

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

INVESTITOR Zoran Mitrović

OBJEKAT Stambeni objekat

LOKACIJA UP 38, koju čini dio kat. parcele 2882 KO  
Reževići I, Opština Budva

VRSTA TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE IDEJNO RJEŠENJE

PROJEKTANT "ENFORMA" doo, Jadranska magistrala b.b., Kotor

ODGOVORNO LICE Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2

GLAVNI INŽENJER Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2

elektronski potpis projektanta

elektronski potpis revidenta

INVESTITOR

Zoran Mitrović

OBJEKAT

Stambeni objekat

LOKACIJA

UP 38, koju čini dio kat. parcele 2882 KO  
Reževići I, Opština Budva

DIO TEHNIČKE  
DOKUMENTACIJE

**PROJEKAT ARHITEKTURE**

PROJEKTANT

"ENFORMA" doo, Jadranska magistrala b.b. , Kotor

ODGOVORNO LICE

Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2

ODGOVORNI INŽENJER

Nikola Novaković, dipl. ing. arh. , br.lic. UP I 107/7-649/2

SARADNICI NA  
PROJEKTU

Emilija Lalović, dipl. prim. umet.

## IDEJNO RJEŠENJE

Br. elaborata: **2021-021-IR**

**OBJEKAT:** Stambeni objekat

**LOKACIJA:** UP 38, koju čini dio kat. parcele 2882 KO  
Reževići I, Opština Budva

**INVESTITOR:** Zoran Mitrović



## SADRŽAJ

### KNJIGA 0 - OPŠTA DOKUMENTACIJA

0.A Opšta dokumentacija

0.B Elaborati i ostali projekti

### KNJIGA 1 - TEHNIČKA DOKUMENTACIJA

1.A Projekat arhitekture



## **1.A PROJEKAT ARHITEKTURE**

EXFORMA



## **1.A.1 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

- Tehnički opis objekta

## **1.A.2 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

- Geodezija	1:100
- Situacija	1:100
- Osnova suterena	1:50
- Osnova prizemlja	1:50
- Osnova 1. sprata	1:50
- Presjek 1-1	1:50
- Presjek 2-2	1:50
- Izgled 1	1:50
- Izgled 2	1:50
- Izgled 3	1:50
- Izgled 4	1:50

3D prikazi

### **1.A.1 TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA**

ENFORMA



# **TEHNIČKI OPIS**

## **ZA IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE ZA STAMBENI OBJEKAT**

**LOKACIJA:** UP 38, koju čini dio kat. parcele 2882 KO Reževići I, Opština Budva

**INVESTITOR:** Mitrovic Zoran

**PROJEKTANT:** „ENFORMA“ DOO – Kotor

### **1. OPŠTI PODACI O OBJEKTU**

Predmetna lokacija za objekat čija je namjena Stambeni objekat, se nalazi u oblasti Perezica Do, KO Reževici u Opštini Budva. Na postojeći parceli se nalazi objekat koji je okružen zelenilom, na terenu koji je u padu prema Jadranskom moru. Idejnim rješenjem predviđena je izgradnja slobodnostojećeg objekta spratnosti Su+P+1. Idejno rješenje je izradeno na osnovu dostavljenog projektnog zadatka i u skladu sa urbanisticko tehnickim uslovima broj 06-061-693/2 od 21.06.2018. god. Izdatih od strane Sekretarijata za urbane i odzivi razvoj, Opština Budva, u skladu sa važećim tehnickim propisima i normativima.

### **2. LOKACIJA**

Urbanistička parcela 38 koju čini dio katastarske parcele 2882 nalazi se u KO Reževići, opština Budva. Predmetna lokacija za izgradnju objekta je u vlasništvu investitora. Parcelu karakteriše nagnuti teren i to u pravcu istoka prema zapadu, sa pogledom koji se preko plaže Perezica Do proteže ka Jadranskom moru.

## SAOBRĀCAJ

Prema podacima iz DUP-a Perezica Do, predmetnoj lokaciji se pristupa preko lokalne pješacke staze sa istocne strane parcele. Kolski pristup nije omogućen sa obzirom da se objekat nalazi u prvoj liniji nadomak mora. Parkiranje vozila za ovaj objekat će se rešiti tako što investitor ima rezervisan parking mjesta, u blizini parcel, koje će kupiti.

### 3. KONCEPT I FUNKCIJA

Koncept Idejnog rješenja zasniva se na stvaranju objekta ciste i jednostavne forme savremenog arhitektonskog i likovnog izraza, u kombinaciji tradicionalnih i savremenih materijala. Prilikom formiranja koncepta strogo se vodilo racuna o neposrednoj okolini, tj kontekstu prirodnog predjela sa zelenilom.

Projekat je lociran u predjelu Perezica Dola na parceli koja je u nagibu, nadomak plaže, pri cemu je bilo potrebno osvojiti prostor na adekvatan nacin, ne narušavajuci okolni ambijent. Osnovna ideja se zasniva na kreiranju jednostavne minimalisticke arhitekture cistih poteza, vizuelnog formiranja objekta iz dva kubusa, gdje jedan kubus izranja iz drugog.

Prožimanje tradicionalnog materijal u vidu kamena, koji predstavlja stijenu, kroz koju se probija savremeni materijal staklo, koji predstavlja more, te se vertikalno uzdiže uz zapadanu fasadu, objektu daju savremeni izraz sa notom tradicije, uklapajuci se u sam predio prirodnih stijena kojoj se nalaze na obali nadomak mora.

Kombinacija stakla sa tradicionalnim primorskim kamenom i uvodenje zelenila na samom objektu, kao i ocuvanjem postojeceg autohtonog zelenila gdje god je to bilo moguce, rezultiraju arhitekturom koja predstavlja reper u prostoru, ali ne ugrožava neposrednu okolinu i ambijent, te se objekat uklapa u nevedeni kontekst.

Objekat je spratnosti Su+P+1, zbog cinjenice da se nalazi na terenu u padu, te je bilo potrebno savladati prilaz objektu sa postojeće pješacke staze.

Prema podacima iz DUP-a "Perezica Do" Reževci od 01. 2011. godine na strani br. 20., pod stavkom 6. OBJAŠNJENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU navedeno je sledeće:

*"Podzemna etaža ( podrum - Po ili suteren Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačnog nivelisanog trena." -na sledećoj strani podvučeno crvenom bojom.*

Funkcionalna dispozicija sadržaja se deli na dvije celine:

1. korisnu površinu (prizemlje i 1.sprat) sa dnevnim i spavacim zonama
2. suterenski prostor kao tehnicki dio objekta sa tehnickim prostorijama, ostavama, prostorijama koje opslužuju bazen.

Pri izgradnji objekta nije planirana fazna izgradnja.

## 6. USLOVI ZA UREĐENJE PROSTORA

Uslovi u pogledu planiranih namjena

Ovim DUP-om utvrđena je detaljna namjena građevinskog zemljišta za predmetni prostor. Teritorija obuhvaćena ovim Dokumentom namjenjena je za realizaciju stambeno-turističkog kompleksa. Osnovne namjene površina na prostoru obuhvaćenom ovim Projektom su:

- turizam- apartmani i renta vile u funkciji turizma, apart hoteli
- ugostiteljski objekti
- garažni prostor
- saobraćajne površine (kolske i pješačke komunikacije)
- rekreativni sadržaji
- slobodne površine

### 6.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA I POJMOVA KOJI SE JAVLJAJU U URBANISTIČKOM PROJEKTU

#### 6.1.1. OBRAZLOŽENJE NAMJENE POVRŠINA

Javne površine su: saobraćajne površine (kolske, kolsko-pješačke saobraćajnice, parkizi, javne garaže, javna stepeništa) i površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo).

**Površine za druge namjene** su sve ostale površine koje se predviđene DUP.

Osnovna karakteristika ovog područja je u tome što je turizam, kao glavna funkcija, sveprisutan i što je skoro cijeli prostor koji nije obuhvaćen javnim površinama, njime prožet.

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. Ovim Planom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

#### • Površine za stanovanje

- Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje.
- Dozvoljeni su turističko-stambeni objekti tipa vila visokog standarda.
- U površinama za turizam i stanovanje mogu se dozvoliti, i: prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

#### • Površine za turizam

Površine za turizam predviđaju objekte za odmor i rekreaciju.

Dopušteni su:

- turistička naselja,
- apart hoteli, renta vile, eksluzivni apartmanski objekti
- manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.

#### • Površine pod zelenilom i slobodne površine (urbano zelenilo)

Površine pod zelenilom i slobodne površine su: maslinjaci, uređene slobodne površine, linearno zelenilo, površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila.

U površinama za sport i rekreaciju u okviru zelenila dozvoljeni su manji objekti za sport, rekreaciju, manji ugostiteljski objekti za piće i hranu.

#### • Površine saobraćajne infrastrukture

Površine saobraćajne infrastrukture namijenjene su infrastrukturi kolskog i pješačkog saobraćaja u okviru koridora saobraćajnica, za prilaze, a za parkiranje vozila predviđeno na urbanističkim parcelama ili u gabaritu objekata.

#### • Površine ostale infrastrukture

Površine ostale infrastrukture služe izgradnji komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa osim saobraćajne infrastrukture.

Dopušteni su svi objekti komunalne, telekomunikacione, energetske i ostale infrastrukture i komunalnih i infrastrukturnih servisa.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu dopuštenu djelatnost.

Obrazloženje djelatnosti dato je na osnovu smjernica PPOB-a. Konkretnе djelatnosti koje su dozvoljene u pojedinačnim namjenama Plana, date su u urbanističko-tehničkim uslovima za te namjene.

## 6. OBJAŠNJENJE POJMOVA KOJI SE KORISTE U PLANU

**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelišanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje. Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

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

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u tabeli planirana spratnost.

**Podzemna etaža** ( podrum - Po ili suteren - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelišanog terena.

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,00 m iznad kote konačno uređenog i nivelišanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,5 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelišanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

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

## **Suterenska etaža**

Ovoj etaži se može interno preći samo liftom, ili preko uređenja terena, te je odvojena kao zasebna funkcionalna celina. Suterenska etaža sadrži tehničke prostorije neophodne za održavanje cijelog objekta, ostave, REC sobu, kao i neophodno kupatilo koje opslužuje bazen, zbog cinjenice da se kroz objekat verikalno krećemo samo liftom. Radi vizuelnog dojma dva kubusa gde jedan izradnja iz drugog u vidu staklene zavese, zapadna strana suterena je u staklu, te su staklene podele na fasadi fixne, pa postoje samo vrata za ulaz u objekat na ovoj etaži. U nivo suterenske etaže nalazi se bazen, koji je ušuškan u postojeće zelenilo.

## **Prizemlje**

Ovoj etaži se prilazi sa lokalne pješacke staze sa istočne strane parcele.

Nivo prizemlja sadrži glavnu vertikalnu komunikaciju za cijeli objekat u vidu lifta, kao i stepenište koje vodi do sprata. Prizemlje sadrži dnevni boravak, kuhinju, hodnik, dvije spavace sobe sa kupatilima.

## **1. sprat**

Prvom spratu ovog objekta se pristupa preko glavne vertikalne komunikacije u vidu lifta, kao i preko stepeništa sa nivo prizemlja. Ova etaža namjenjena je nocnoj zoni. Nocna zona prvog sprat predstavlja "open space" spavacu sobu sa prostranim kupatilo, plakarima i terasom.

## **Krovna ravan**

Krovna ravan je ravan i neprohodan..

## **4. ZADATI I OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI**

Podaci o urbanističkim parametrima dati su u sledećim tabelama:

ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI	
-------------------------------	--

Površina parcele UP 38	491,49m <sup>2</sup>
Maksimalna BRGP	280m <sup>2</sup>
Maksimalna zauzetost parcele	140m <sup>2</sup>
Index izgrađenosti	0.57
Index zauzetosti	0.28
Max. spratnost objekta	2

OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI	
----------------------------------	--

Ostvarena BRGP	262,74m <sup>2</sup>
Ostvarena zauzetost parcele	132,96m <sup>2</sup>
Spratnost objekta	Su+P+1

POVRŠINE PO ETAŽAMA	
---------------------	--

BRGP suterena	132,96m <sup>2</sup>
BRGP prizemlja	105,34m <sup>2</sup>
BRGP 1. sprata	132,94m <sup>2</sup>
	371,24m <sup>2</sup>

OBRAĆUNSKE POVRŠINE PO ETAŽAMA	
--------------------------------	--

BRGP suterena	24,46m <sup>2</sup>
BRGP prizemlja	105,34m <sup>2</sup>
BRGP 1. sprata	132,94m <sup>2</sup>
	262,74m <sup>2</sup>

Neto korisna površina objekta	192,34m <sup>2</sup>
-------------------------------	----------------------

Prema podacima iz detaljnog urbanističkog plana "Perezica Do" suteren je podzemna etaža (strana br.20 već priložena).

Na strani br. 22. navedeno je sledeće:

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

"ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave(podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP." -na sledećoj strani podvučeno crvenom bojom.

**Zaključak je da ukupna izgrađenost i zauzetost objekta na predmetnoj lokaciji nije premašila parametre zadate UT uslovima.**

## 5. KONSTRUKCIJA

U skladu sa regulativom za IX seizmičku zonu, a konstruktivno odgovorno, konstrukciju objekta čine AB stubovi, AB zidna platna različitih dimenzija i grede obrazovane u dva upravna pravca. Ploče su pune armirano-betonske, stepenište je takođe armirano-betonsko.

## DETALJNI URBANISTIČKI PLAN „PERAZIĆA DO“

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

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

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

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

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, diskop klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

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

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

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

**Urbanistički blok** je dio gradskog prostora omeđen sa svih strana uličnom mrežom ili drugim javnim prostorom (trg, park, javne zelene površine i sl.). Može biti podijeljen na podblokove.

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

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

**Građevinska linija** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom 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 minimun 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.

### 6.2. 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 prilozima.

Osnovne namjene površina na prostoru ovog plana su:

1. Površine za stanovanje (pretežno turističko-stambena namjena)
  - stanovanje srednje gustine (SM)
    - stanovanje manje gustine sa jednoporodičnim stanovanjem (SM1)
    - stanovanje manje gustine sa ekskluzivnim rezidencijalnim stanovanjem (SM2)
    - stanovanje manje gustine sa višeporodičnim stanovanjem (SM3)
2. Površine za turizam (pretežno turistička namjena)

#### Planiranje turističke namjene izvod iz Pravilnika

##### Član 81

Građevinsko zemljište turističke namjene u okviru naselja može se planirati ako se uvaže sljedeće smjernice:

- 1.2. namjena površina unutar naselja;
- 2.2. udio površina turističke namjene u ukupnoj površini građevinskog zemljišta;
- 3.2. vrsta urbanističko - arhitektonске tipologije zgrada;
- 4.2. udaljenost od obalne linije;
- 5.2. primjeren prostorni kontekst u odnosu na naselje i prostor njegovog širenja;
- 6.2. kapacitet lokacije;
- 7.2. usklađenost s drugim namjenama;
- 8.2. kapacitet komunalne infrastrukture;
- 9.2. saobraćajna dostupnost;
- 10.2. zaštita ambijentalnih i graditeljskih vrijednosti;
- 11.2. zaštita okruženja;
- 12.2. mogućnosti rekreacije i zabave i dr.

Građevinsko zemljište turističke namjene izvan urbanih naselja, može se planirati na prostorima manje prirodne i ambijentalne vrijednosti na način da:

-smještajni objekti i prateći sadržaji (otvoreni sportski, rekreacioni, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) budu planirani sa mjerama poboljšanja komunalne infrastrukture i zaštite životne sredine, više kategorije u odnosu na položaj, veličinu, a posebno visinu, u skladu sa okruženjem;

-smještajni objekti budu organizovani kao hotel ili turističko naselje koje je oblikovanjem skladno s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima;

-vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni srazmjerno svakoj fazi građenja smještajnih objekata;

-gustina korišćenja prostora iznosi najviše 120 kreveta/ha;

-indeks zauzetosti pojedinačne urbanističke parcele nije veći od 0,2, a indeks izgradjenosti nije veći od 0,8;

Spoljni zidovi ispune kao i unutrasnji zidovi se izvode po izvođenju primarne AB konstrukcije različite klasifikacije i dimenzija. Ispune i pregrade su planirane se od blok opeke d=10, 20, 25 cm (prema pravilniku za zidane konstrukcije). Sva građevinska opterećenja prenose na tlo preko armirano-betonskih temelja izgrađenih na temeljnim pločama, temeljnim trakama i veznim gredama. Podna ploča se izvodi na dobro nabijenom šljunčanom tamponu i armira se mrežom.

## **6. MATERIJALIZACIJA**

Pri odabiru materijalizacije posebno se vodilo racuna pri izboru kvalitetnih, kao i trajnih materijala, prilagodenih lokalnom klimatu.

Fasadni zidovi predvideni su u kombinaciji kamena, fasade tipa "demit" završnog silikatnog teksturisanog premaza bijele boje, sa staklenim otovrima. Otvori na fasadi predvideni su od aluminijumske bravarije u sivoj boji. Predvideno je oblaganje dvorišta kamenim poplocanjem.

Dvorište poseduje bazen, te je ozelenjenon na mjestima gde je to moguce.

Iako je objekat savremenog arhitektonskog izraza poštju se tradicionalne karakteristike, materijali i samo uklapanje u kontekst.

Podne obloge u objektu predvidene su u skladu sa namenom prostorija u kombinaciji keramika, parket, topli pod... ; ili neki drugi adekvatni materijal.

## **7. INSTALACIJE**

Objekat povezati na kompletну infrastrukturu, u skladu sa prednostima lokaliteta, principima projektovanja ovakve vrste objekta i racionalizacije sistema. U kombinaciji sa predviđenim građevinskim materijalima izbor opreme instalacija obezbeđuje visok nivo energetske efikasnosti objekata u budućoj eksploataciji.

## **8. UREĐENJE TERENA**

Prema podacima iz DUP-a Perezica Do, predmetnoj lokaciji se pristupa preko lokalne pješacke staze duž istocne strane parcele.

Prilikom planiranja uređenja terena vodilo se racuna o sacuvavanju postojeceg visokog i niskog rastinja u što vecoj mjeri.

Objekat je slobodnostojeci na parceli.

Kotor, avgust 2021.

Odgovorni projektant

ENFORMA | 1 | KOTOR



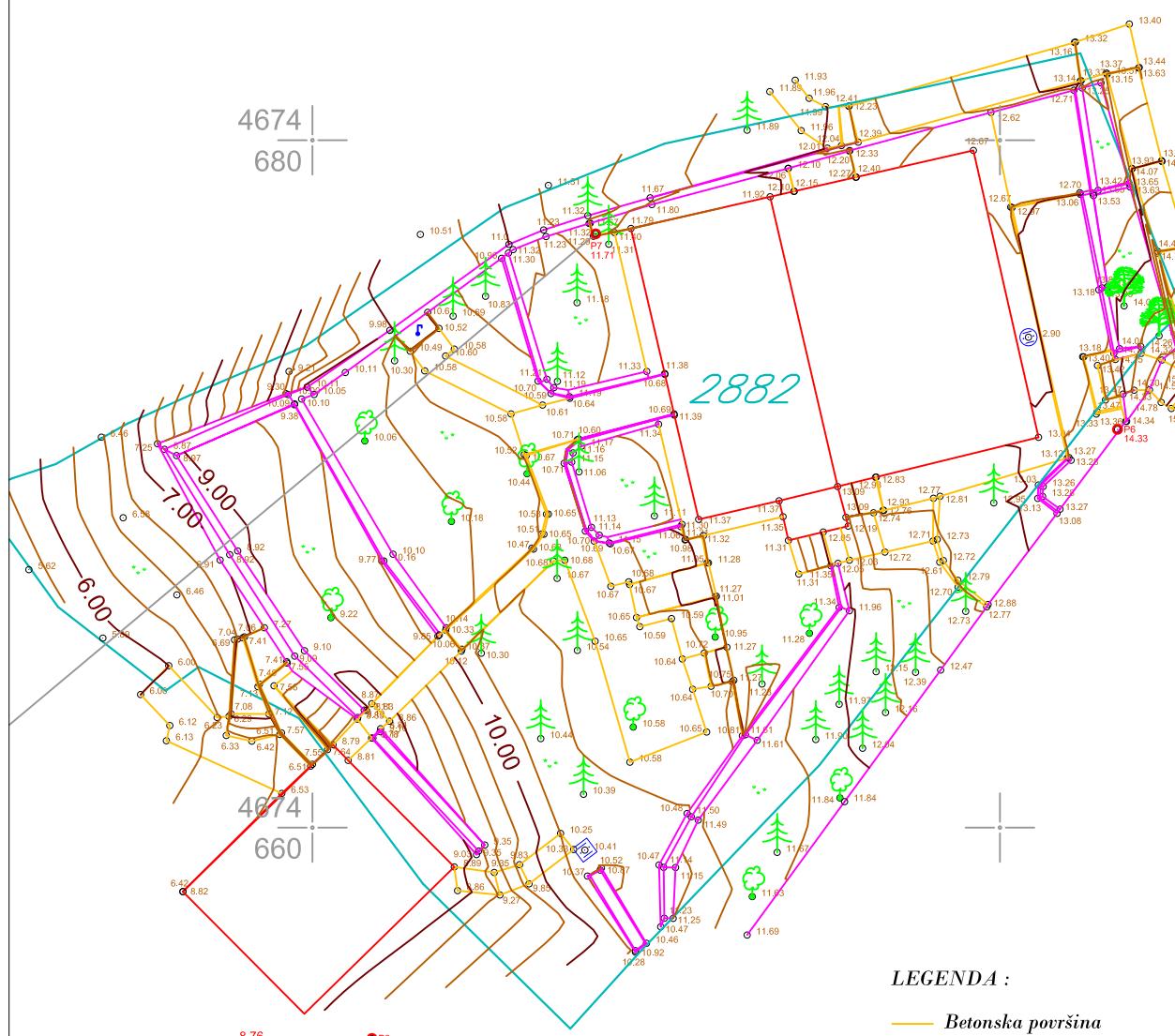
D.O.O. ZA PROJEKTOVANJE, IZVOĐENJE,  
INŽENJERING I KONSALTING

Nikola Novaković, dipl.ing.arh.

## **1.A.2 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA**

**ENFORMA**





#### LEGENDA :

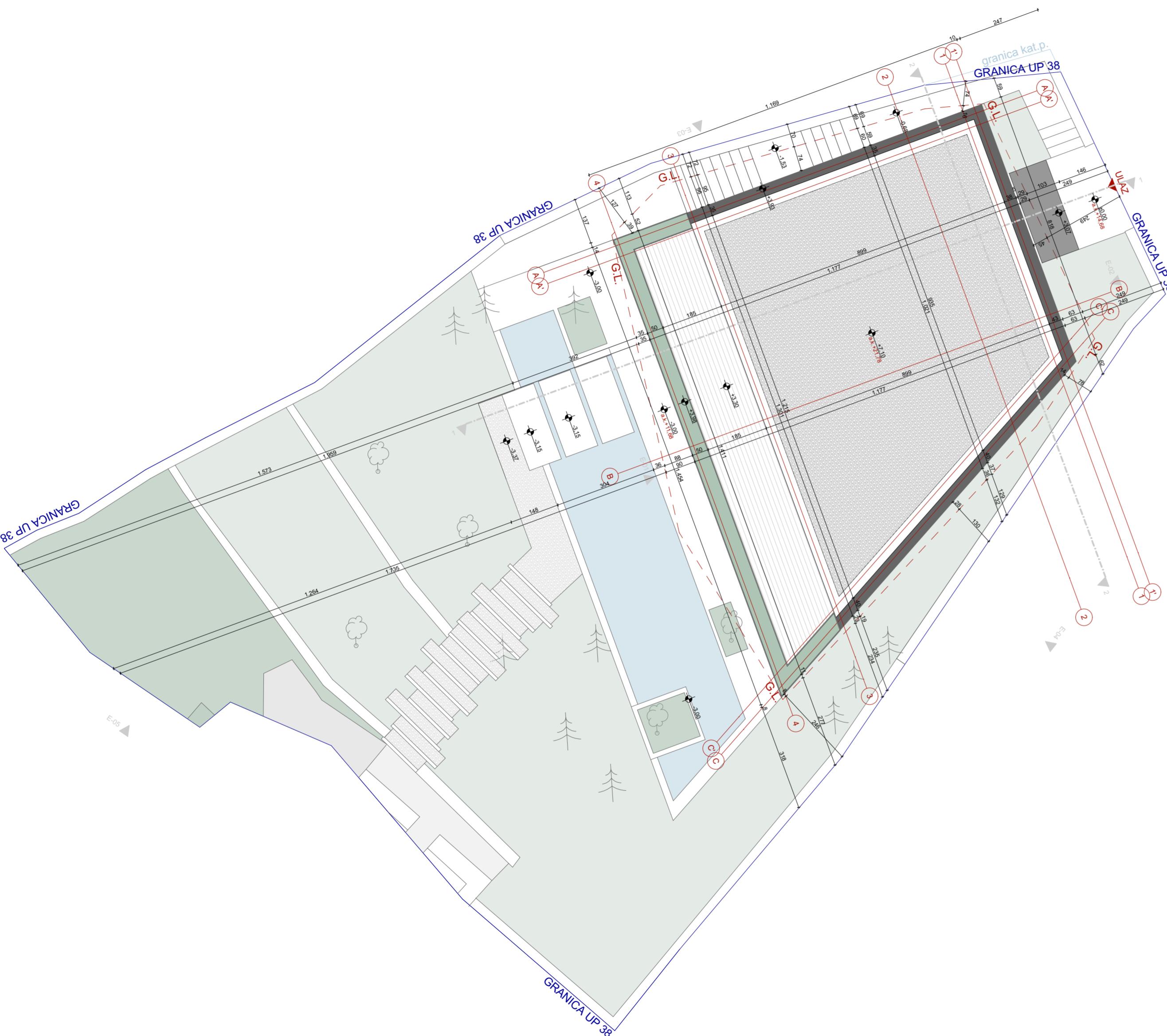
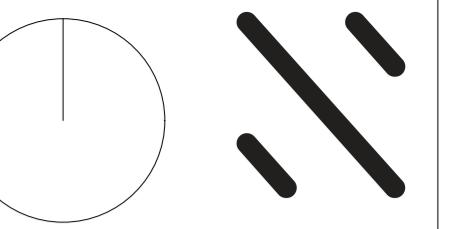
- Betonska površina
- Objekat
- Granica katastarske parcele
- Ograda - beton
- Zid
- Šahta
- Cesma
- Drvo
- Travnjak

Operativni poligon			
	Y	X	H
P3	6576761.737	4674653.87	8.76
P4	6576744.75	4674664.88	4.28
P6	6576783.42	4674671.59	14.33
P7	6576768.24	4674677.28	11.71

760  
6576

GEODETSKA PODLOGA  
KO Reževići I  
KP 2882  
R = 1 : 200  
JUL 2019. godine  
ZA "GEOPROMET" d.o.o. Podgorica

Bojan Kandić, Spec.sci.geod.



#### ZADATI URBANISTIČKI PARAMETRI

Površina parcele UP 38	491,49m <sup>2</sup>
Maksimalna BRGP	280m <sup>2</sup>
Maksimalna zauzetost parcele	140m <sup>2</sup>
Index izgrađenosti	0.57
Index zauzetosti	0.28
Max. spratnost objekta	2

#### OSTVARENI URBANISTIČKI PARAMETRI

Ostvarena BRGP	262,74m <sup>2</sup>
Ostvarena zauzetost parcele	132,96m <sup>2</sup>
Spratnost objekta	Su+P+1

#### POVRŠINE PO ETAŽAMA

BRGP suterena	132,96m <sup>2</sup>
BRGP prizemlja	105,34m <sup>2</sup>
BRGP 1. sprata	132,94m <sup>2</sup>
	371,24m <sup>2</sup>

#### OBRAČUNSKE POVRŠINE PO ETAŽAMA

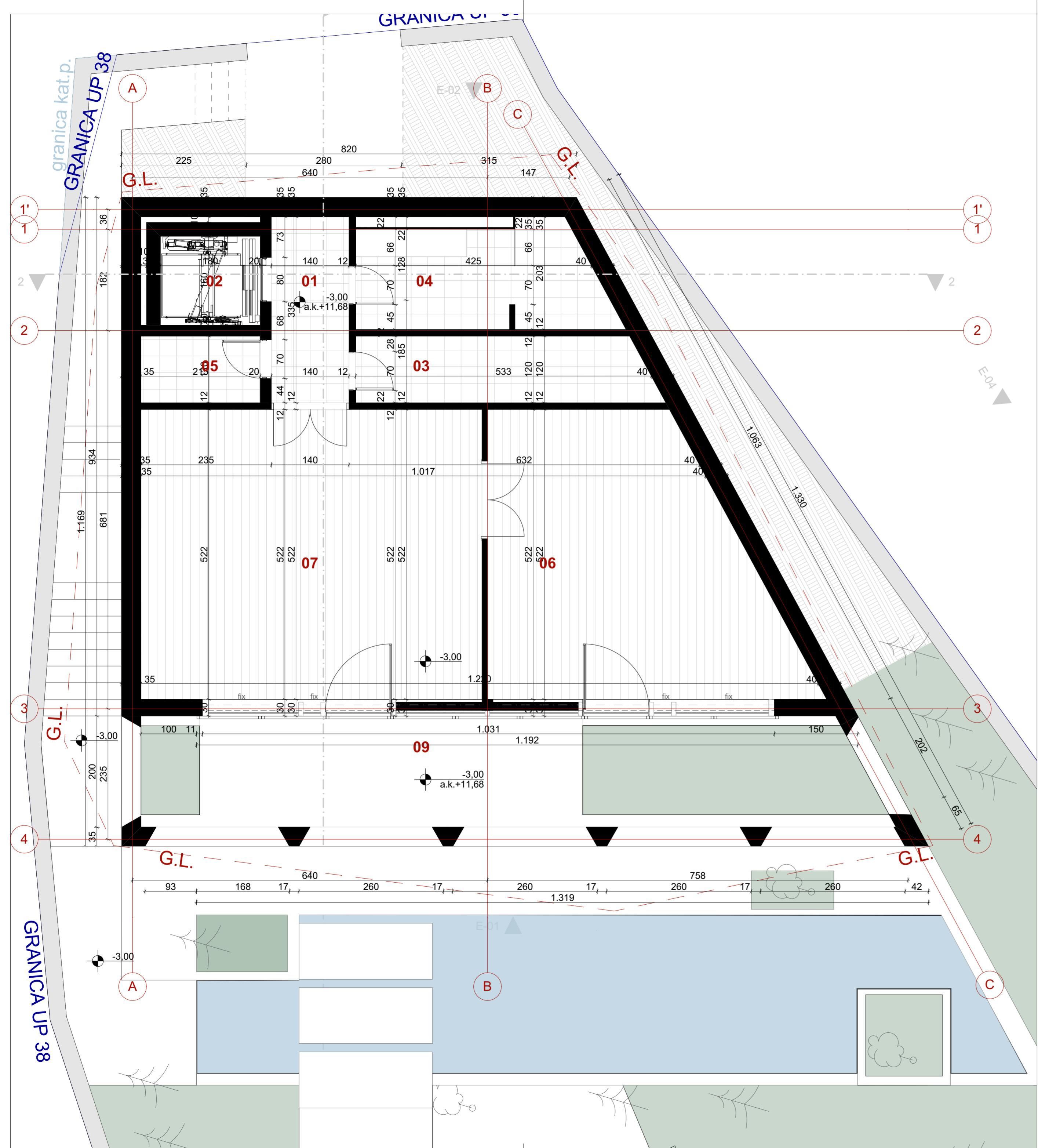
BRGP suterena	24,46m <sup>2</sup>
BRGP prizemlja	105,34m <sup>2</sup>
BRGP 1. sprata	132,94m <sup>2</sup>
	262,74m <sup>2</sup>

Neto korisna površina objekta 192,34m<sup>2</sup>

#### LEGENDA

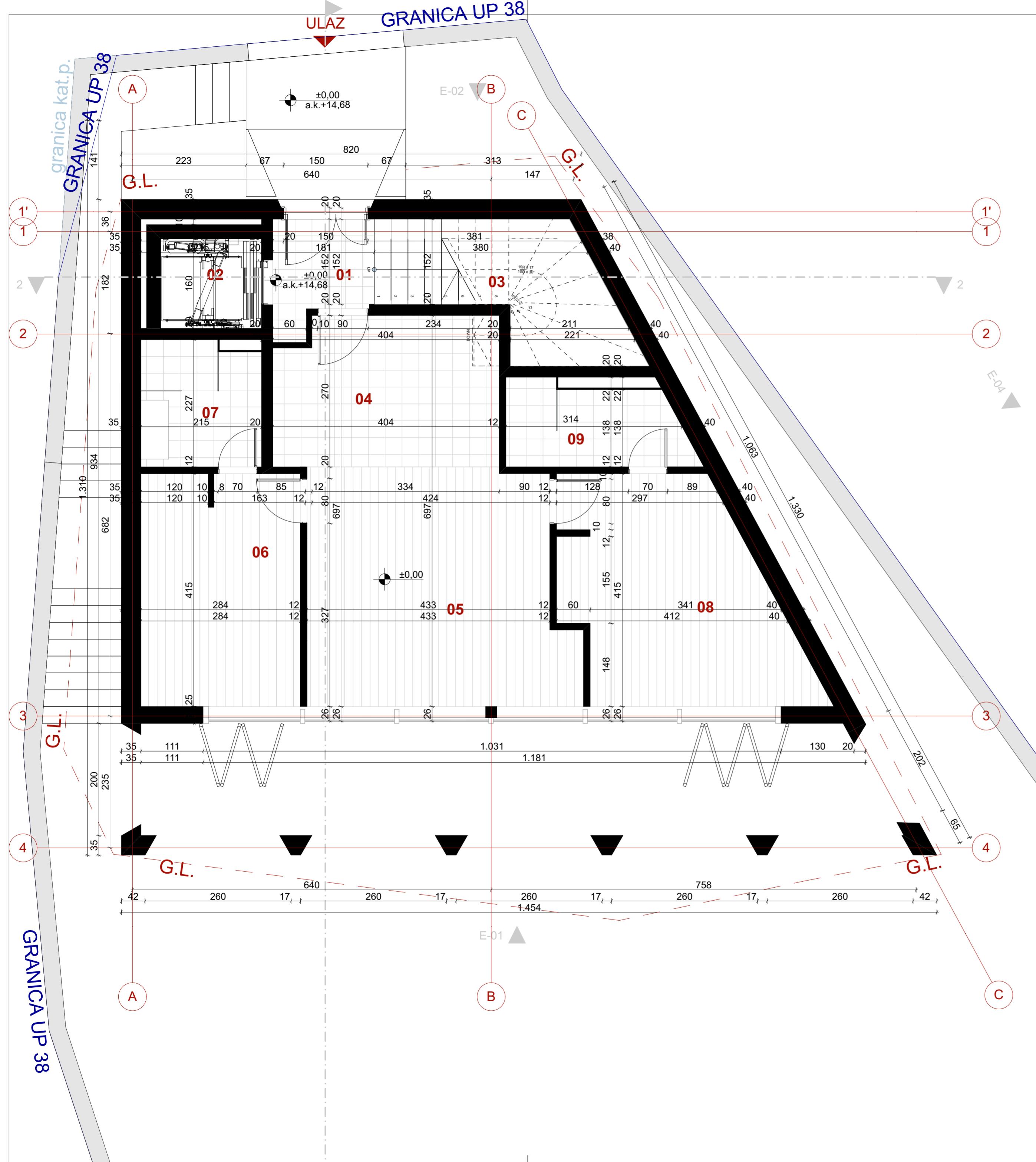
- voda - bazen
- šljunak
- kameno popločanje
- zelenilo
- deking
- ulaz u objekat
- postojeće rastinje
- građevinska linija
- granica katastarske parcele
- granica urbanističke parcele

PROJEKTANT:	E N F O R M A d.o.o Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	INVESTITOR:	Zoran Mitrović
Objekat:	<b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija:	UP 38, koju čini dio kat. parc. 2882 KO Režević I , Opština Budva
Glavni inženjer:	Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE
Saradnik/ci:		RAZMJERA:	1:100
Datum izrade i M.P		Prilog:	
August 2021 godine		Situacija	Br.priloga
		1.01	Br.strane
			1.01
Datum revizije i M.P			



Neto povrsine suterena			
#	Prostorija	P	
<b>SUTEREN</b>			
01	Hodnik/ preprostor	4,69	
02	Lift	2,88	
03	Tehnička prostorija	6,32	
04	Kupatilo	8,10	
05	REC soba	2,58	
06	Ostava za bazenski mobilijar	24,52	
07	Ostava	32,09	
09	Trem	15,27	
<b>NETO suterena</b>			<b>96,45 m<sup>2</sup></b>
<b>Obračunska NETO suterena</b>			<b>15,67 m<sup>2</sup></b>
<b>BRGP suterena</b>			<b>132,96 m<sup>2</sup></b>
<b>Obračunska BRGP suterena</b>			<b>24,46 m<sup>2</sup></b>

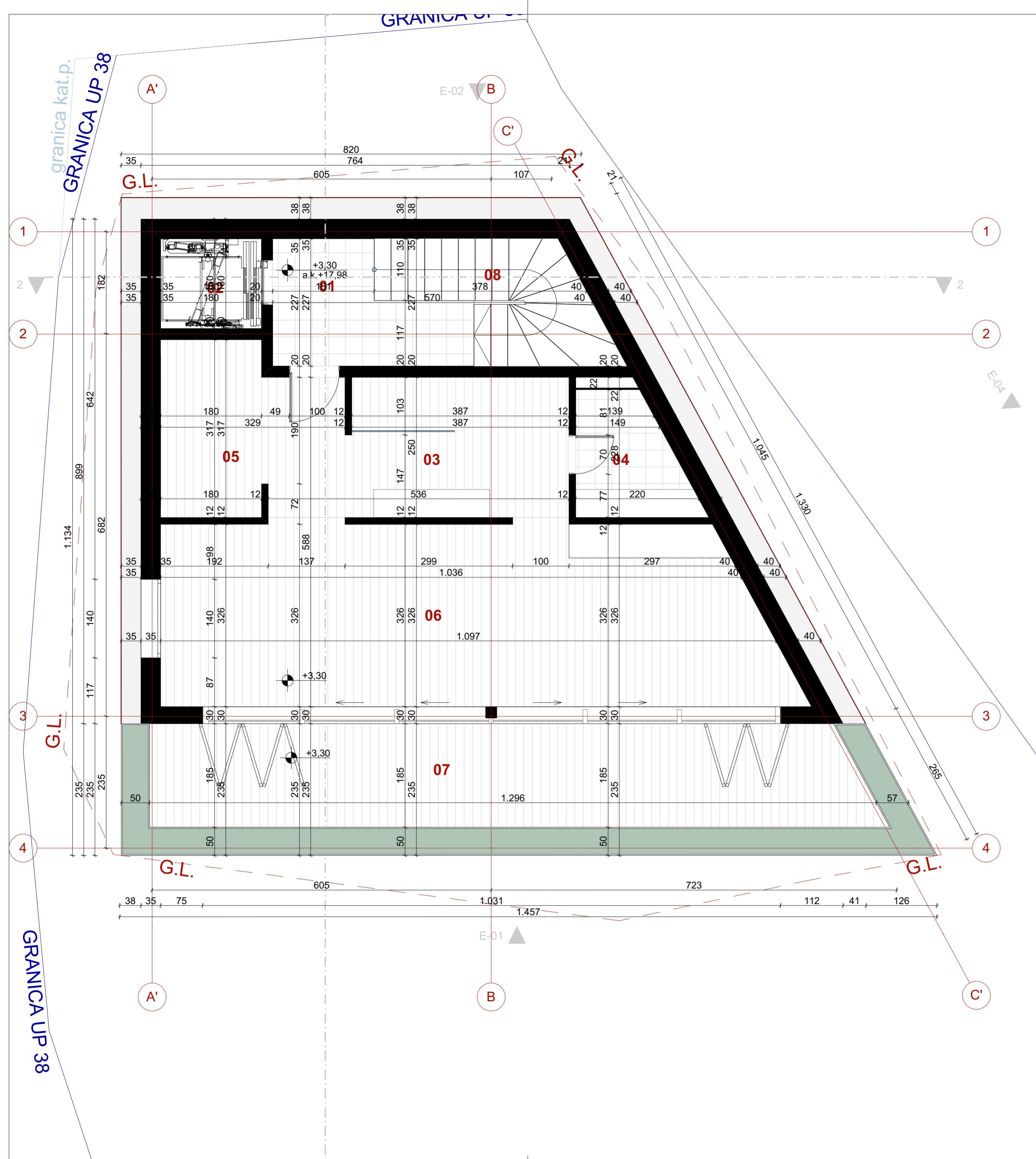
<b>PROJEKTANT:</b>  <b>E N F O R M A doo</b> Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	<b>INVESTITOR:</b>  <b>Zoran Mitrović</b>		
<b>Objekat:</b>  <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	<b>Lokacija:</b> UP 38,koju čini dio kat. parc. 2882 KO Reževići I, Opština Budva		
<b>Glavni inženjer:</b> Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	<b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE 		
<b>Odgovorni inženjer:</b> Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	<b>Dio tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE 	<b>RAZMJERA:</b> 1:50	
<b>Saradnik/ci:</b>	<b>Prilog:</b> Osnova suterna	<b>Br.priloga</b> 1.02	<b>Br.strane</b> 1.02
<b>Datum izrade i M.P</b> Avgust 2021. godine	<b>Datum revizije i M.P</b>		



#	Prostorija	P
<b>STAN PRIZEMLJE</b>		
04	Kuhinja/predprostor	10,50
05	Dnevna zona	19,20
06	Spavaća soba	11,74
07	Kupatilo	4,71
08	Spavaća soba	14,91
09	Kupatilo	4,55
		65,61 m <sup>2</sup>

01	Ulaz/ hodnik	3,26
02	Lift	2,88
03	Stepenište	8,31
		14,45 m <sup>2</sup>
<b>Obračunska NETO prizemlja</b>		<b>80,06 m<sup>2</sup></b>
<b>BRGP prizemlja</b>		<b>105,34 m<sup>2</sup></b>
<b>Obračunska BRGP prizemlja</b>		<b>105,34 m<sup>2</sup></b>

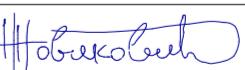
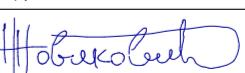
PROJEKTANT:	E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR:	Zoran Mitrović	
Objekat:	<b>STAMBENI OBJEKAT</b>		Lokacija:	UP 38, koju čini dio kat. parc. 2882 KO Reževići I, Opština Budva	
Glavni inženjer:	Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE	
Odgovorni inženjer:	Nikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije:	IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci:			Prilog:	Osnova prizemlja	Br.priloga 1.03
Datum izrade i M.P			Datum revizije i M.P		
Avgust 2021. godine					

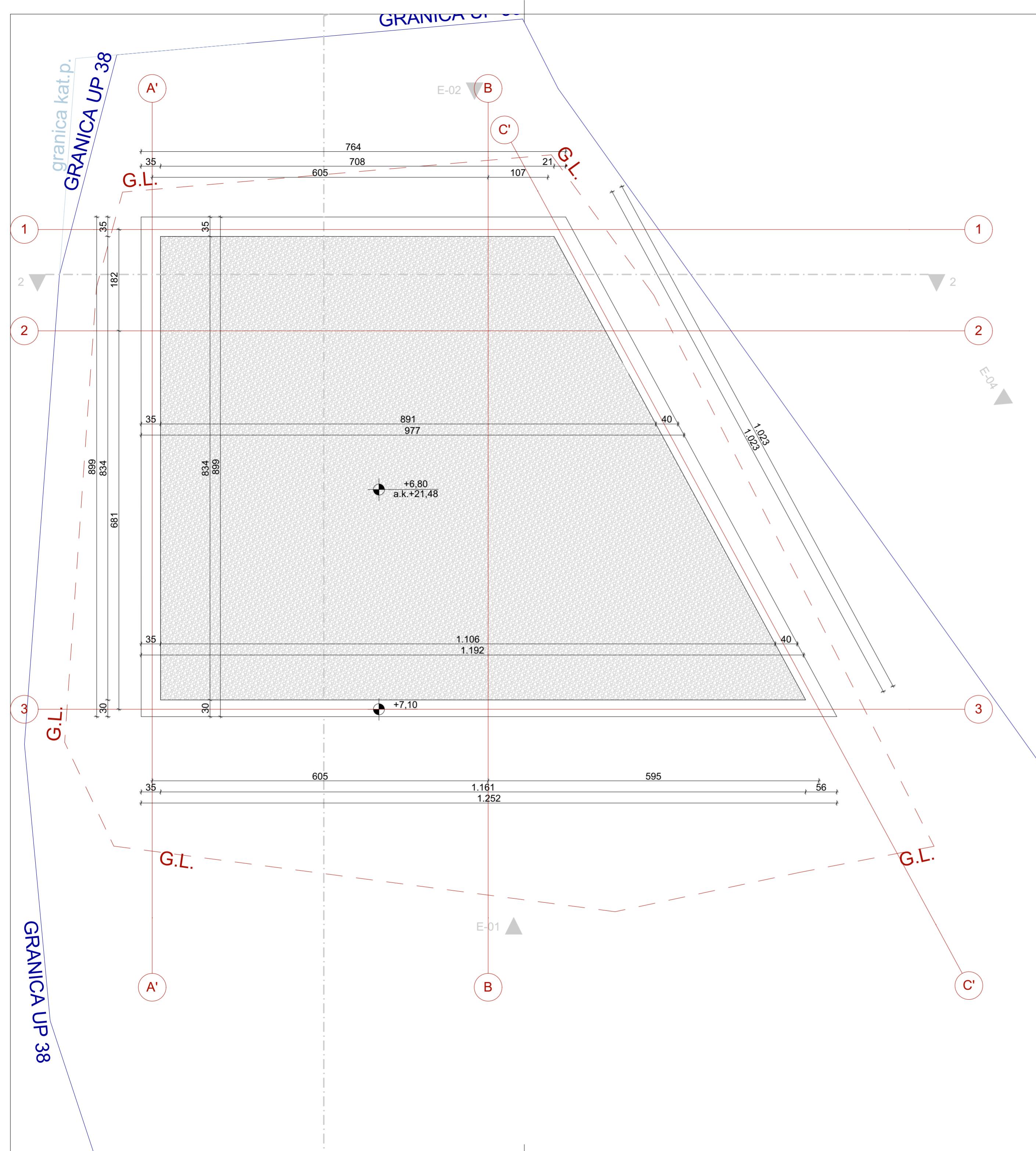


#	Prostorija	P
<b>SPAVAĆA SOBA</b>		
03	Pretprostor/kupatilo	13,28
04	Toalet	4,01
05	Garderober	5,70
06	Spavaća soba/minibar	35,20
07	Terasa	23,46
		<b>81,65 m<sup>2</sup></b>

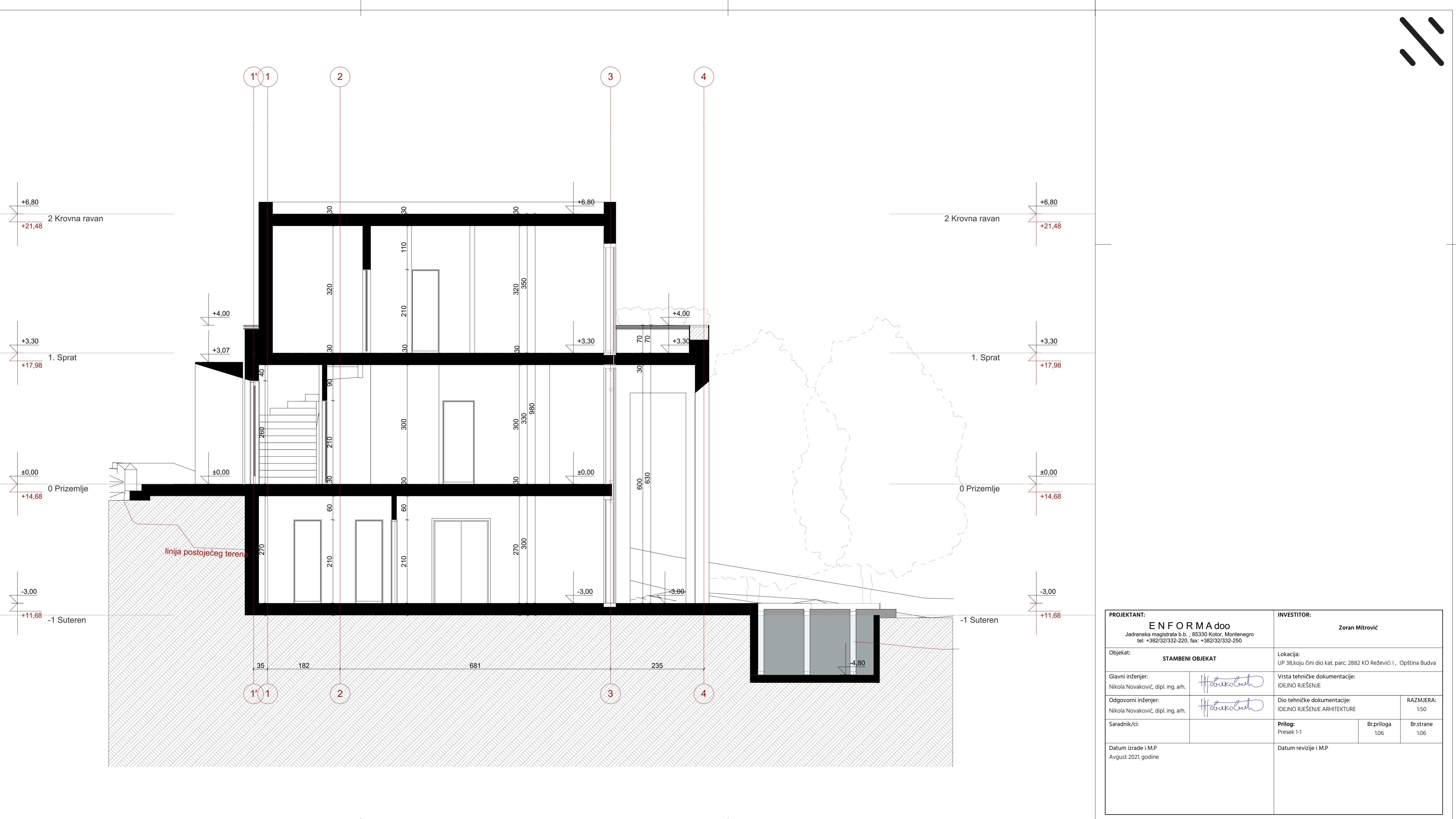
## ZAJEDNIČKE PROSTORIJE

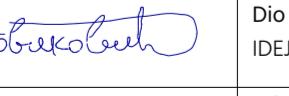
	01	Hodnik	6,19
	02	Lift	2,88
	08	Stepenište	6,74
			15,81 m <sup>2</sup>
<b>Obračunska NETO 1. sprata</b>			<b>97,46 m<sup>2</sup></b>
<b>BRGP 1. sprata</b>			<b>132,94 m<sup>2</sup></b>
<b>Obračunska BRGP 1. sprata</b>			<b>132,94 m<sup>2</sup></b>

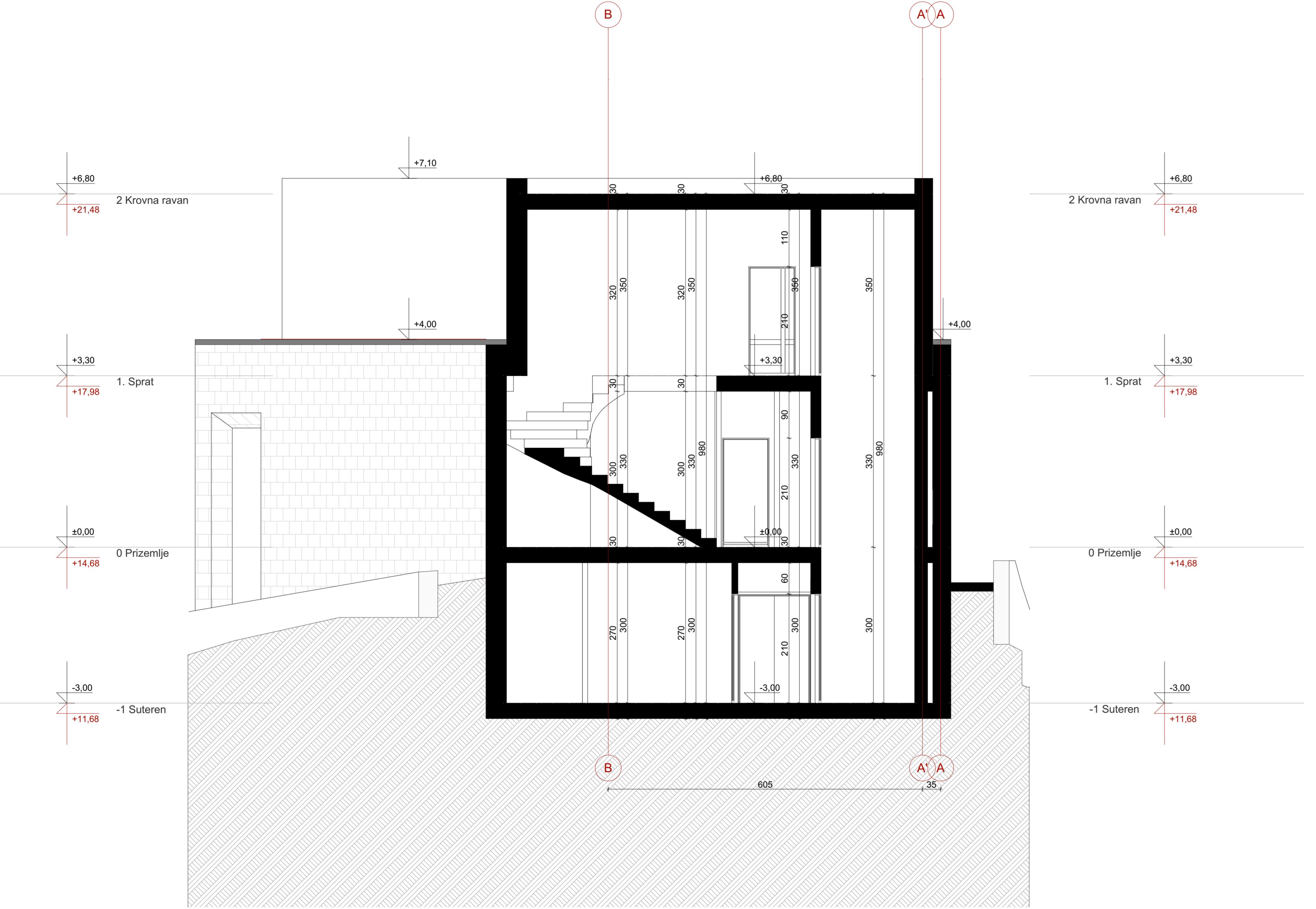
<b>PROJEKTANT:</b>  <b>E N F O R M A doo</b> Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	<b>INVESTITOR:</b>  <b>Zoran Mitrović</b>		
<b>Objekat:</b>  <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	<b>Lokacija:</b> UP 38,koju čini dio kat. parc. 2882 KO Reževići I , Opština Budva		
<b>Glavni inženjer:</b> Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	 <b>Vrsta tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE		
<b>Odgovorni inženjer:</b> Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	 <b>Dio tehničke dokumentacije:</b> IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	<b>RAZMJERA:</b> 1:50	
<b>Saradnik/ci:</b>	<b>Prilog:</b> Osnova 1.sprata	<b>Br.priloga</b> 1.04	<b>Br.strane</b> 1.04
<b>Datum izrade i M.P</b> Avgust 2021. godine	<b>Datum revizije i M.P</b>		

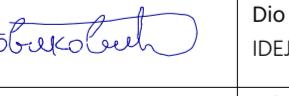


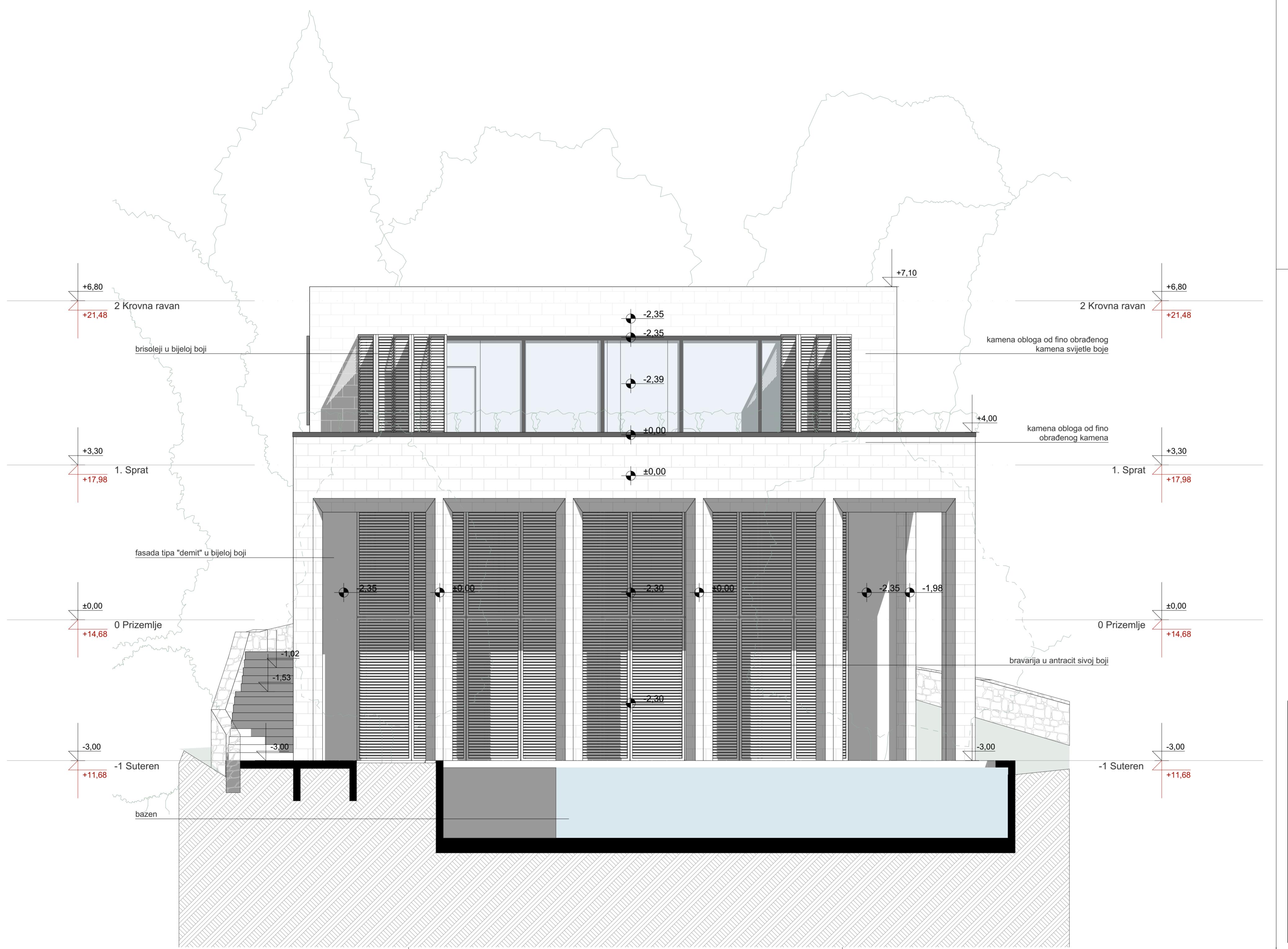
<b>PROJEKTANT:</b> <b>E N F O R M A d.o.o</b> Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	<b>INVESTITOR:</b> <b>Zoran Mitrović</b>
<b>Objekat:</b> <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	<b>Lokacija:</b> UP 38, koji čini dio kat. parc. 2882 KO Reževići I, Opština Budva
Glavni inženjer: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE
Saradnik/ci:	RAZMJERA: 1:50
<b>Prilog:</b> Osnova krovne ravni	<b>Br.priloga</b> 1.05
<b>Datum izrade i M.P</b> Avgust 2021. godine	<b>Br.strane</b> 1.05
	<b>Datum revizije i M.P</b>

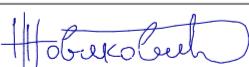


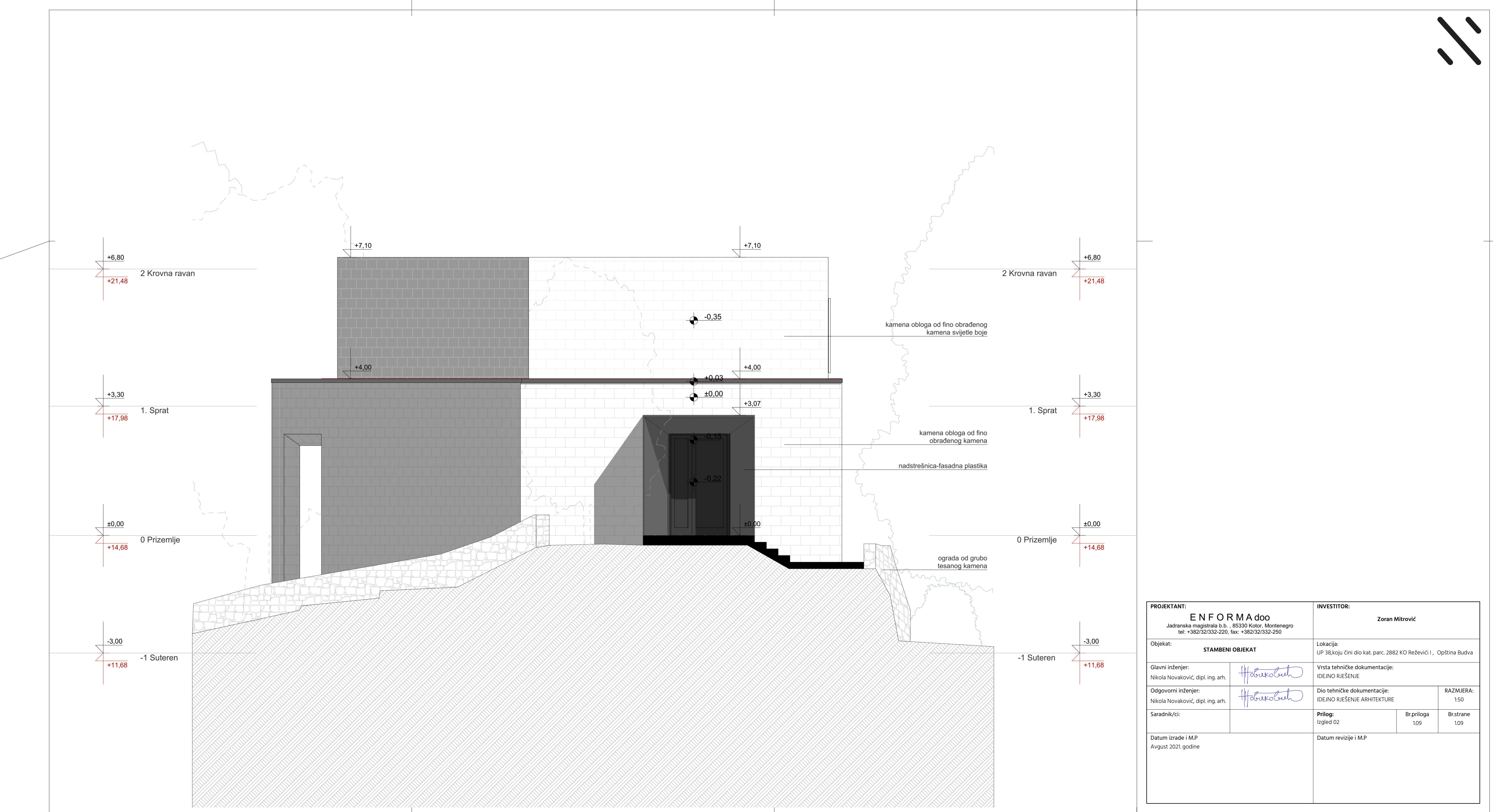
<b>PROJEKTANT:</b> E N F O R M a.d.o.o Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	<b>INVESTITOR:</b> Zoran Mitrović
<b>Objekat:</b> <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija: UP 38, koju čini dio kat. parc. 2882 KO Režević I, Opština Budva
Glavni inženjer: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 	Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE      RAZMJERA: 1:50
Saradnik/ci:	<b>Prilog:</b> Presek 1-1      Br.priloga 1.06      Br.strane 1.06
Datum izrade i M.P Avgust 2021 godine	Datum revizije i M.P

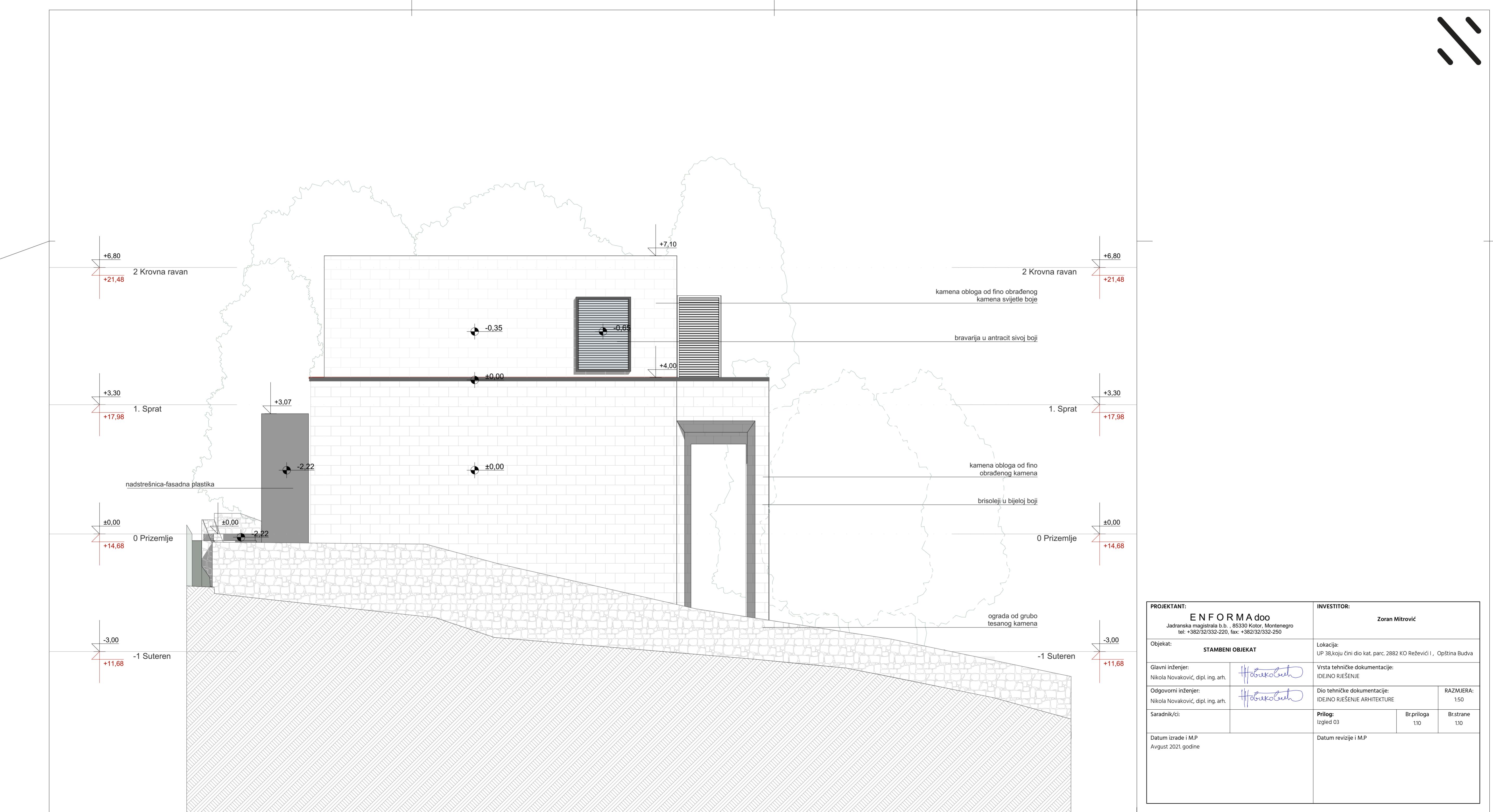


<b>PROJEKTANT:</b> E N F O R M A d.o.o Jadranska magistrala b.b., 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	<b>INVESTITOR:</b> Zoran Mitrović
<b>Objekat:</b> <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija: UP 38, koju čini dio kat. parc. 2882 KO Režević I, Opština Budva
Glavni inženjer: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer: Nikola Novaković, dipl. ing. arh. 	Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE
Saradnik/ci:	RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P Avgust 2021 godine	Prilog: Presjek 2-2
	Br.priloga 1.07
	Br.strane 1.07
	Datum revizije i M.P

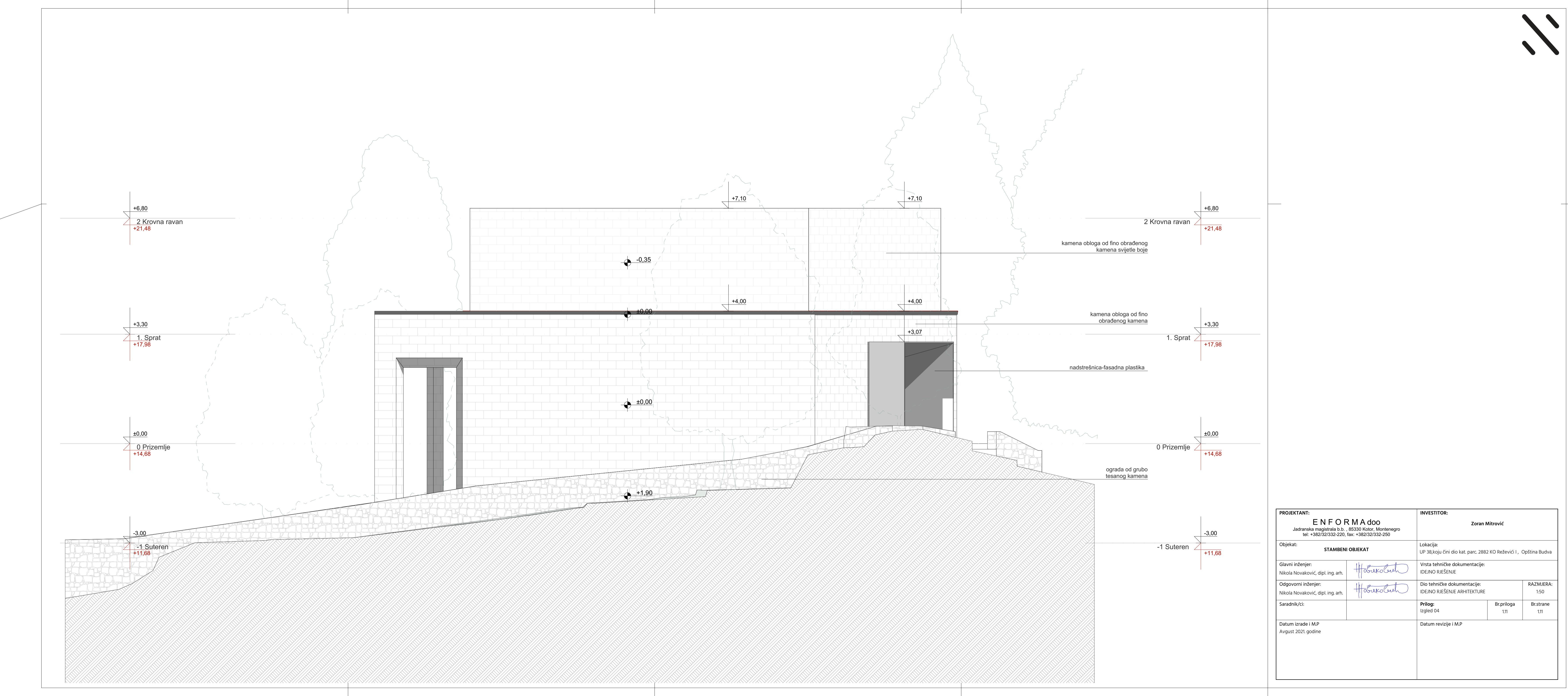


ROJEKTANT:  E N F O R M A doo Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250		INVESTITOR:  Zoran Mitrović		
bjekat:  <b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija:  UP 38,koju čini dio kat. parc. 2882 KO Reževići I , Opština Budva			
lavni inženjer:  ikola Novaković, dipl. ing. arh.		Vrsta tehničke dokumentacije:  IDEJNO RJEŠENJE		
dgovorni inženjer:  ikola Novaković, dipl. ing. arh.		Dio tehničke dokumentacije:  IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE	RAZMJERA:  1:50	
radnik/ci:		<b>Prilog:</b> Izgled 01	Br.priloga 1.08	Br.strane 1.08
atum izrade i M.P vgust 2021. godine		Datum revizije i M.P		





<b>PROJEKTANT:</b>	<b>E N F O R M a doo</b>	<b>INVESTITOR:</b>
	Jadranska magistrala b.b. , 85330 Kotor, Montenegro tel: +382/32/332-220, fax: +382/32/332-250	Zoran Mitrović
<b>Objekat:</b>	<b>STAMBENI OBJEKAT</b>	Lokacija: UP 38, koju čini dio kat. parc. 2882 KO Režević I, Opština Budva
Glavni inženjer:	Nikola Novaković, dipl. ing. arh.	Vrsta tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE
Odgovorni inženjer:	Hobekolek	Dio tehničke dokumentacije: IDEJNO RJEŠENJE ARHITEKTURE
Saradnik/ci:		RAZMJERA: 1:50
Datum izrade i M.P	Prilog:	Br.priloga
August 2021 godine	Izgled 03	1:10
		Br.strane 1:10
Datum revizije i M.P		











design by EXFORMA