUJE

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

DA VRŠI PROMJENE NA NEPOKRETNOSTIMA

Promjena se odnosi na Katastarsku parcelu 232/1, 232/2, 233 i 237/1

KO REŽEVIĆI I

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. _____

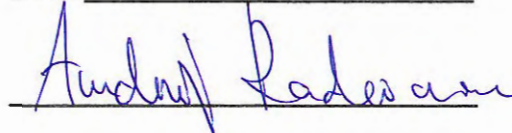
za GEO IN d.o.o.

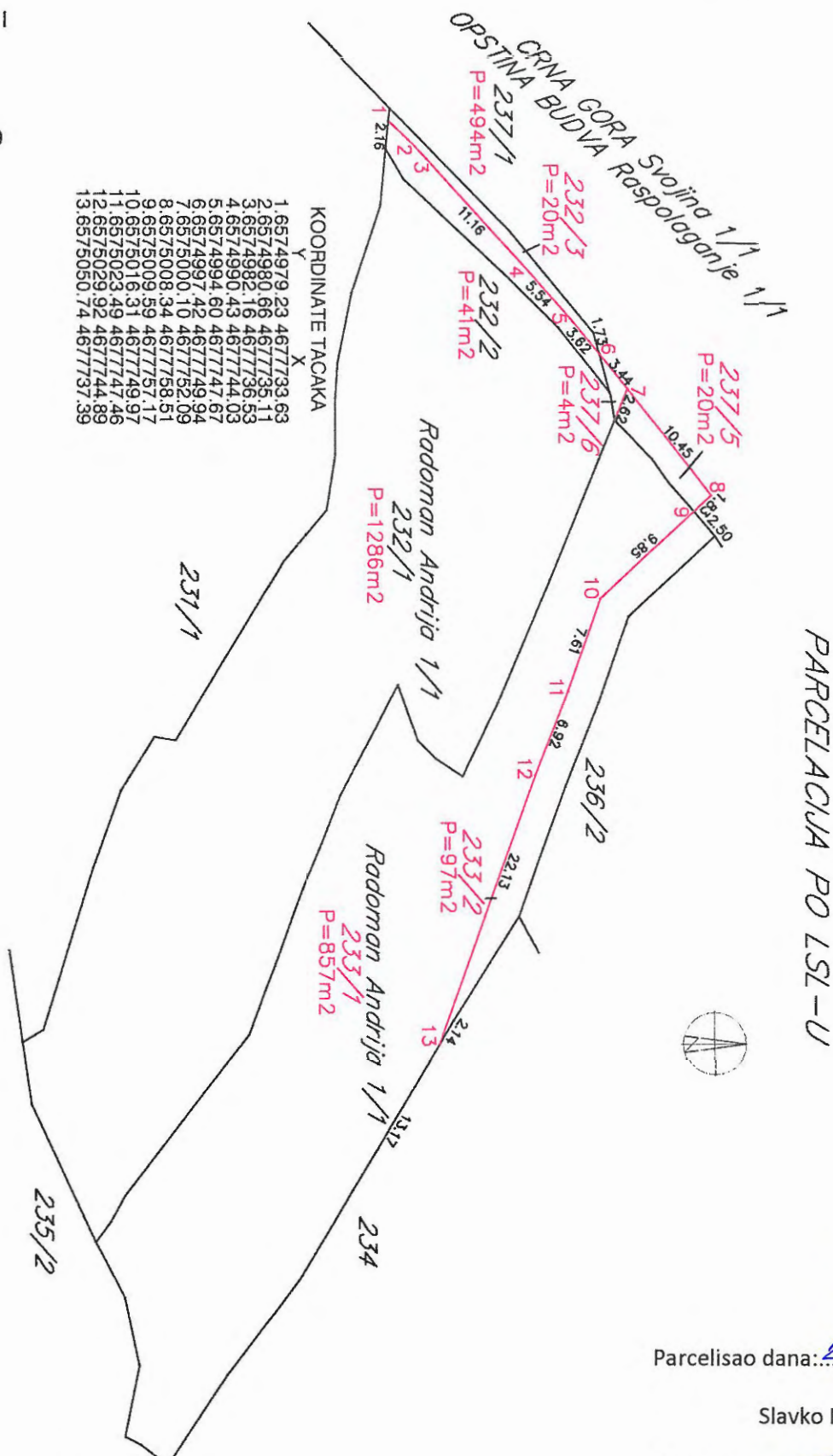


Dana: 25. 12. 2019 god.

DAVALAC OVLAŠĆENJA

LK br. _____





Parcelisao dana: 12.12.2019. god.

Slavko Nikovic

Geometar:

Pregledao dana: 12.12.2019. god.

potpis

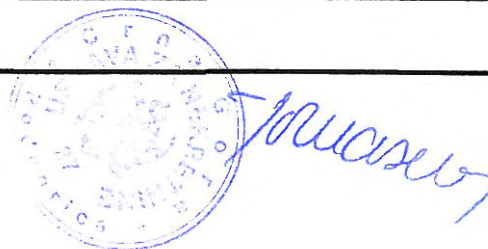
Spisak prijava:.....20.....god.

Spisak promjena:.....20.....god.

STARO STANJE

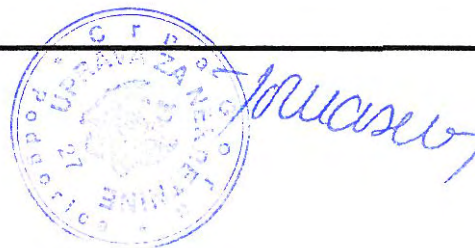
[illegible]

Obradio: Nikovic Slavko
GEOIN d.o.o. BUDVA



NOVO STANJE

List nepokretnosti	Matični broj	Naziv nosioca prava na nepokretnost i adresa	Oznaka nepokretnosti							Plan	Skica	Šifra prava		Obim prava		Osnov sticanja		Šifra načina korišćenja nepokr. (zemljišta, zgrade, pos. dijela)	Površina			Površ. zgrade ili dijela zgrade	Tereti ograničenja	Titular	Br. spiska prijave
			Broj parcele	Zgrada	Ulaz (kć.br.)	Sprat	Broj dijela zgr.	Sobnost	God.izgrad.			Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	Na zgradi	Na zemljištu	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
849		Radoman Andrija	232/1											1/1				gradj.parc.		12	86				
			232/2															gradj.parc.			41				
			232/3															sume 3			20				
480		Radoman Andrija	233/1											1/1				gradj.parc.		08	57				
			233/2															sume 3			97				
926		CRNA GORA Svojina	237/1											1/1				nekat.put		04	94				
		OPSTINA BUDVA Raspolaganje	237/5											1/1				gradj.parc.			20				
			237/6															gradj.parc.			04				
																			28	19					
IZNOS 1:																			28	19					



Obradio: Niković Slavko

GEOIN d.o.o. BUDVA



IZVJEŠTAJ O PARCELACIJI PO DUP-U
Na kat.parceli 232/1, 232/2, 233 I 237/1 K.O.Rezevici I

Zahtjevom br.02-3966/3-181/19 od 25.12.2019.godine, organizaciju "GEO-IN" iz Budve ovlastio je vlasnika kat.parcela 232/1, 232/2 i 243 K.O.Rezevici I, da izvrši parcelaciju po LSL-U POLJANE i sacini elaborat o "Parcelaciji.

Prema izvršenoj parcelaciji kat. parcele 233/1/1 i 237/5 sacinjavaju UP 22 P=877m² prema LSL-U POLJANE.

Prema izvršenoj parcelaciji kat. parcele 232/1, 232/2 i 237/6 sacinjavaju UP 23 P=1331m² prema LSL-U POLJANE.

-Parcelacija je izvršena u skladu sa Zakonom o premjeru i katastru nepokretnosti (S.L.RCG.32/11) a podaci NOVOG STANJA na parcelama dati na uvid podnosiocima zahtjeva, te na iste nemaju primjedbi. Elaborat Parcelacije a isti sadrži:

-Manual

-Izvod iz detaljnog plana

-Spisak prijava

- Izvjestaj

Budva, 25.12.2019.god

Izvještaj sastavio:

„GEO-IN“ D.O.O

Slavko Niković





C R N A G O R A
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI

L I C E N C A

*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

PROJEKTNI ZADATAK

PROJEKTNI ZADATAK

Projektnim zadatkom se definiše zadatak projektanta, na izradi projektne dokumentacije, potrebne za izgradnju dva istovjetna objekta, čiji će namjena biti Turistički apartmani, locirani na UP 22 i UP 23 LSL Poljane. Dokumentaciju uraditi u skladu sa ovim projektnim zadatkom i Urbanističko tehničkim uslovima. U okviru predmetne lokacije predvidijeti u svakom objektu po dva veća apartmana po etaži, (prizemlje i sprat) sa po dvije spavaće sobe. Potrebno je zadovoljiti uslov da sve sobe budu orjentisane ka jugu. Pored toga u suterenu predvidijeti po dva manja apartmana sa vezom sa dvorištem. U podrumu predvidijeti tehničke prostorije i ostave. Na lokaciji je potrebno obezbijediti prostor za parkiranje ili garažiranje vozila, za korisnike apartmana pored interne ulice u granicama UP 22 i UP23. Materijalizaciji objekata i vizuelnom izgledu spoljašnjosti objekata posvetiti posebnu pažnju, predvidijeti upotrebu tradicionalnih materijala kao što su kameni i sl.

Pri projektovanju predvidijeti mogućnost upotrebe čistih tehnologija i obnovljivih izvora energije za potrebe korisnika objekata.

INVESTITOR:

Andrija Radoman
Budva

ARHITEKTURA

TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS

uz tehničku dokumentaciju Idejnog rješenja
za izgradnju turističkih objekata apartmansko naselje
na urbanističkim parcelama 22 i 23 u okviru LSL Poljane,
koje čine katastarske parcele 232 i 233 KO Reževići I

TEHNIČKI OPIS

**uz investiciono tehničku dokumentaciju za izgradnju turističkih objekata
apartmansko naselje na urbanističkim parcelama 22 i 23 koje čine
katastarske parcele 232 i 233 KO Reževići I, u okviru LSL Poljane**

INVESTITOR: Andrija Radoman

UVODNE NAPOMENE

Idejno rješenje urađeno je na osnovu UTU-a i projektnog zadatka investitora. Investitor je dao saglasnost na idejno rješenje.

LOKACIJA OBJEKTA

Apartmansko naselje turističke namjene locirano je na urbanističkim parcelama 22 i 23 koje čine katastarske parcele 232 i 233 Ko Reževići I. Prema UT -uslovima predmetni objekti su turistički - apartmansko naselje i nalaze se u okviru LSL Poljane. Spratnost objekata je G+Po+S+P+1. Ukupna BGRP objekata je **1.123,34m²**, svaki objekat po **561,67m²**, sa garažom i podrumom BGRP je 1.862,64m², svaki objekst po 931,32m², po projektnoj dokumentaciji. Zadana BGRP stambenih etaža po UTU-ma ukupno na UP22 i UP23 iznosi **1.226,50m²**. Novoprojektoani objekti su sastavni dio kompleksa turističke namjene, i čine cjelinu sa vilama izgrađenim na urbanističkim parcelama 24 i 37, sa kojima graniče. Na ovim urbanističke parcelama već je izgrađeno 20 turističkih vila sa kojima će novi objekti činiti dopunu turističke ponude.

Objekti su locirani na terenu u nagibu, tako da se najvisočija kota u jednom dijelu placa od 102,82m/nv do 110,30m/nv što znači da je visinska razlika cca 7,50m/nv. Nagib se prostire u pravcu sjever-jug. U drugom pravcu nagib je vrlo mali pa je skoro zanemarljiv. Nivo garaže su na koti -9,02m, podrum sa pomoćnim prostorijama je na koti -6,16m i potpuno je ukopan sa sve četiri strane. Kota suterena je na -3,04m i jednu polovinu je ukopan u zemlju. Projektovana kota prizemlja je na ±0,00 (111,84 m/nv). Ulaz u objekat je na koti -1,52m (110,32m/nv). Objekti su projektovani kao slobodnostojeći objekti, postavljeni između pješačke saobraćajnice, sa sjeverne strane, na koti ulaza u objekte (110,30m), i kolsko-pješačke saobraćajnice na koti ulaza u garaže (102,82m). Između objekata ove dvije saobraćajnice su povezane stepeništem sa odmorštima, kojim se savlađuje visinska razlika između dvije saobraćajnice. Na objektima su predviđeni ravni neprohodni krovovi, na kojima je završni sloj travnate pokrivke. Vodio se računa da objekti svojom spoljašnjom obradom podječaju na stare seoske kuće u naseobinama koje se nalaze u zaleđu ovog plana.

ARHITEKTONSKO RJEŠENJE - DISPOZICIJA PROSTORA

Sa urbanističko-arhitektonskog aspekta novoprojektoani objekti u okviru kompleksa turističke namjene projektovani su kao slobodnostojeći objekti koji su postavljeni shodno konfiguraciji terena uz maksimalno poštovanje uslova iz plana. Na zadatom prostoru projektovana su dva objekta, koji imaju po dva apartmana na svakoj stambenoj etaži, ukupno šest apartmana po objektu na po tri etaže. Svaki objekat je zasebna stambena jedinica, funkcionalno povezana po vertikali. U podrumskom dijelu smještene su tehničke prostorije, vešeraj i ostave, u suterenu su dvije manje apartmanske jedinice, svaka je direktno povezana sa dvorištem, koje je na južnoj strani, dok su na prizemlju i spratu smještene po dvije veće apartmanske jedinice, sa po dvije spavaće sobe i dnevnim boravkom, trpezarijom, kuhinjom, terasom i sa pratećim prostorijama.

Ukupan broj smještajnih jedinica u okviru dva nova objekta je 12. Od toga su četiri apartmanske jedinice u suterenu, svaka neto korisne površine po 30,86m², i imaju pripadajuće dvorište površine 45,21m². Preostalih osam apartmanskih jedinica su na prizemlju i spratu sa po 90,81m² neto korisne površine. Zbog denivelacije terena u podzidi objekata smještene su i projektovane garaže, uz internu kolsko-pješačku ulicu, koja ih opslužuje, a koja je projektovana u okviru kompleksa. Ukupan broj garažnih mjesta je 18, što u potpunosti zadovoljava date uslove plana gdje stoji da na 100m² neto površine potrebno 1,5PM. S obzirom na broj projektovanih apartmanskih jedinica, za korisnike kompleksa, obezbiđeno je po 1,5 PM po apartmanskoj jedinici.

BRUTO POVRŠINE - POLJANE UP 22 i UP 23

BRUTO						
	PODRUM	SUTEREN	PRIZEMLJE	I SPRAT	UKUPNO	UKUPNO - UTU
Objekat 1	199,80	100,99	230,34	230,34	761,47	563,25
Objekat 2	199,80	100,99	230,34	230,34	761,47	563,25
GARAŽA 1					169,85	
GARAŽA 2					169,85	
UKUPNO	399,60	201,98	460,68	460,68	1862,64	1226,50

Napomena: 1.123.34m² je BRGP nadzemnih, korisnih etaža po projektnoj dokumentaciji a po izdatim UTU 1.226,50m². Ukupna BRGP sa nestambenim prostorom, garaže i podrumi iznosi 1.862,64m².

NETO POVRŠINE - POLJANE UP 22 i UP 23

NETO						
	PODRUM	SUTEREN	PRIZEMLJE	I SPRAT	DVORIŠTE	UKUPNO NETO
Objekat 1	157,26	30,86	230,34	230,34	45,21	694,01
Objekat 2	157,26	30,86	230,34	230,34	45,21	694,01
GARAŽA 1						151,21
GARAŽA 2						151,21
UKUPNO	314,52	61,72	460,68	460,68	90,42	1686,94

Napomena: 1.686.94m² je ukupna neto površina u objektima sa nestambenim prostorom, podrumi i garaže, dok je neto stambena površina u objektima ukupno 983,08m² ili ukupno 491,54m² po objektu.

KONSTRUKCIJA OBJEKTA

Konstruktivni sklop objekta riješen je kao masivni sistem sa ab. stubovima, ab zidnim platnima i međuspratnim monolitnim ab pločama debljine 16 cm sa armirano betonskim ojačanjima i terasama koje su takođe monolitne ab ploče, debljine 16cm.

Krovna konstrukcija predviđena od ab tavanice koja ima debljinu 16cm sa predviđenim slojevima za izolaciju i završnim slojem od travnatog pokrivača. Zidovi su nosivi od giter blokova d=20cm, i ab platna po etažama na stepeništu. Spoljni zidovi su obrađeni demit fasadom i premazani završnim premazom u boji po izboru projektanta u dvije nijanse izuzev dijelova koji su predviđeni da se oblažu kamenom a sve prema detaljima koji su sastavni dio projektne dokumentacije.

SPOLJNA I UNUTAŠNJA OBRADA OBJEKTA

Fasadni elementi i materijali su prilagođeni urbanim cjelinama u ovom podneblju. Fasada će biti obrađena demitom sa završnim premazom u dvije nijanse boje, i djelimično obložena kamenom. Krov je ravan, neprohodan, sa travnastom prekrivkom.

ZIDARSKI RADOVI

Fasadni zidovi su od šupljih opekarskih blokova d= 20cm. Svi Pregradni zidovi su predviđeni od gips-kartona debljine 10 cm.

INSTALACIONI KANALI

Obziđivanje ventilacionih kanala se radi gips-kartonskim pločama.

Zidanje "šunt" ventilacionih kanala raditi u produžnom malteru 1:2:6.

Ventilacione elemente oslanjati na međuspratnu konstrukciju za svaku etažu. Ventilacioni kanali se izvode od betonskih šunt blokova, na način isto kao i dimljački, a mjesta priključka uzimaju se 20 cm od plafona za odvod nečistog vazduha.

Pri izvođenju kanala za provjetravanje pridržavati se odredaba Pravilnika o tehničkim mjerama i uslovima za provjetravanje sistema sabirnih kanala JUS U.C2.201.

Pri izradi kanala za provjetravanje treba obratiti pažnju na sledeće:

- prije zidanja elemente nakvasiti
- cementni malter nanositi sa gornje i donje strane
- malter koji izađe van spojnice obavezno skinuti, na taj način obezbijediti unutar kanala glatku i ravnu površinu radi pravilne cirkulacije vazduha.

Radi boljeg funkcionisanja kanala za odvod vazduha predvidjeti izlaz iz krova, samo u širini primarnog kanala.

Radi obezbjeđivanja fizičke i toplotne zaštite ventilacionih kanala predviđeno je obziđivanje kanala po svim etažama opekrom na "kant" d= 5-7cm, a u krovu opekrom d=20 cm iznad krova obziđivanje je opekrom d=20cm. Moguće je da se instalacije sa svih etaža sabirnim kanalom izvedu na krov .

HIDROIZOLACIJA

Izolaterske radove izvesti u svemu prema projektu, opisima i važećim propisima i normama u građevinarstvu.

Horizontalnu hidroizolaciju raditi na kvalitetnoj podlozi a vertikalnu izvesti uz zid inimum 10 cm ako se projektom i pozicijom ne traži veća visina.

- Horizontalne hidroizolacije ispod podova na tlu u podrumu i suterenu u su tipa Kondor 4 - varen sa preklopima sa prethodnim premazom bitulitom.
- Horizontalne hidroizolacije ispod podova u mokrim čvorovima u sledećim slučajevima odozdo na gore:
 - bitulit + poliazbestol + staklena mrežica
 - poliazbestol + staklena mrežica
 - poliazbestol
- Hidroizolacije krovni korita u sledećim slojevima odozdo na gore:
 - 1 x premaz bitulitom
 - 3 x poliazbestolom
 - 2 x staklena mrežica
 - Vertikalna hidroizolacija zidova u podrumu i suterenu su tipa Kondor 4-varen sa

- preklopima sa predhodnim premazom bitulitom i obaveznom mehaničkom zaštitom.
- Izrada mehaničke zaštite horizontalne hidroizolacije ispod podova u mokrim čvorovima na spratnim etažama jednim slojem ter papira.

TERMOIZOLACIJA

Termoizolacija je predviđena kao zaštita kako od gubitka toplote tako i od prekomjernog zagrijavanja što je uslovljeno i I klimatskom zonom kao važan uslov za obezbijeđenje odgovarajućih uslova za život. Kako bi ovi uslovi bili ispunjeni predviđeno je postavljanje termoizolacije u podovima podruma i na krovnoj ploči od presovanog tervola ili tvrdo presovane kamene vune odgovarajuće debljine u svemu prema datim detaljima.

- Izrada termičke izolacije od TP tervola-izoterm (tvrda termoizolacija) ploče d=2-3 cm, na površini podne ploče od nabijenog betona u podrumu, u prostorijama definisanim u projektu. Ispod i iznad tervola postaviti po jedan sloj PVC folije, što takođe ulazi u cijenu. Cijena obuhvata sav rad i materijal po opisu.
- Izrada termičke izolacije od presovane kamene vune d=3 cm, na površini zadnje tavanice (ispod završne obrade krova) objekta kako je to definisano u projektu. Cijena obuhvata sav rad i materijal po opisu.

OBRADA PODOVA

Podovi od kamenih ploča

Ova vrsta poda predviđa se u svim zajedničkim prostorima ulazi, podesti i stepeništa.

Kamene ploče postaviti na podnoj betonskoj podlozi unutar objekta, u cementnom vlažnom malteru R=1:2 koji se prelijeva cementnom kašom R=1:1

Gazišta i čela izraditi od jednog komada kamenih ploča. Obavezno uraditi soklu od kamena u visimi od 8 cm.

Podovi od keramičkih pločica

Ova vrsta poda predviđa se u svim, kupatila vešernicama, kuhinjama, i terasama.

Podne neglazirane keramičke pločice I klase postaviti na podnoj betonskoj podlozi unutar objekta, u cementnom vlažnom malteru R=1:2 koji se prelijeva cementnom kašom R=1:1. Slojevi podloge iznad konstrukcije dati su u grafickim priložima-detaljima.

Obavezno ugraditi pokrivne inoks lajsne na svim prelazima i spojevima različitih vrsta podova, odnosno tamo gdje nije predviđen prag.

Kod postavljanja poda u sanitarijama izvesti nagib prema slivniku (0.5-1 %). Ugradnju zidnih glaziranih keramičkih pločica I klase vršiti na lijepilu za keramiku.

Podovi od parketa

Podovi od hrastovog parketa predviđeni su u predperostorima, trpezariji, dnevnoj i spavaćim sobama. Parket postaviti na sloju lijepa na predhodno ugrađenoj podlozi. Nakon ugradnje parketa hoblovati i lakirati u tri postupka bezbojnim lakom. Na spoju sa zidom ugraditi profilisane parket lajsne od hrastovog masiva visine 6 cm. Slog parketa i nivo sjaja po izboru projektanta.

OBRADA ZIDOVA

Svi zidovi prostorijama za boravak, spavaćim sobama moraju biti potpuno vertikalni i ravno obrađeni, gletovani i obojeni disperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta. Zidovi kupatila su obloženi keramičkim pločicama do visine plafona, koji je gletovan i obojen disperzivnom bojom ili spuštenu plafon.

Zidovi u kuhinjama su obloženi keramičkim pločicama do visine $h=160\text{cm}$. Zidovi u kuhinjama koji nijesu obloženi keramičkim pločicama su gletovani i obojeni disperzivnom bojom u tonu po izboru projektanta.

OBRADA PLAFONA

Plafone malterisati produžnim malterom $d=2\text{cm}$ i farbati disperzivnom bojom, osim na dijelovima gdje su predviđeni spuštene plafoni i u prostorijama koje zbog svoje namjene zahtijevaju specijalnu obradu.

Spuštene plafoni se rade u kupatilima, gips-karton ploče sa svim pregradnjama.

PROZORI I VRATA

UNUTRAŠNJA STOLARIJA

Unutrašnja stolarija izrađena je od medijapana kvaliteta u svemu prema šemama stolarije.

SPOLJNA BRAVARIJA

Spoljni prozori (dvokrilni i jednokrilni) sa škurama i vrata balkonska se izvode od najkvalitetnijih eloksiranih alu. profila, sa unutrašnje strane obloženi drvenim profilima. Ulazna vrata se izvode kao sigurnosna u boji kao ostala unutrašnja vrata.

LIMARIJA

Sve opšivke limom rade se plastificiranim Al limovima u boji usklađenoj sa bojama na ostalim dijelovima objekata.

INSTALACIJE

Predviđena je nabavka i ugradnja savremenih instalacionih sistema kako za instalacije jake i slabe struje, tako i za instalaciju vodovoda i kanalizacije. Instalacije vodovoda i kanalizacije kao i projekat elektro instalacija su sastavni dio ovog projekta i detaljniji opisi radova dati su uz svaku fazu.

Na krovovima objekata je predviđeno postavljanje solarnih kolektora za pripremu tople vode i solarnih ćelija za proizvodnju električne energije za potrebe objekata.

Radovi na spoljnjem uređenju terena, dvorišta i bazena, hortikulture, potpornih zidova i ostalih radova dati su kroz projekat uređenja.

U Budvi,
septembar, 2019. god.

Arh. Slavko Radunović, dipl.ing.



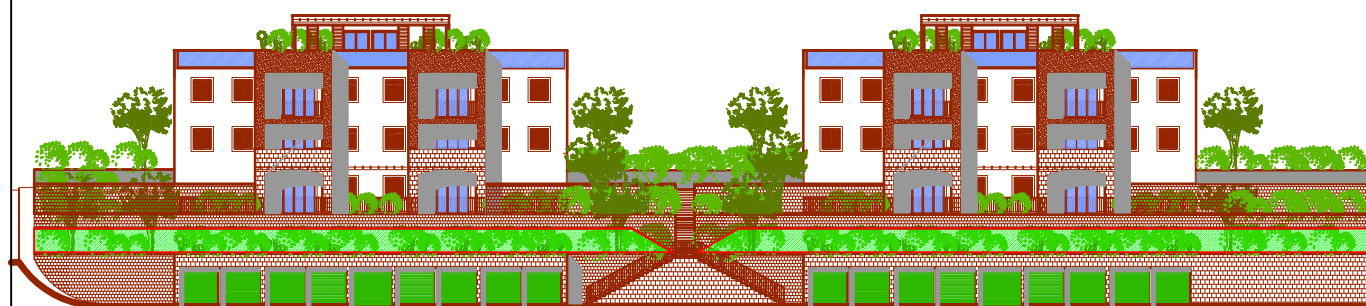
GRAFIČKI PRILOZI

IDEJNO RIJEŠENJE

**LSL POLJANE
UP 22 I 23**

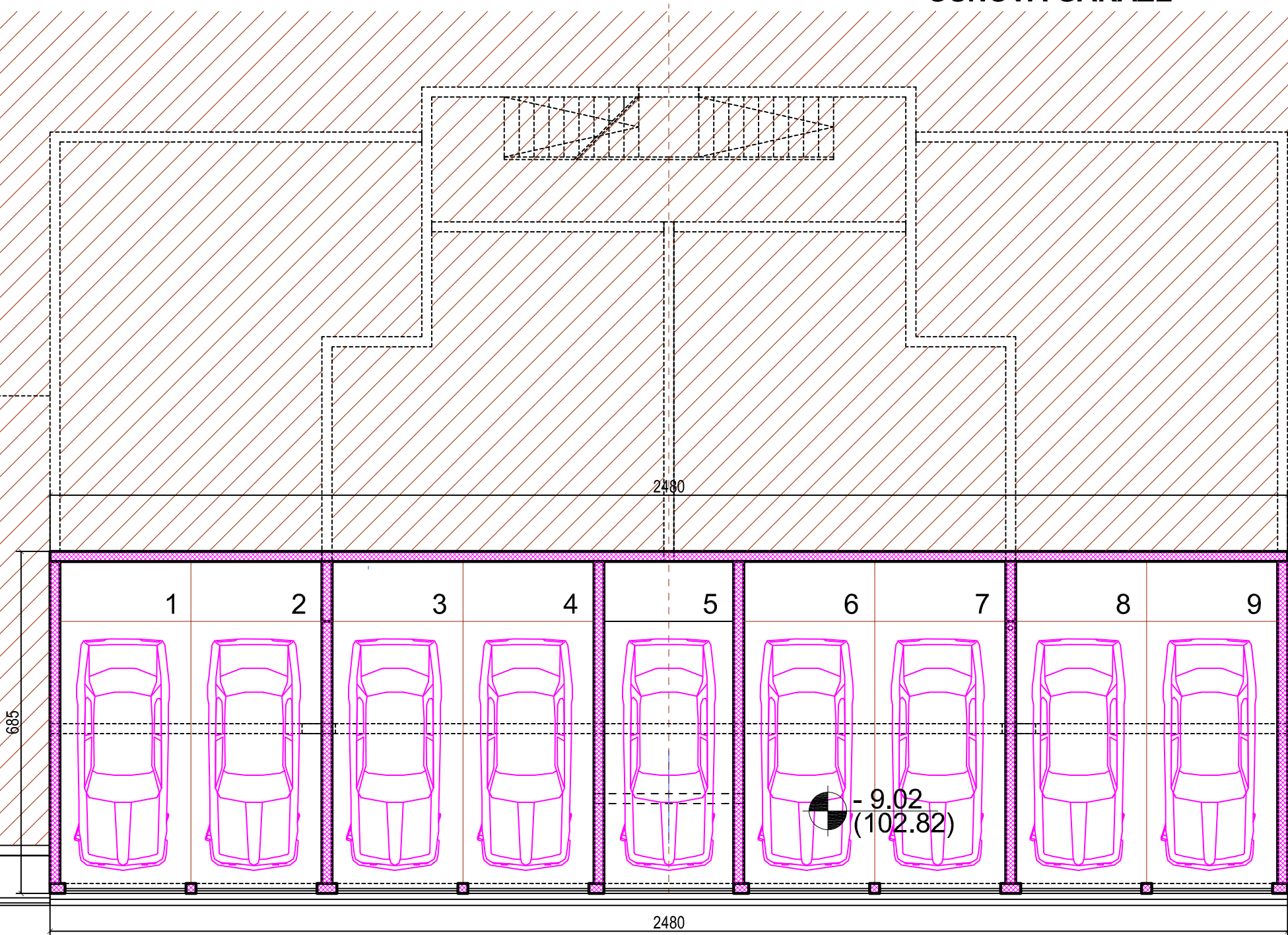
CRTEŽI

OBJEKAT 1 I 2



PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA			Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch. Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: SITUACIJA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović, d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:500	Prilog: A	Br. strane: 1	

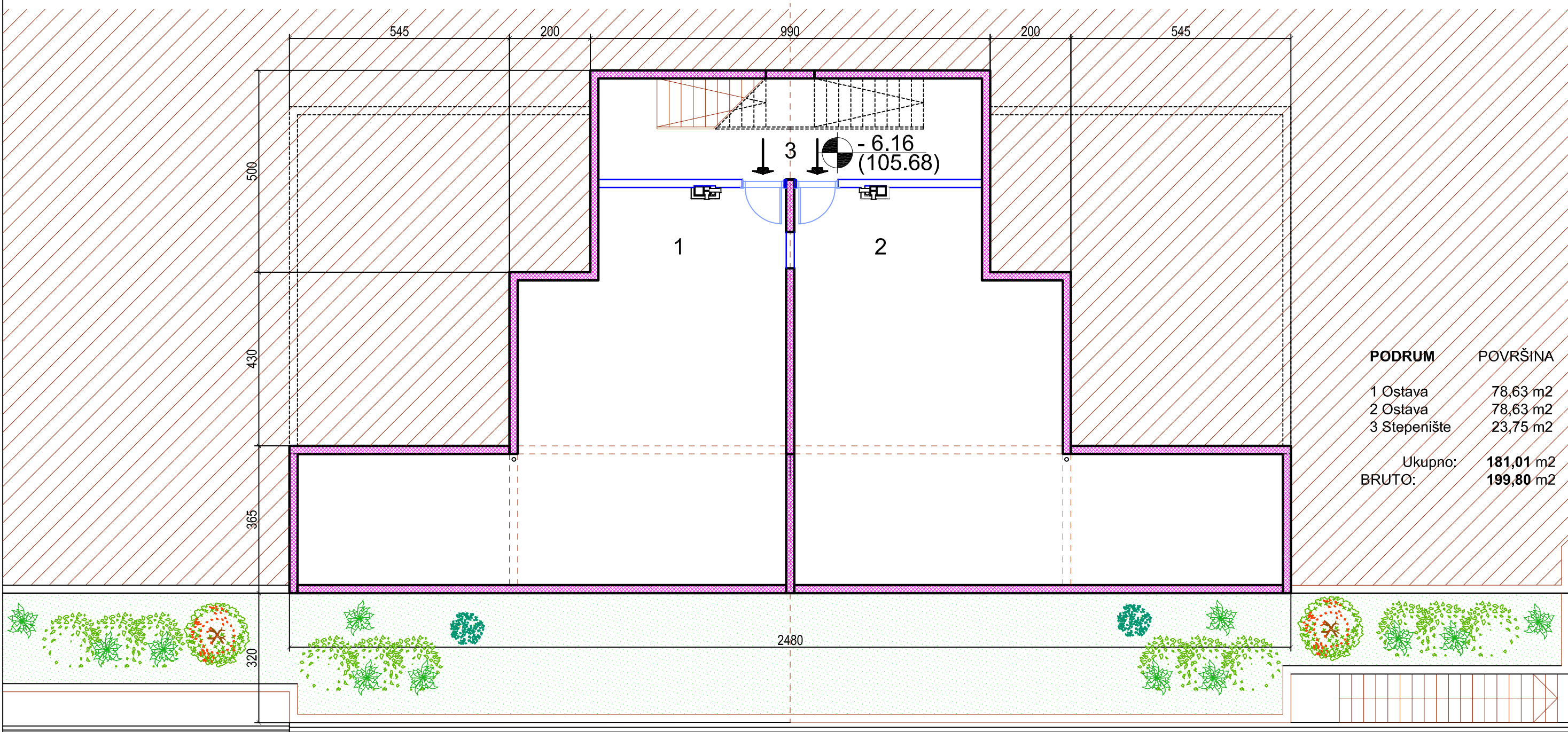
OSNOVA GARAŽE



GARAŽA	POVRŠINA
1 Garaža	16,93 m2
2 Garaža	16,93 m2
3 Garaža	16,93 m2
4 Garaža	16,93 m2
5 Garaža	16,77 m2
6 Garaža	16,93 m2
7 Garaža	16,93 m2
8 Garaža	16,93 m2
9 Garaža	16,93 m2
Ukupno:	152,21 m2
BRUTO:	169,85 m2

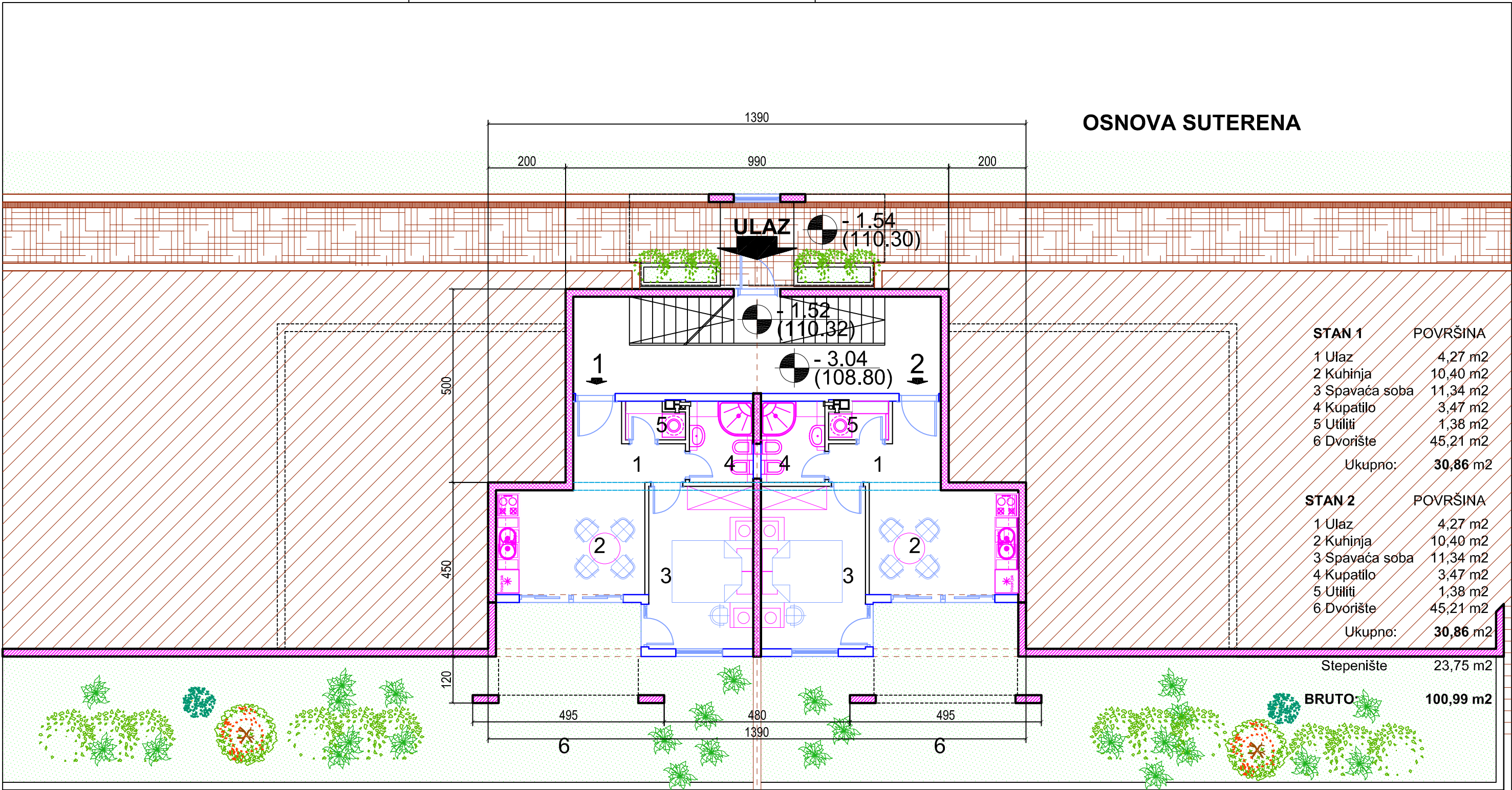
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA		Datum izrade i MP: septembar, 2019.	
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: OSNOVA GARAŽE			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 3	

OSNOVA PODRUMA



PODRUM	POVRŠINA
1 Ostava	78,63 m2
2 Ostava	78,63 m2
3 Stepenište	23,75 m2
Ukupno:	181,01 m2
BRUTO:	199,80 m2

PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA		Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: OSNOVA PODRUMA		
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	



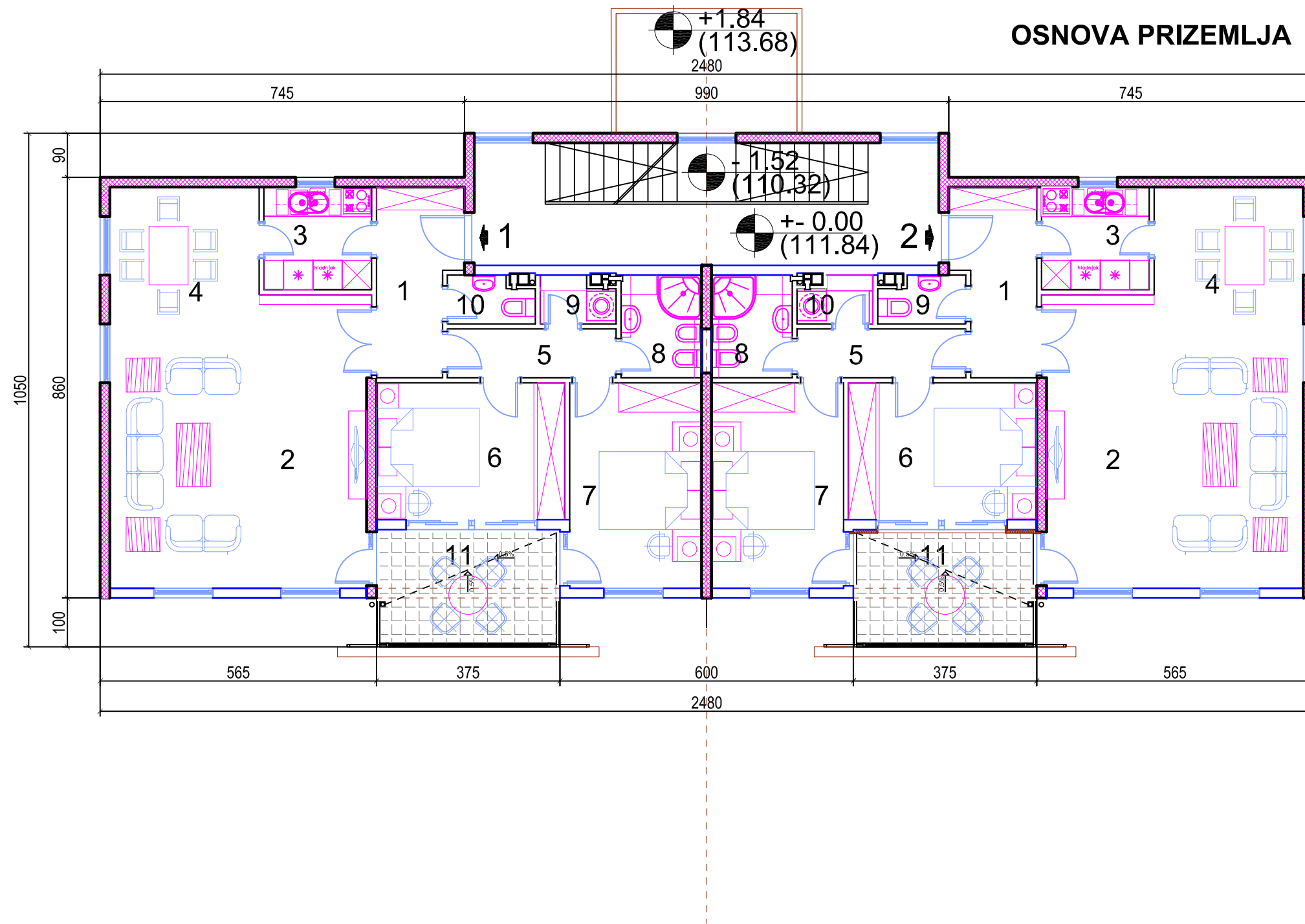
STAN 1	POVRŠINA
1 Ulaz	4,27 m2
2 Kuhinja	10,40 m2
3 Spavaća soba	11,34 m2
4 Kupatilo	3,47 m2
5 Utiliti	1,38 m2
6 Dvorište	45,21 m2
Ukupno:	30,86 m2

STAN 2	POVRŠINA
1 Ulaz	4,27 m2
2 Kuhinja	10,40 m2
3 Spavaća soba	11,34 m2
4 Kupatilo	3,47 m2
5 Utiliti	1,38 m2
6 Dvorište	45,21 m2
Ukupno:	30,86 m2

Stepenište 23,75 m2

BRUTO 100,99 m2

PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva	INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Datum izrade i MP: septembar, 2019.		
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.	Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva	Naziv priloga: OSNOVA SUTERENA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.	Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 5

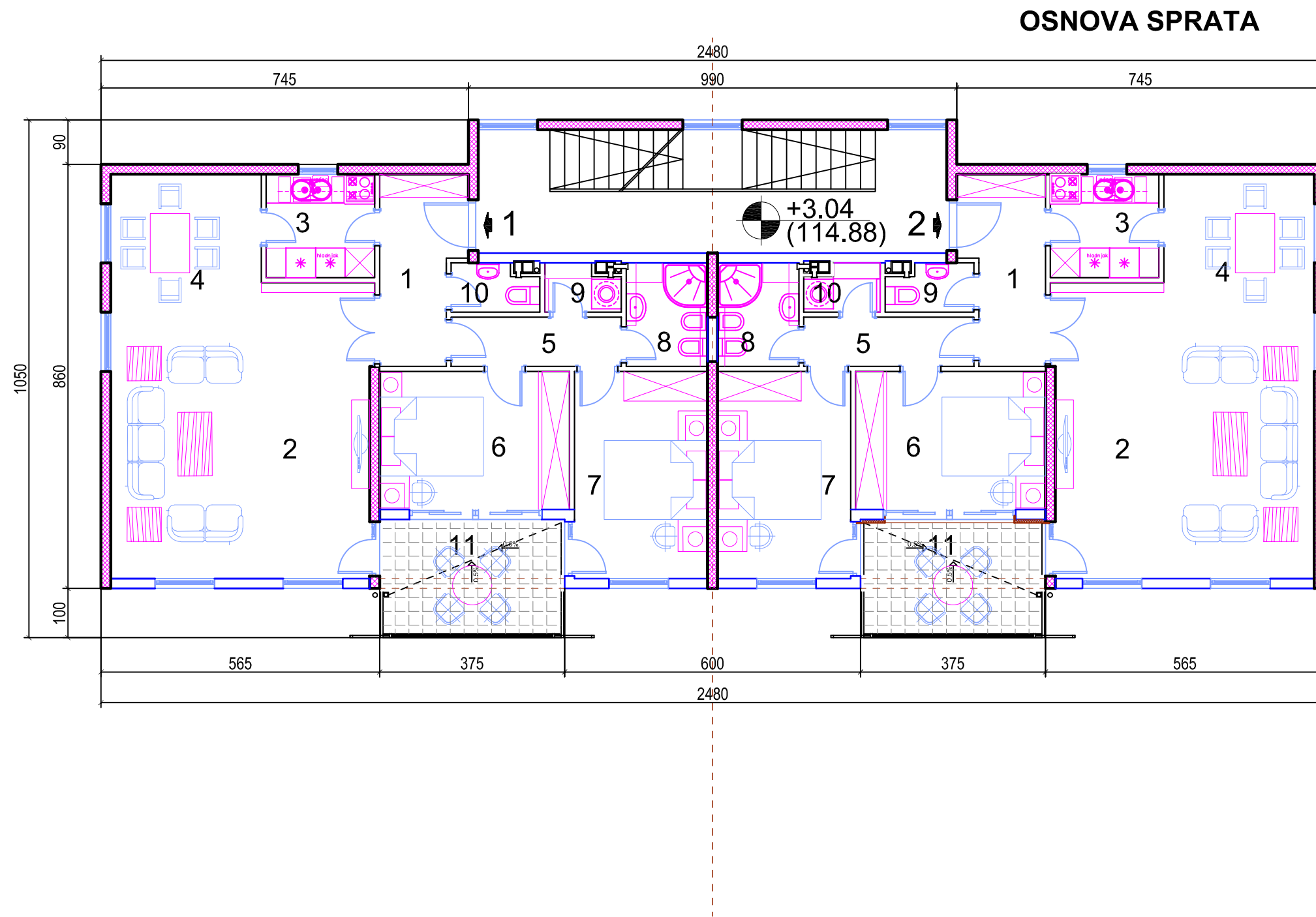


STAN 1	POVRŠINA
1 Ulaz	6,03 m2
2 Dnevna soba	31,67 m2
3 Kuhinja	4,62 m2
4 Trpezarija	6,71 m2
5 Degazman	3,45 m2
6 Spavaća soba	10,78 m2
7 Spavaća soba	11,34 m2
8 Kupatilo	3,47 m2
9 Utiliti	1,38 m2
10 Toalet	1,63 m2
11 Lodja	9,73 m2
Ukupno:	90,81 m2

STAN 2	POVRŠINA
1 Ulaz	6,03 m2
2 Dnevna soba	31,67 m2
3 Kuhinja	4,62 m2
4 Trpezarija	6,71 m2
5 Degazman	3,45 m2
6 Spavaća soba	10,78 m2
7 Spavaća soba	11,34 m2
8 Kupatilo	3,47 m2
9 Utiliti	1,38 m2
10 Toalet	1,63 m2
11 Lodja	9,73 m2
Ukupno:	90,81 m2

Stepenište	23,75 m2
BRUTO:	230,34 m2

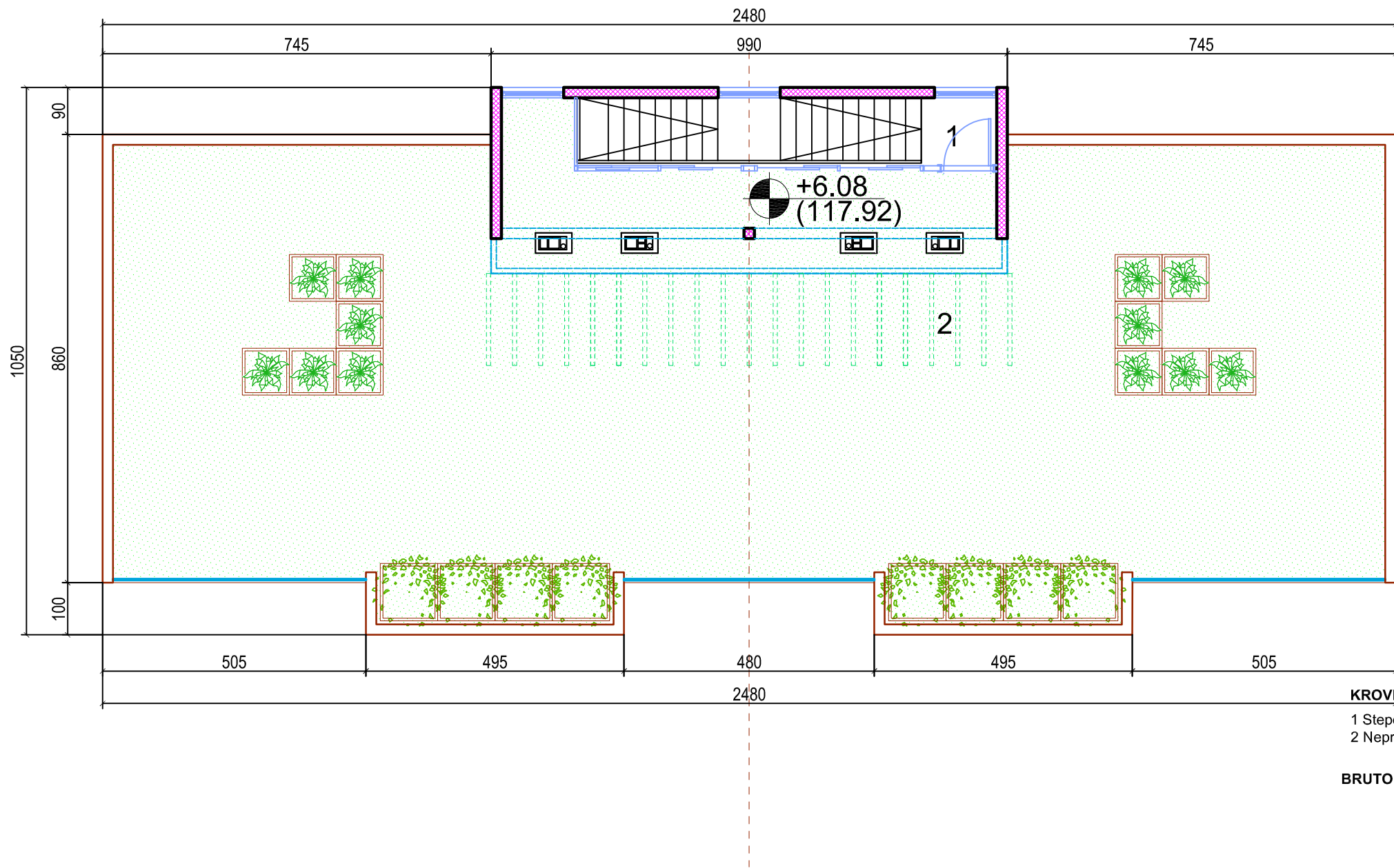
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva	INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva	Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA	Datum izrade i MP: septembar, 2019.		
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.	Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva	Naziv priloga: OSNOVA PRIZEMLJA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.	Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 6



STAN 1		POVRŠINA
1	Ulaz	6,03 m2
2	Dnevna soba	31,67 m2
3	Kuhinja	4,62 m2
4	Trpezarija	6,71 m2
5	Degazman	3,45 m2
6	Spavaća soba	10,78 m2
7	Spavaća soba	11,34 m2
8	Kupatilo	3,47 m2
9	Utiliti	1,38 m2
10	Toalet	1,63 m2
11	Lodja	9,73 m2
Ukupno:		90,81 m2
STAN 2		POVRŠINA
1	Ulaz	6,03 m2
2	Dnevna soba	31,67 m2
3	Kuhinja	4,62 m2
4	Trpezarija	6,71 m2
5	Degazman	3,45 m2
6	Spavaća soba	10,78 m2
7	Spavaća soba	11,34 m2
8	Kupatilo	3,47 m2
9	Utiliti	1,38 m2
10	Toalet	1,63 m2
11	Lodja	9,73 m2
Ukupno:		90,81 m2
Stepenište		23,75 m2
BRUTO:		230,34 m2

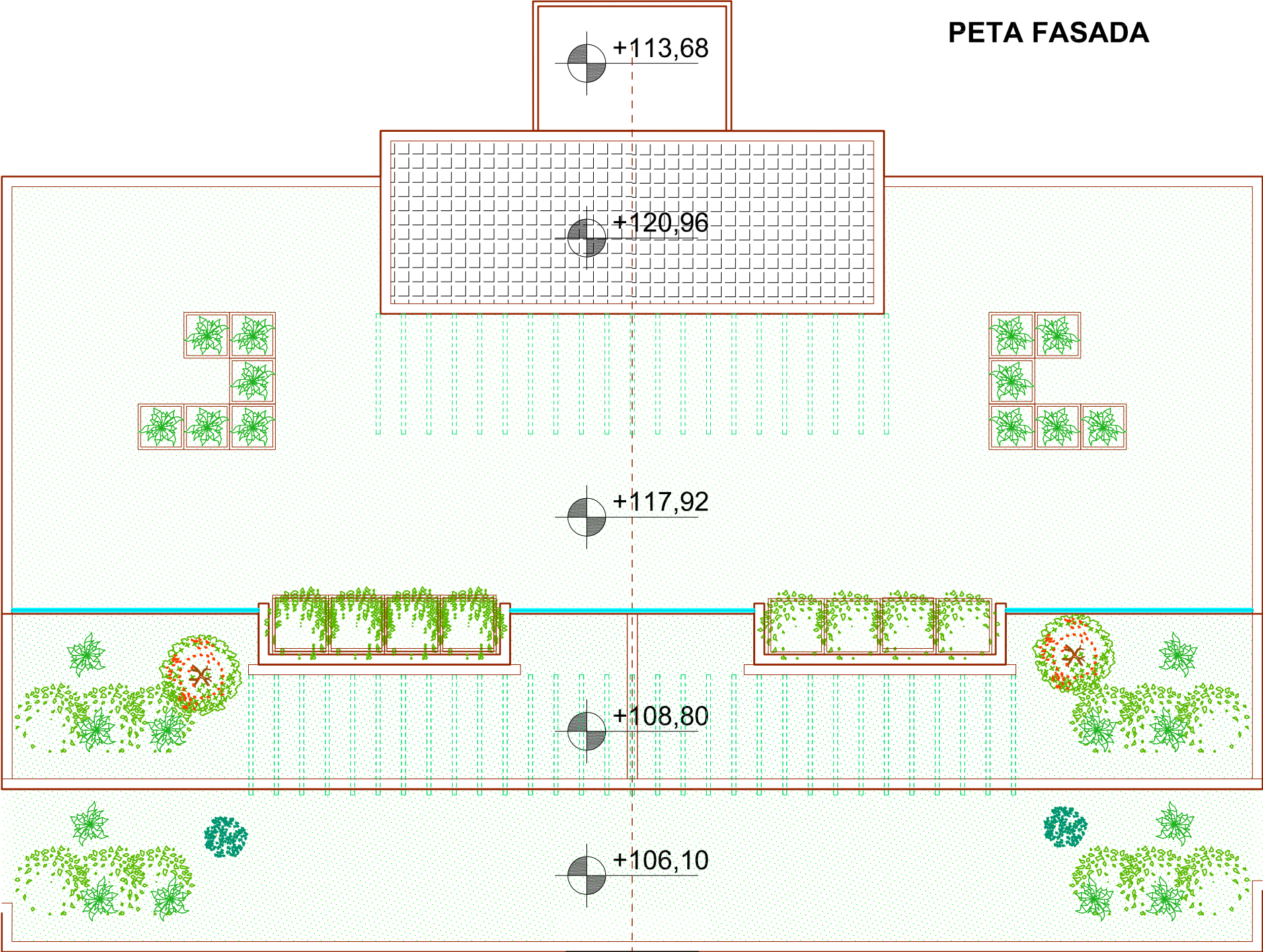
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA		Datum izrade i MP: septembar, 2019.	
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: OSNOVA SPRATA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 7	

OSNOVA NEPROHODNOG KROVA



KROVNA BAŠTA		POVRŠINA
1	Stepenište	10,31 m2
2	Neprohodni krov	204,72 m2
Ukupno:		215,03 m2
BRUTO:		230,34 m2

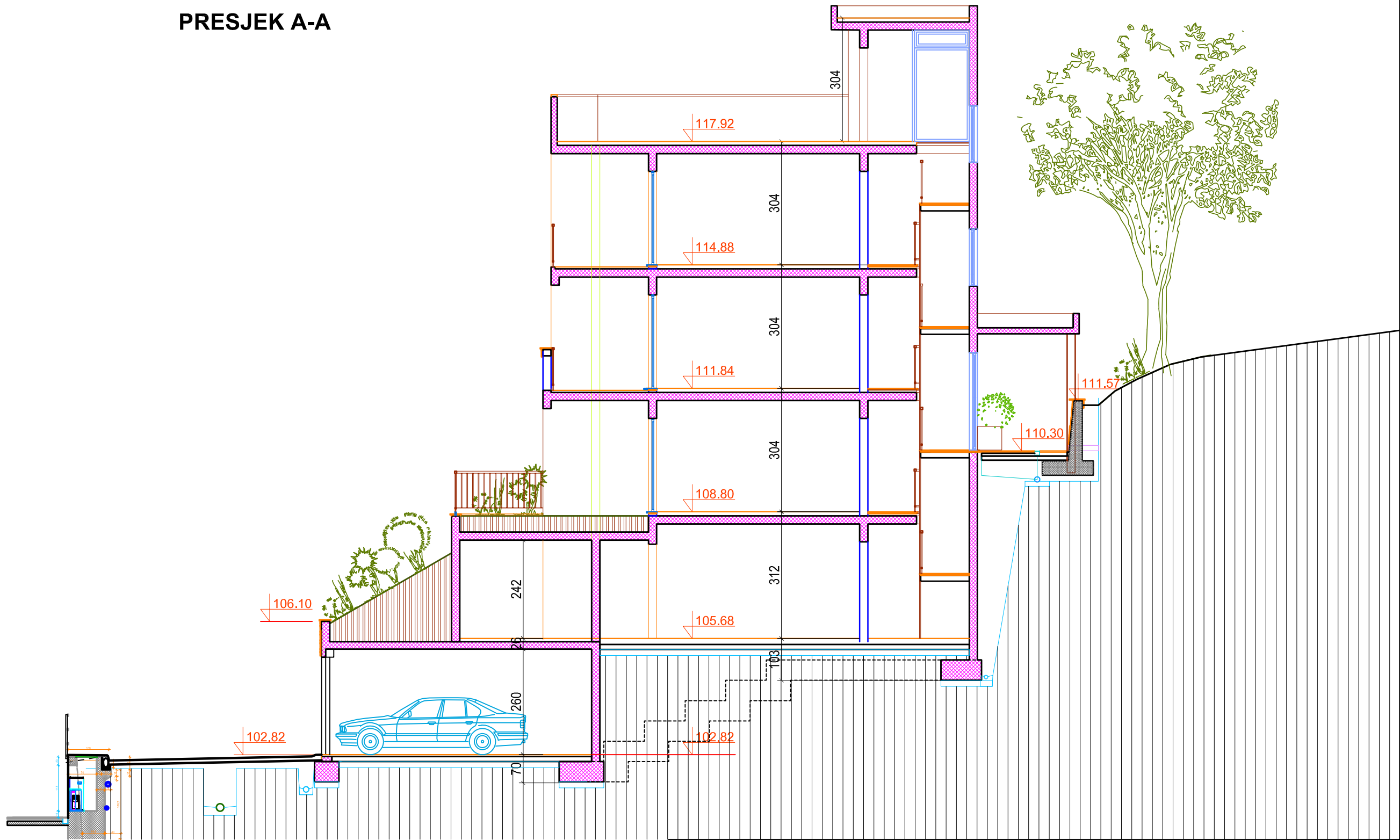
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA			Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: OSNOVA NEPR. KRO.			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 8	



PETA FASADA

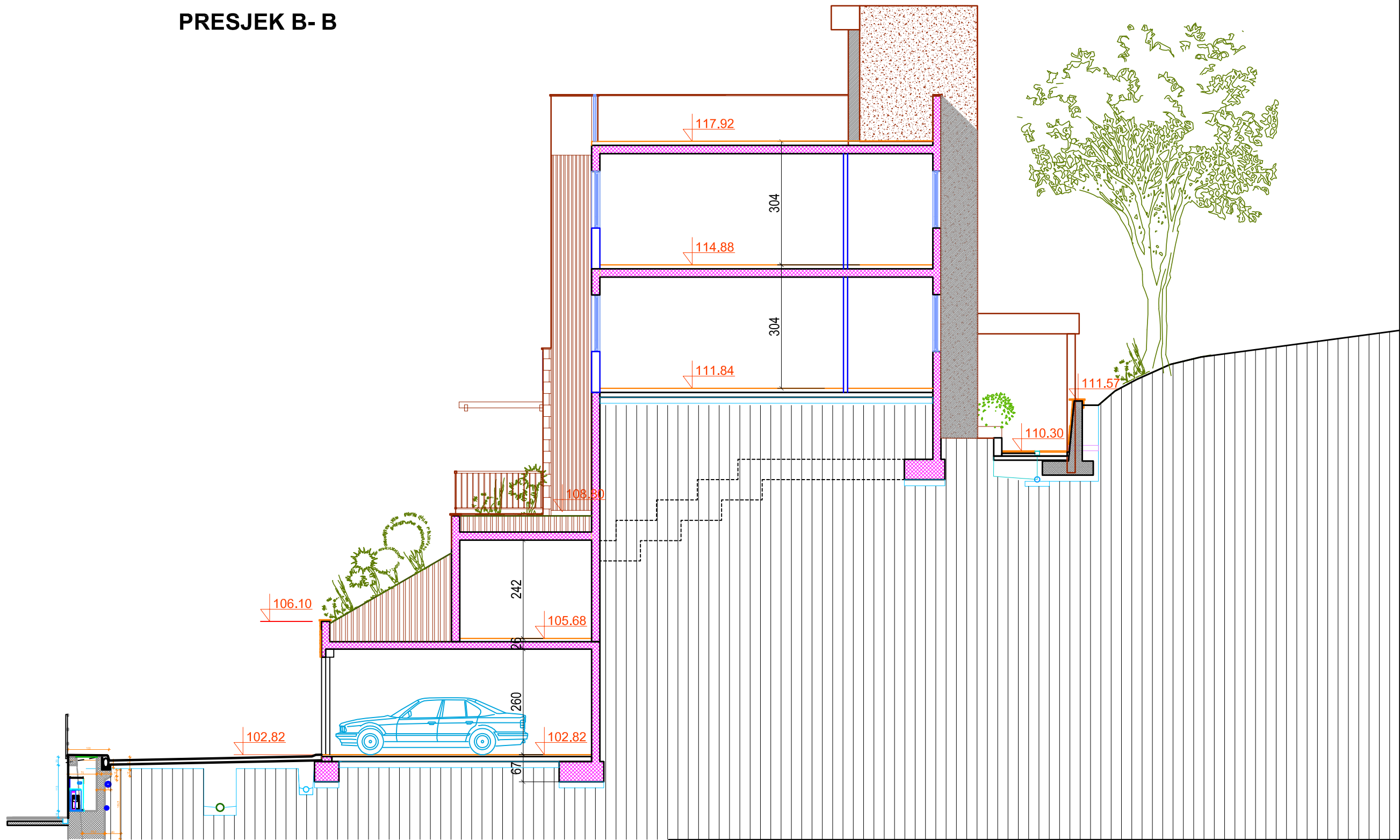
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA			Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: PETA FASADA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 9	

PRESJEK A-A



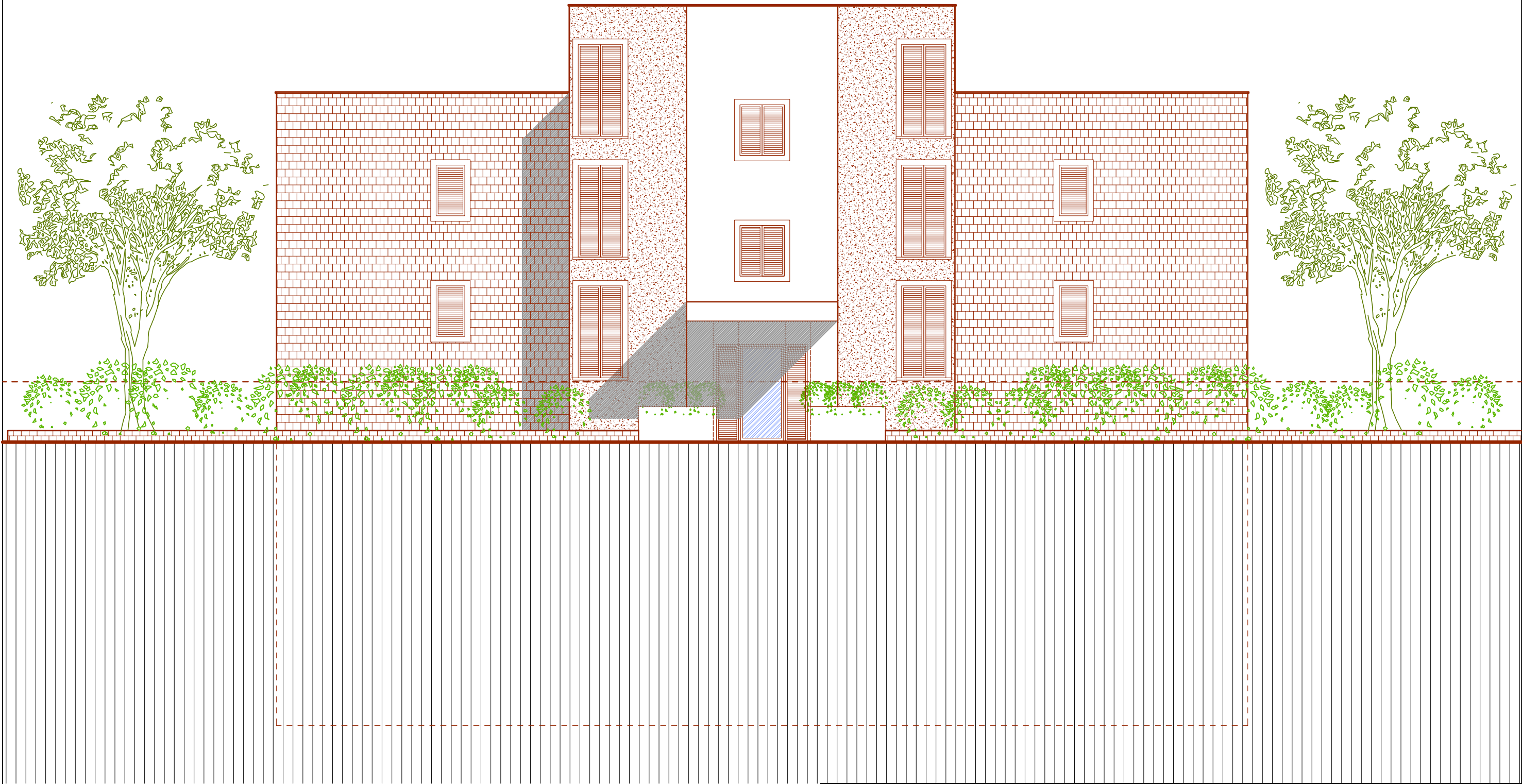
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA		Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch. Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: PRESJEK A-A		
Odgovorni projektant Slavko Radunović, d.l.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	

PRESJEK B- B



PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA			Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch. Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: PRESJEK B-B			
Odgovorni projektant Slavko Radunović, d.l.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 11	

SJEVERNA FASADA



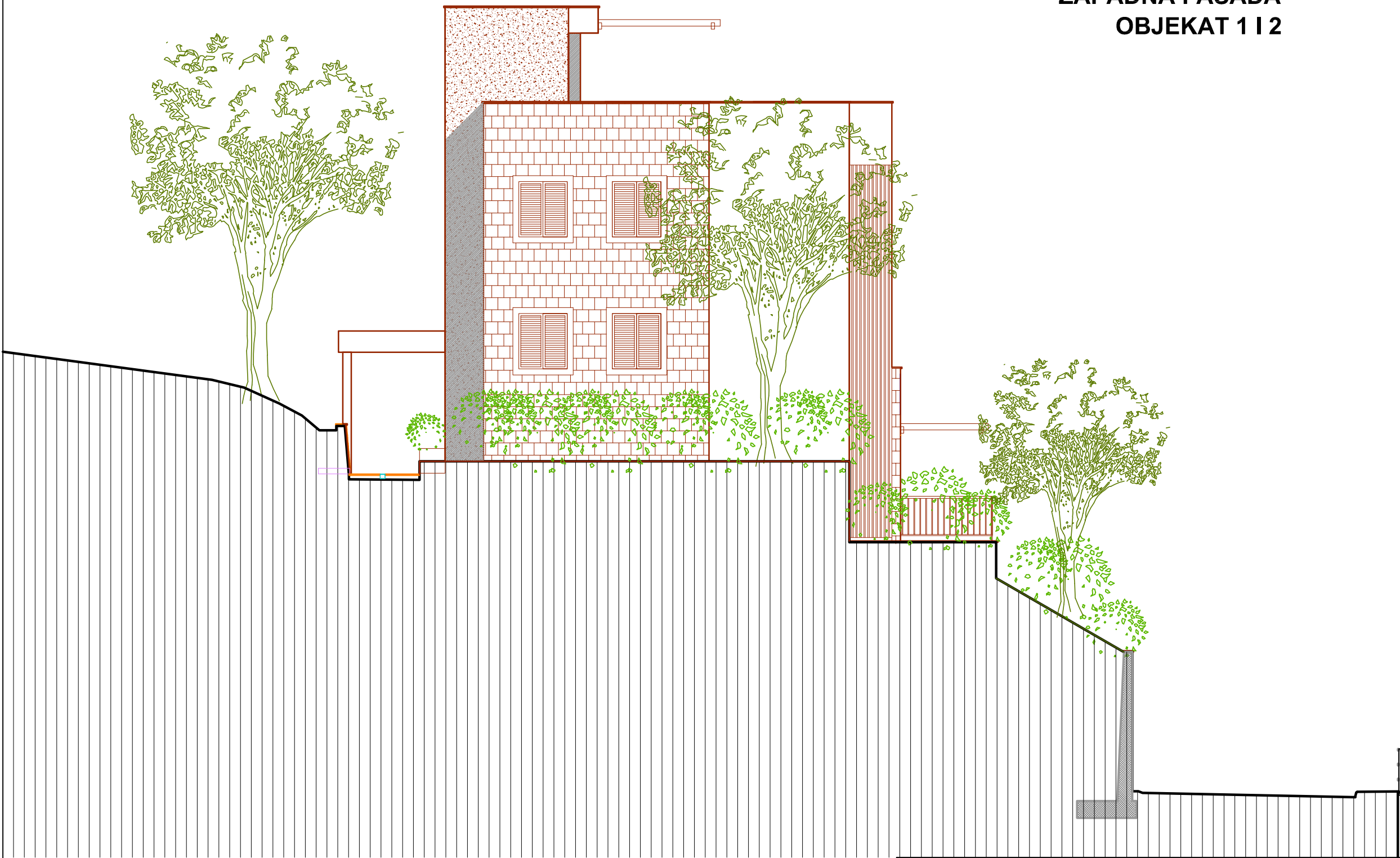
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA		Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: SJEVERNA FASADA		
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	

JUŽNA FASADA



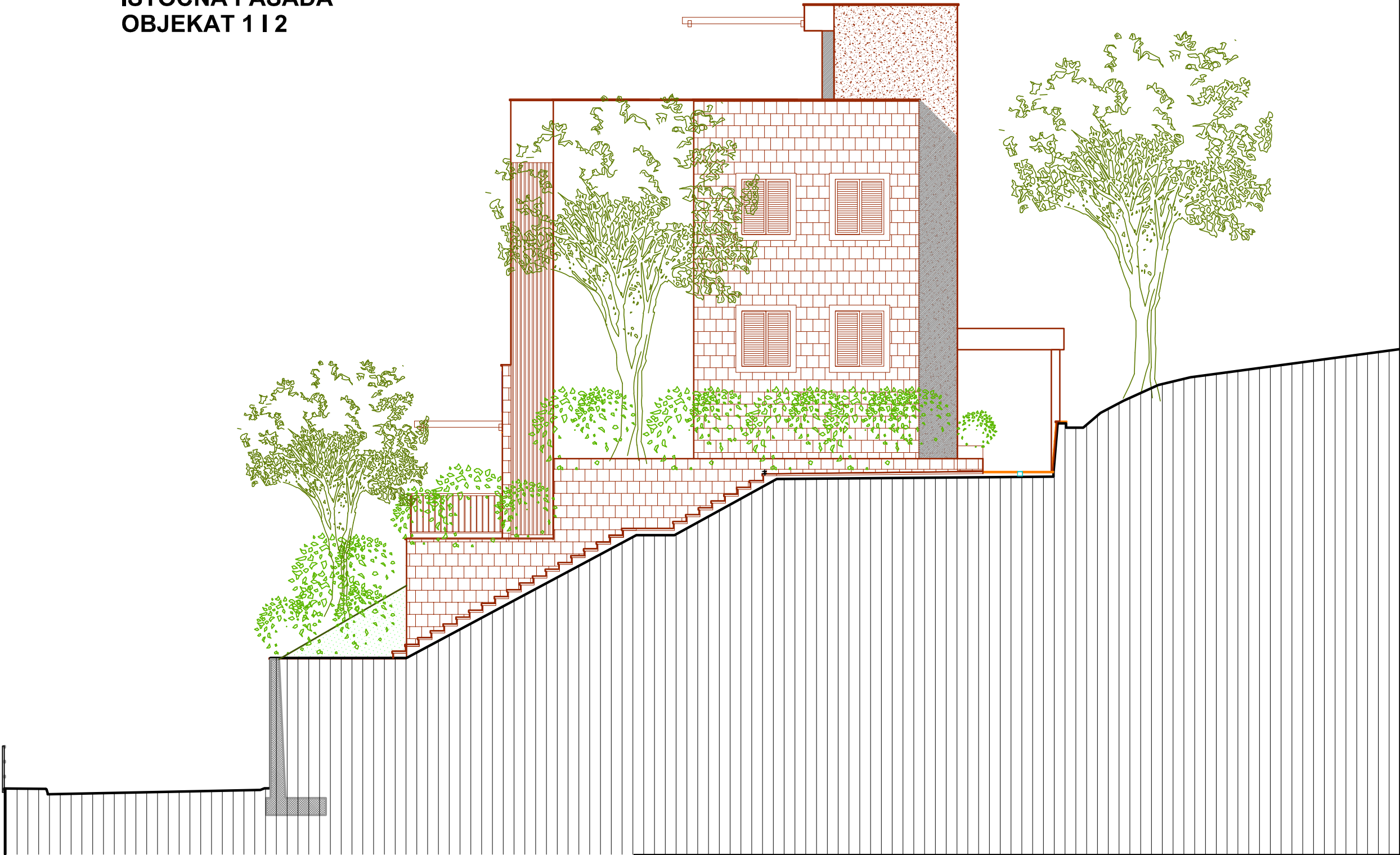
PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA		Datum izrade i MP: septembar, 2019.	
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233 KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: JUŽNA FASADA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 13	

ZAPADNA FASADA
OBJEKAT 1 I 2



PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA		Datum izrade i MP: septembar, 2019.	
Vodeći projektant Arch. Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: ISTOČNA FASADA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović, d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 14	

ISTOČNA FASADA
OBJEKAT 1 I 2



PROJEKTANT: "Mediterranean Co." d.o.o. Budva		INVESTITOR: Andrija Radoman - Budva		Dio tehničke dokumentacije ARHITEKTURA			Datum izrade i MP: septembar, 2019.
Vodeći projektant Arch.Boris Radunović Radunović Spec.Sci.		Lokacija UP22 i UP23 LSL Poljane KP 232 i 233KO Reževići I - Budva		Naziv priloga: ISTOČNA FASADA			
Odgovorni projektant Slavko Radunović,d.i.a.		Objekat Turistički apartmani OBJEKAT 1 I 2	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RIJEŠENJE	Razmjera 1:100	Prilog: A	Br. strane: 15	









