



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/23-986/6

Budva, 13.03.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PAŠIĆ DEJANA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL „RIJEKA REŽEVIĆA“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 34/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela (postojećih objekata) broj: 45** koju čini

**Dio katastarske parcele broj 1398 KO Reževići I**

Dio katastarske parcele broj 1398 KO Reževići I ulazi u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 405 za KO Reževići I, od 16.01.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 1398** upisano je dvorište površine 182m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 103m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva- Pašić Dejan.

Postojeći objekat na kat. parceli broj 1398 KO Reževići I se rekonstruiše.

Uz zahtjev za UTU dostavljeno je sledeće:

- Rješenje broj 06-U-7/170 od 13.09.1982. godine kojim se odobrava Pašić Branku izgradnja porodične stambene zgrade na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao čes. zem. 225/5 i 216/1, 218/1 i 219/1 KO Krstac;
- Rješenje broj 06-U-8/55 od 02.06.1985. godine kojim se Pašić Branku dozvoljava upotreba stambene zgrade u Reževićima;

- Kopija plana – identifikacija čes.zem. kojom se navodi da se čes.zem. 222/5, 216/1, 218/1, 219/1 i čes. zgrade 135 KO Krstac preklapaju sa kat. parcelom broj 1398 KO Reževići I.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Prema tabelarnom prikazu urbanističkih parametara (postojeće stanje):

#### Stanovanje

##### Stanovanje

Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim očuvanjem i orijentaciju ka obnovi, predlažemo individualno, porodično stanovanje kao jedini tip što ne isključuje mogućnost da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti na nađe i veći broj stanova.

Daje se mogućnost individualnog stanovanja kombinovano sa turističkim aktivnostima uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba).

Planirani prostorno-funkcionalni koncept sela bez obzira na neograničene prostorne mogućnosti ne dozvoljava drastično povećanje izgrađenosti. (strana 54)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (strana 63)

Turistički sadržaji - Osnovna funkcionalna orijentacija sela jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent pa se smeštajni kapaciteti mogu javiti u okviru stambenih objekata (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama".

Mješovito stanovanje - S obzirom na karakter ambijenta a imajući u vidu potrebe tržišta i preporuke plana višeg reda na najekskluzivnijim lokacijama predviđeno je mješovito stanovanje koje podrazumjeva kombinaciju stambenog i turističkog prostora u luksuznim objektima tipa rent-a-vila. (strana 54)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata** ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) 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 namijenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska



djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

#### **4. PRAVILA PARCELACIJE**

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

Ukoliko u sprovođenju studije dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. (tekstualni dio LSL-a, strana 64)

##### **Uslovi za parcelaciju**

Ovom studijom lokacije djelimično su zadržane granice urbanističke parcele date geodetsko-topografskim planom, a parcelacija je data na grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

Ukoliko u sprovođenju studije dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. (strana 63)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

#### **5. PRAVILA REGULACIJE I NIVELACIJE**

##### **Uslovi za regulaciju i nivelaciju**

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkog priloga PLAN PARCELACIJE. Oblik i veličina predloženih gabarita u grafičkim priložima je data kao predlog i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektima, maksimalna ukupna bruto površina kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi.



Nivelaciono rješenje definisano je u tabelama koje se nalaze u okviru tekstualnog dijela kao i na grafičkim prilogima (PLAN PARCELACIJE za planirane objekte i POSTOJEĆI KAPACITETI I POKAZATELJI za postojeće objekte).

Objekti po potrebi mogu imati podrumске i/ili suterenske eteže i njihova površina ne ulazi u ukupnu BRGP /bruto građevinsku površinu/ ukoliko se koriste kao garaže, podrum ili instalacione etaže.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

**1. Regulaciona linija** u ovom projektu je definisana u odnosu na saobraćajnice ili granicu katastarske parcele, a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

**2. Građevinska linija** u odnosu na regulacionu liniju je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između građevinske i regulacione linije ne može biti stalnih, pomoćnih i privremenih objekata a koordinate su prikazane u grafičkom prilogu PLAN PARCELACIJE.

**3. Visinske regulacije** definisane su označenom spratnošću (Grafički prilog: SPRATNOST OBJEKATA) na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 2,6 m za stambeni objekat, odnosno 4,2 m za objekte centralnih funkcija. (strana 63)

## 6. OBNOVA STARE TRADICIONALNE KUĆE

### Vrste intervencija koje ulaze u pojam obnove stare kuće

Obnova starih tradicionalni kuća je glavna aktivnost na čuvanju i obnovi tradicionalnog paštrovskog sela, a obnovljena kuća glavi arhitektonski motiv sela. Pod terminom *obnova* ovdje podrazumijevamo:

- Obnova i očuvanje parterne zone kuće (dvorište, zidovi, ograde, podzide i sl.);
- Konstruktivna sanacija kuće (temelji, stubovi, zidovi, serklaži, međuspratne konstrukcije itd.);
- *Zamjenu i popravku propalih djelova kuće* (zidove, pregrade, krov, stolarija i sl.);
- *Modernizaciju kuće* (izgradnja sanitarnih prostorija, uvođenje savremenih instalacija, izgradnja propisne septičke jame i sl.);
- *Dogradnja aneksa* (soba, kuhinja, pomoćne prostorije, sanitarne prostorije i sl.); kao i
- *Nadgradnja kuće* (podizanje spratne visine u potkrovlju ili izgradnja još jednog sprata ako je kuća visine prizemlja i sprata i ako zadovoljava i druge uslove);
- Kombinacija prethodnog

Obnova postojeće kuće, počev od rješenja o lokaciji, preko projektovanja, pa do izgradnje i inspeksijskog nadzora, treba da se rukovodi zahtjevima koji su nadalje prikazani.

**Tretman parcele** - Obnova se izvodi unutar postojeće parcele. U tim granicama obnova treba i može da obuhvati sve građevinske, instalacione i hortikulturene elemente koji se na parceli nalaze. Ukoliko iz bilo kojih razloga dođe do pripajanja druge parcele, ili dijela parcele onaj koja se obnavlja, obnova se odnosi i na tu dodatnu parcelu. Uslovi za obnovu u tom slučaju mogu da budu izdati samo ukoliko se prethodno raščišćeni svi vlasnički odnosi, to jest ukoliko je jasno da je investitor obnove ujedno i vlasnik parcele i objekta na kojima se obnova vrši.

**Zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u dvorištu** - Očuvanje i obnova postojeće arhitekture partera (denivelacija terena, suvomeđa, stepenica, popločanih i kaldrmisanih djelova dvorišta, ograda, kapija i sl.) je obavezna tokom obnove kuće. Parter je sastavni dio tradicionalne arhitekture i vjerovatno njen najatraktivniji motiv. Tokom obnove je moguće da se izvrši idopuna djelova i zona partera, njegovo



prilagođavanje savremenim potrebama i sl. ali se ne smije odstupiti od manira i stila u kome parter izgrađen, odnosno koji je važeći za područje sela u zaleđu.

**Čuvanje postojećeg zelenila i ozelenjavanje dvorišta** - Ozelenjavanje obuhvata tri osnovne grupe biljaka – lozu i puzavice, drveće i žbunje, najzad cvijeće i pokrivače terena. Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja kuće treba se orijentisati ka domaćim vrstama koje iako nekada nijesu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade. Moguća je na nekim mjestima i puzavica tekoma, a moguće i glicinija. Od drvenastih i žbunastih vrsti dolaze u obzir sve vrste mediteranskih voćaka – smokva prije svih, zatim nar, nespola đindula, zatim na mjestima gdje neće smetati dolazi u obzir i murva, a na mjestima koja su niža ili toplija moguća je i pomorandža, limun, mandarine i njihovi varijeteti. Moguće su kontinentalne voćke – šljiva, dunja, trešnja i sl. Postojeće drveće smokve, murve, a posebno se to naglašava za masline, ne smiju se ni pod kojim izgovorom sjeći, već se uređenje partera, kao i eventualna građevinska proširenja kuće moraju prilagoditi zatečenoj vegetaciji. Vrsti niskih biljaka, cvijeća, pokrivača tla i sl., koje pripadaju mediteranskom podneblju je jako mnogo i sve one se mogu koristiti. Pri novom ozelenjavanju se isključuju engleski travnjaci, kontinentalne vrste drveća, posebno četinara i sl.

**Čuvanje gabarita kuće** - Zadržavanje postojećeg gabarita objekata je obavezno prilikom obnove kuća, ukoliko se ne predviđa nadgradnja ili dogradnja. Pod zadržavanjem postojećeg gabarita se podrazumijeva da se tokom obnove mora zadržati postojeći oblik (kubus kuće, postojeći aneksi itd.), zatim postojeće dimenzije kuće (posebno se naglašava zadržavanje fasadnih visina, širina i drugih dimenzija, odnos punih zidnih površina i otvora i sl.) oblik i nagib krova, naglašavanje potrebe da se čuva izvorni gabarit objekta koji se obnavlja u slučaju da se ne vrši dogradnja aneksa ili nadgradnja objekta, prouzrokovano je eventualnim slučajevima sa terena kod kojih je gabarit bio bespotrebno narušen. Skidanje dijela starog krova, probijanje otvora za balkon i sl. su neki od primjera. Pritom smo utvrdili da je većina ovih intervencija bila prouzrokovana (ne) estetskim stavovima, a ne potrebama korišćenja objekta.

**Nadgradnja novog sprata** - Nadgradnja novog sprata je dozvoljena u okviru postojećeg horizontalnog gabarita kuće. Dograđeni sprat može da ima formu potkrovlja (plafon položen po kosoj krovnoj konstrukciji), ili može da ima ravan plafon iznad kojeg je tavanski prostor koji može da se koristi kao pomoćni prostor. Novi sprat mora da ima spratnu visinu isto kao što su i one ispod njega. Materijal novog sprata mora da bude kamen u istom ili srodnom slogu kao i stara fasada, tako da novi sprat po svom izgledu bude isto kao i ostali dio kuće. Novi sprat ne smije da ugrožava susjede i terba da bude izveden u skladu s pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

**Čuvanje tradicionalne forme krova** - Krov je jedan od elemenata koji prilikom obnove iz različitih razloga mora da se ili rekonstruiše ili na nake drugi način mijenja. Prilikom obnove krova treba težiti da se on zadrži u istoj formi u kojoj je i bio. Odstupanje od ovog pravila je moguće, tako da se umjesto starog jednovodnog krova pojavi dvovodni ili obratno, ukoliko okolni ambijent to dopušta. Pad krova treba da bude izraženo lokalni, i da se kreće u uobičajenom padu od 20 do 30%. Prilikom obnove krov ne smije da se zasijeca, ili da se umjesto kosog krova stvara ravan krov – terasa, bilo na cijeloj površini kuće, bilo samo na jednom dijelu. Isključena je upotreba trovodnih i viševodnih krovova, izlomljenih krovova, krovova sa viđelicama, isturenim badžama, tj. krovova koji po svojim stilskim i drugim odlikama ne pripadaju paštrovskoj arhitekturi.

**Dogradnja novog aneksa** - Dogradnja novog aneksa je dozvoljena uz staru kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude trem iznad kojeg je terasa, terasa ispod koje su prostorije, prostorija sa kosim krovom koja može da bude ostava, stambeni prostor, apartmanski prostor, garaža, sanitarne prostorije i sl. Aneks nije pergola, odnosno odrina ili krevet za lozu koji se nalazi ispred kuće u dvorištu. Materijal fasade aneksa mora da bude kamen ako je ova izložena pogledu, ili malter na neizloženim djelovima. Krov aneksa može da bude ravan – kada je to terasa, ili u nagibu koji je u skladu sa



postojećim objektom. dograđeni aneks ne smije da ugrožava susjede i treba da bude izveden u skladu sa pravilima datim u dijelu o izgradnji nove kuće u tradicionalnom duhu.

**Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala** - Zadržavanje kamena kao dominantnog materijala fasade je obavezno prilikom obnove postojeće kuće. Pod tim se podrazumijeva da se na djelovima fasade koji su vidni sa javnih površina i ulica, a koji se popravljaju ili zamjenjuju koristi vrsta kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog koji su isti kao i na postojećoj zdravoj fasadi.

**Mogućnost upotrebe maltera na fasadi** - Malter kao fasadni materijal je dozvoljen za djelove fasade koji nijesu udarno vidni sa ulice i javnih površina jer su zaklonjeni drugim građevinama, trajnim zelenilom, odrinama ili su orjentisani ka dvorišnim stranama koje se ne vide sa ulica.

**Zadržavanje krovnih pokrivača od pečene zemlje** - Kupa-kanalica i mediteran crijep su pokrivači koji se obavezno moraju koristiti prilikom rekonstrukcije ili prepokrivanja. Isključena je upotreba drugih pokrivača (ter tegola, lim, valovit lim, biber crijep, ravan crijep i sl.). Isključena je upotreba druge boje krovnog pokrivača izuzev raznih nijansi terakote.

**Ograničena upotreba boja na fasadi i stolariji** - Upotreba boja je ograničena. Sve boje koje će se primjenjivati moraju da budu prigušene. Za stolariju i srodne detalje dolaze u obzir tirkizna, golublji kobalt, maslinasto zelena ili viridijan zelena. Za malterisanje djelova fasade dolaze u obzir što svjetlije, prigušene zemljane nijanse sive, oker i terakota, kako bi se dobile boje koje su srodne bojama iz prirode, kao što je boja kamena, sivog i crvenkastog, muline, pijeska i sl. Isključuje se upotreba bijele boje za fasade, kao i upotreba lakova i premaza koje imitiraju stolarije od natur drveta. Isključena je upotreba drečavih i fluorescentnih boja za bilo koje djelove zgrade.

**Primjena odgovarajućih tercijarnih arhitektonskih elemenata** - Tercijarni arhitektonski elementi (pragovi oko prozora i vrata, konzole iznad i ispod prozora, stubovi za krevete za loze, sjedišta pižua, podovi u dvorištima i terasama, i sl.) bolje je da budu izrađeni od kamena nego od betona. Tercijarni arhitektonski elementi mogu da budu izrađeni od betona, ali ne prefabrikovani, već moraju da budu rađeni posebno za konkretan slučaj obnove. Ploče za podove mogu da budu prefabrikovane. Isključena je upotreba betonske galanterije (balusteri, ukrasne figurice, stubovi klasičnih stilova, žardinje i sl.). (strana 65-67)

## 7. REKONSTRUKCIJA STAROG KUĆIŠTA IZGRADNJOM NOVE KUĆE U GABARITU STARE

Postoji ne mali broj situacija da su stare kuće činile grupe, nizove i grozdove, a da je unutar tih skupina poneka od zgrada, ili veći dio njih evidentno propao do mjere da su ostali samo temelji, ili neupotrebljivi zidovi. U takvom slučaju je moguća izgradnja potpuno nove kuće, ali uz poštovanje gabarita stare kuće i drugih ovdje datih zahtjeva. Ovdje se daju pravila za rekonstrukciju starog kućišta kroz izgradnju nove kuće u gabaritu stare kuće, pri čemu spoljašnjost nove kuće treba da bude izvedena tako da odgovara tradicionalnom ambijentu; unutrašnjost kuće treba da bude izvedena uz tehničku i funkcionalnu modernizaciju, što znači da nije potrebno ponavljati unutrašnji starinski raspored prostorija. Izgradnja nove kuće u gabaritu stare je dozvoljena na parcelama unutar granice građevinskog područja sela.

Parcele na kojima se mogu zidati ove kuće su sledeće:

### **Pješački pristup parceli je obavezan**

Pješački pristup parceli je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je dovoljno da parcela ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

### **Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristupiti**

Parkiranje vozila za kuću koja ima samo pješački pristupiti se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće.



### ***Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu***

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Od ovoga se može odstupiti samo u slučaju nepremostivih nivelacionih teškoća, znači kada je put znatno iznad ili ispod parcele.

### ***Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz***

Parkiranje vozila kuće koja ima kolski prilaz treba da se vrši na samoj parceli ukoliko je to fizički moguće. Ovo je moguće da se uradi i tako što se na parceli napravi više mjesta na račun kuće koja se rekonstruiše, makar to tražilo da nova kuća donekle odstupi od gabarita straog kućišta. Ukoliko ni ovo projektantsko i građevinsko rješenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 10 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće.

### ***Kolski pristup parceli za nestambene objekte***

Kolski pristup parceli za nestambene objekte građene u gabaritu stare kuće je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-smještajnog, ugostiteljskog i sl. treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet, bez obzira što je riječ o postupku u kome se poštuje stari gabarit, mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5m.

### ***Parkiranje vozila za nestambene objekte***

Parkiranje vozila za nestambene objekte mora da se vrši unutar njihove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. Samo u posebnim slučajevima moguće da se izvrši proširenje postojećih prilaza, kako bi se otvorio kolski prilaz za parcelu na kojoj se namjerava otvaranje nestambenog sadržaja, čime se zadovoljava prethodni uslov o parkiranju na sopstvenoj parceli.

### ***Poštovanje gabarita stare kuće***

U svim slučajevim rekonstrukcije starih kućišta potrebno je prilikom nove izgranje da se poštuje stari gabarit. Razlog tome je što u izgrađenom seoskom tkivu arhitektonsko-građevinsku cjelinu ne čini samo jedna kuća ili pojedinačni objekat već ukupna grupacija sa svim svojim objektima, parterom, suvomeđama i sl. Ta grupacija predstavlja kulturno arhitektonsko-građevinsko vrijedno nasleđe. Otuda je potrebno da nova kuća poštuje gabarite stare kuće kao i da vertikalni gabarit nove kuće poštuje gabarit temelja ili zidina stare kuće kao i da vertikalni gabarit novog objekta poštuje nekadašnji gabarit starog. Ukoliko on nije poznat potrebno je držati se uslova za vertikalne elemente slobodnostojeće kuće.

### ***Odstupanje od gabarita stare kuće***

Odstupanje od gabarita stare kuće je moguće pod uslovom da se ne remete susjedne kuće, objekti i parcele sa upotrebno, konstruktivnog, estetskog i vizuelnog stanovišta, kao i da se ne narušava njihova privatnost. Odstupanje od gabarita, u horizontalnom i vertikalnom smislu je moguće radi povećanja ukupne bruto površine objekta od 30% u odnosu na stari. Prilikom projektovanja ovih odstupanja potrebno je da se ona orijentišu prvenstveno ka zadnjim djelovima objekta, a tek ukoliko to nije moguće i na druge strane. Ukupan arhitektonski izgled kuće nakon izvršenih promjena ne smije da odstupa od izvornog karaktera kuće.

### ***Tretman vode sa krova kuće***

Voda sa krova kuće ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvododne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvođenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da riješi pitanje odvođenja vode sa svog krova. Ukoliko ni ovo projektantsko i građevinsko rješenje nije moguće onda parkiranje treba da se vrši na javnoj površini sela.

### ***Otvaranje prozora i vrata nove kuće ka susjedu***



Prozori i vrata nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju na isti način kako je to bilo i u staroj kući ukoliko oni ne remete privatnost susjeda. Moguće je da se vrše promjene položaja vrata i prozora ali treba težiti da se istovremeno smanji ugrožavanje privatnosti susjeda.

### ***Vidik iz susjednih kuća***

Vidik iz susjednih kuća koje se nalaze iza leđa kućišta, ili bočno od njega, a koje su bile korišćene u funkciji prije rekonstrukcije kućišta o kome je riječ, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće kojom se rekonstruiše staro kućište. Težnja da se poštuju gabarit stare kuće pri projektovanju i izgradnji nove kuće ograničava se tako što je potrebno ostaviti pogled iz kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod ostavljanjem pogleda se podrazumijeva vizura sa prozora treće etaže (II sprat) susjednih kuća na glavni vizuelni motiv – more.

### ***Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne***

Razmaci i naslanjanja nove kuće na susjedne kuće treba da ostanu onakvi kakvi su nekada bili. Ukoliko bi se novom izgradnjom, a usled poštovanjatih razmaka ili naslanjanja poremetili ili oštetili susjedni objekti ovo pravilo treba korigovati u silju bolje zaštite susjednih objekata. Pri projektovanju naslanjanja novog objekta na postojeći potrebno je pridržavati se svih tehničkih propisa u pogledu odgovarajućeg konstruktivnog detalja (dilatacija, izolacije, zaštita zida na koji se naslanja novi objekat i sl.)

### ***Poštovanje građevinske stabilnosti susjednih kuća i objekata***

Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispred stare kuće, izgradnja septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograde i sl. Potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kuće novom kućom.

### ***Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća***

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća, kako je to više puta istaknuto. Pod ovim se podrazumijeva niz pristupa i postupaka od doslovne imitacije paštrovske kuće pa do različitih derivata interpretacije narodne arhitekture. Prilikom projektovanja i građenja treba se pridržavati izvjesnog broja stilskih odlika koje mogu da se kombinuju sa savremenim rješenjima. Kao najmanje, nova kuća u starom gabaritu treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji su nadalje izloženi.

### ***Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena***

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Iako se nova kuća u mnogome radi na temeljima, ili na temeljima i zidovima stare kuće, ipak će u najvećem broju slučajeva biti potrebna korekcija prizemne partije kuće. Moguće je da se rade i potpuno novi temelji, bilo u cjelini ili djelimično. Kuća u temeljno i prizemnom nivou treba da se radi tako da poštuje teren, ali da obezbijedi takve nivelete koje će dozvoliti tehnički ispravno vođenje kanalizacije. U tom smislu stare nivelete ne moraju da se poštuju obzirom da one nijesu uvijek pogodne za vođenje kanalizacije.

### ***Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno***

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.



### ***Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta***

O ovoj temi je već bilo riječi i ovdje ćemo samo ponoviti osnovne zahtjeve. Glavni kubus kuće mora da prati izvorni gabarit starog objekta, kako u horizontalnom tako i u vertikalnom pogledu. Pod poštovanjem horizontalnog gabarita se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu koja je naslijeđena od stare kuće. Unutrašnje dimenzije će u prosjeku biti veće za oko 0,5m usled primjene novih konstrukcija za zidove. Ukoliko iz zatečenog stanja starog kućišta-njegovih zidova, ostataka maltera na susjednim kalkanima i sl. nije moguće rekonstruisati vertikalni gabarit stare kuće, onda je potrebno poštovati sledeće smjernice. Spratna visina treba da bude usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju. Ukoliko to ne smeta ni susjedima ni ukupnoj kompoziciji broj etaža može da bude i 3, posmatrajući sa najniže strane objekat, po pravilu sa strane konobe, a broj međuspratnih konstrukcija 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža sa ravni plafonom pri čemu je iznad ovoga tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po kosoj konstrukciji. Odstupanja od izvornog gabarita su potrebna i moguća ako buduća kuća treba da se prilagodi potrebama parkiranja, ako treba da se izvrši povećanje bruto korisne površine objekta, ako treba da se izbjegnu neke stare greške u odnosu prema susjednim objektima, kao i ako postoji opasnost narušavanja privatnosti, vidika ili konstruktivnih svojstava susjednih objekata.

### ***Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući***

Krov kuće treba da bude onakav kakav je bio na staroj kući. U slučaju da to nije moguće utvrditi, ili da takav krov može da smeta susjedu, može da se promijeni, ali mora da bude jednovodan ili dvovodan, logično uklopljen i povezan sa susjednim krovovima. Nagib krova treba da bude određen u skladu sa nagibima krovova susjednih kuća. Streha širine 60cm treba da postoji samo na zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na sterhu se postavljaju konvencionalni kvadrati ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja, otvaranje vidilica, badža i sl.

### ***Prihvatljivi sekundarni arhitektonski elementi***

Sekundarni arhitektonski elementi kao što su spoljna stepeništa, "obori", dodatne prostorije, terase i prostorije ispod ovih i sl., treba da budu onakvi kakvi su bili kod starog objekta. Uvođenje novih elemenata, kao što su balkoni, lođe, neprimjereno velike nastrešnice i sl. koji bi činili da strogi kubus postane razigran, nije ni sa kakvim razlogom dozvoljeno.

### ***Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter***

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Nije dozvoljena primjena maltera na fasadama koje su vidne iz glavni seoskih vizura. Malterisane fasade treba da se koriste u zaklonjenim zonama, dvorištima na mjestima koja su okrenuta ka unutrašnjosti grupacije kuća i sl. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Nije moguće da se jedan fasadni zid radi i u kombinaciji kamena i maltera.

### ***Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira***

Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu nadalje se ističu neke od posebnih zabrana.

### ***Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu***

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu nije dozvoljeno. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, kao i za prilaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

### ***Nepostojanje parterne arhitekture***

Nepostojanje parterne arhitekture, odnosno nepostojanje rješenja partera u duhu paštrovske arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i



odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

#### ***Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija***

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija pod čim se podrazumijevaju četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, viđelicama i sl., zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se ne mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze uobičajene nagibe nije prihvatljiva. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

#### ***Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata***

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata nije prihvatljiva. Pod ovim se podrazumijeva trem sa španskim lukovima, koritasti betonski oluci samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija.

#### ***Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori***

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori, kao i druge forme otvora koji nijesu uobičajeni u tradicionalnoj arhitekturi, ne mogu se koristiti. Pod ovim se podrazumijeva izgled kuće sa otvorima koje prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4m<sup>2</sup> građevinske mjere).

#### ***Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja***

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja nije dozvoljena. Pod ovim se podrazumijeva fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.) upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili odvezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

#### ***Izrada nove kuće u tradicionalnom maniru***

Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru starog seoskog tkiva. U ovoj zoni i nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumijeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora, kao u daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije.

#### ***Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni***

Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbjeđuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

#### ***Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan***

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.



### ***Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup***

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup vrši se na javnim površinama sela. Treba računati da jedno vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mjestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se uredi i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

### ***Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsku površinu je obavezan***

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pješačkim pristupom.

### ***Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom***

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da jedno vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

### ***Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan***

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta-pogotovu smještajnoog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

### ***Parkiranje vozila nestambenog objekta***

Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obračunati jedno vozilo treba da bude predviđeno za 60 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine.

### ***Nova kuća može da bude postavljen na različite načine***

Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture ili sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vrijeme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idućem tekstu.

### ***Voda sa krova nove kuće***

Voda sa krova nove kuće ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstevno dvorište.

### ***Vidik iz susjedne kuće***

Vidik iz susjedne kuće koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv – more.

### ***Prozori nove kuće ka susjedu***

Prozori nove kuće ka susjedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

### ***Minimalni bočni prilaz za kola***



Minimalni bočni prilaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

#### ***Građevinska stabilnost susjedne kuće***

Građevinska stabilnost susjedne kuće ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasijecanje i sl. a u neposrednoj blizini susjedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti određene zaštitne radove, potpome zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbijedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičkih jama iznad stare kuće i drugog) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom.

#### ***Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća***

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Kao što je rečeno, pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenih tehničkim zahtjevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slijede.

#### ***Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena***

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

#### ***Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno***

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sličnih elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade od ukupne visine ograde oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

#### ***Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar***

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima oblik kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruženju, a u slučaju da iz bilo kog razloga ovo usklađivanje nije moguće da se izvrši, spratna visina treba da bude 2,4 m. Broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skaldu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 djelova površine fasade. Raspored prozora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

#### ***Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću***

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumijeva novi dodatni dio čija je visina za jednu etažu niža od visine kuće, a u osnovi zauzima najviše polovinu površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

#### ***Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno***



Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tome ne naruše tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

#### ***Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa***

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve međuspratne konstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nadstrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicioinalnu arhitekturu ukoliko se ispred njih nalazi terasa sa lozom.

#### ***Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan***

Krov kuće može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da pređe 3 m. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenačnice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja.

#### ***Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter***

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera.

#### ***Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva***

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva. Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograničenja koja su nadalje navedena.

#### ***Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno***

Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

#### ***Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo***

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod tim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

#### ***Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno***

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno. Pod ovim se podrazumijeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nijesu u skladu sa okolinom ili većih od 2,4 m, kao i sa ili jedino sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dvije gledajući sa najniže strane kuće. Umjesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane kuće, dimenzije koje su prilagođene dimenzijama okolnih kuća, otvori koji su u skladu sa otvorima okolnih kuća.

#### ***Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva***



Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, videlicama i sl. zatim razlomljenih i složenih krovova, kao i krovne kompozicije koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

#### ***Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena***

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumijeva trem sa recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

#### ***Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni***

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumijeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m<sup>2</sup> građevinske mjere).

#### ***Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva***

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva. Pod ovim se podrazumijevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinjere, skulpture, fontane i sl), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama.

#### ***Završavanje poluzavršene kuće***

Ovdje se daju pravila za završavanje poluizgrađenih kuća koje mogu da se nađu u nekim selima i zaseocima. Metod koji će se primijeniti prilikom završavanja poluizgrađene kuće zavisi od stepena završenosti građevinskih radova i od položaja kuće u seoskom tkivu. Pod pojmom poluzavršene kuće podrazumijeva se kuća sa završenim grubim građevinskim radovima. U pogledu položaja kuće u seoskom tkivu razlikuju se slobodnostojeće kuće, kuće u grozdu i kuće u nizu. Ono što važi za sve ove kuće jeste da se njihovo završavanje mora izvršiti na osnovu rješenja o lokaciji i urabističko tehničkih uslova. Ova dokumentacija treba da se naknadno izda investitorima ovih građevina, koji su dužni da na osnovu nje pribave odgovarajući projekat za nastavak radova na poluzavršenoj kući.

#### ***Završavanje kuće koja se nalazi na mjestu koje je moguće za izgradnju***

Završavanje poluzavršene kuće koja se nalazi na mjestu koje je ovom studijom predviđeno za izgradnju kuće u tradicionalnom maniru treba da se uzvede na bazi projekta izrađenog na osnovu urbanističko tehničkih uslova koji treba da se oslone na uslove koji su u ovoj Studiji dati za "izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru". Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izvađene građevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektu upotpunosti izvodili radove.

#### ***Završavanje kuće koja je na mjestu koje nije predviđeno za izgradnju***

Ukoliko je poluzavršena kuća počela da se gradi na jednom od mjesta koji su ovom Studijom zabranjena za izgradnju, a to su javne površine sela, ekološki vrijedna i osjetljiva zemljišta i potkutnjice, onda takva kuća može da se završi sa minimalnim programom i minimalnim obimom radova. To znači da nije dozvoljeno nikakvo povećanje bruto korisne građevinske površine kroz izgradnju naredne etaže ili proširenje gabarita i sl. Dozvoljeno je i potrebno kompletiranje i završavanje radova u obimu u kome se objekat nalazi. Kao elementi za arhitektonski tretman treba da posluže oni koji su opisani u dijelu "Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru".

#### ***Završavanje poluzavršene kuće u grozdu ili nizu***



Završavanje kuće započete u nizu ili grozdu, koja se može uklopiti u tradicionalni arhitektonski manir paštrovskih sela, treba da se završi na osnovu uslova koji su dati za "Rekonstrukciju starog kućišta izgradnjom nove kuće u gabaritu stare". Na osnovu urbanističkih uslova treba izraditi projekat kojim će se garantovati da će se nova izgradnja uklopiti u postojeći ambijent niza ili grozda u kome se započeta gradnja nalazi. Ukoliko neke strukture započetog objekta stoje na putu ovakvom ishodu onda treba da budu zamijenjene strukturama koje će odgovarati zahtjevu uklapanja u ambijent.

### **Zamjena provizorne kuće trajnom**

Zamjena provizorne kuće trajnom treba u cjelosti da se izvrši na osnovu uslova koji su dati za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru, odnosno ukoliko to više odgovara, izgradnja novog objekta u starom gabaritu. Ukoliko se provizorni objekat nalazi na lokaciji koja nije ocijenjena kao pogodna za izgradnju tada nije predviđeno povećanje njegove površine već zadržavanje površine koja je zatečena u postojećem stanju. (strana 67-74)

## **8. URBANISTIČKI PARAMETRI**

Tabela: postojeće stanje – kapaciteti i pokazatelji (tekstualni dio LSL-a, strana 45)

Status objekta:  **moguća rekonstrukcija**

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA (postojećeg objekta) BROJ 45	234	280	103	1.20	0.44	S+P+Pk

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kod grupacije objekata vidnih samo sa mora i hotela moguća je primjena ravnih krovova;
- početna visina potkrovnne etaže je 1,80 m;
- fasade - kamene ili malterisane sa min 50% fasade obrađene prirodnim, autohtonim kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- **isključuje se** mogućnost rađenja balkona iznad prizemlja, sem lođe koja ne izlazi iz ravni fasade više nego oluk ( 30 cm );
- spoljne stepenice uz objekta treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa ili inox-a a **nikako balustrade**;
- u skladu sa zakonom o geološkim istraživanjima (Sl.list RCG br. 28/93) neophodno je izvršiti ispitivanje zemljišta kako bi se mogli definisati parametri za proračun elemenata konstrukcije.
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
- naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta. (strana 64-65)



## 9. 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 1.000 m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadziđivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

## 10. 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pensioni, 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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).



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. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). 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“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

## 11. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način. (strana 64)

### ***Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter***

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi u kombinaciji kamena i maltera. (detaljnije opisano u tačkama 6. i 7. ovih UTU)

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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## 12. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade od ukupne visine ograde oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora. (poštovati smjernice u vezi ograde koje su navedene u tačkama 6. i 7. ovih UTU)

## 13. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

**Zelenilo individualnih parcela** nalazi se neposredno uz i oko objekata. Doprinosi stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjava i dekorativno-estetske funkcije. Pošto ova kategorija služi za odmor samih stanovnika, preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oivičiti živom ogradom i to *myrtus communis* i *pittosporum tobira*.

U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujući grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i poleglih četinara. (strana 61)

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije. (strana 64)

## 14. 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 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

## 15. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

### Zaštita životne sredine

Planiranom izgradnjom po ovoj studiji koja je malog inteziteta ničim nije ugrožena čovjekova okolina. Najvažnija mjera zaštite bila bi dosledno sprovođenje studije, čiji je osnovni cilj da zadovolji potrebe stanovništva a da istovremeno obezbijedi optimalne uslove stanovanja u naselju. Održavanje i unapređenje šumskog fonda, zaštita maslinjaka, formiranje zaštitnog zelenog pojasa pored Jadranske magistrale, sađenje drvoreda duž saobraćajnica, predstavlja važan planski zahtjev na povećanju fonda zelenila koji je od značajnog uticaja na kvalitet sredine u kojoj se živi i radi. Neophodno je pristupiti izradi novih ulica i pješačkih staza, kako bi se obezbijedili optimalni tokovi saobraćaja a istovremeno regulisalo odvodnjavanje površinskih voda i smanjilo spiranje materijala sa strmih padina.

Prostorna organizacija, tipologija objekata (individualne porodične kuće), njihove relativno male dimenzije i razmještaj u prostoru, stvaraju mogućnost formiranja "naselja u zelenilu". (strana 61-62)

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni 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 („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave



nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14 i 39/16).

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" broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG" broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://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.

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

SPOMENICI KULTURE - U okviru zone zahvata lokalne studije lokacije Rijeka Reževića od registrovanih spomenika kulture nalazi se samo Crkva Svetog Save oko koje se ovom studijom ne predviđa nikakva izgradnja sem pejzažnog uređenja prilaza i platoa, ali je prije svake rekonstrukcije potrebno pribaviti saglasnost od Republičkog Zavoda za zaštitu spomenika kultura Cetinje. Naš je predlog da se stari mlinovi, guvna, česma i autentični objekti (grozdovi) na ulazu u selo i u njegovom centralnom dijelu pravilno valorizuju i eventualno stave pod zaštitu kako bi se svaka intervencija na njima izvršila propisno. Mlinove je moguće revitalizovati, rekonstruisati i adaptirati u postojećim gabaritima i prvobitnom spratnošću čak i sa novom namjenom (uslužne djelatnosti). (strana 61)

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), 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.

## **17. 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.

**18. 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.

**Telekomunikaciona mreža** – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)



- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);

- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me).

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima (“Službeni list RCG” broj 82/20).

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

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

## **19. 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” broj 27/07, “Službeni list CG” broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). 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.

## **20. 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 objekate 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).



## 21. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekata. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne eteže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena prostora za parkiranje. (strana 65)

## 22. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjeđiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

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

## 23. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) 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 spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.



Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta 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 1m<sup>2</sup> 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.

## **24. 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.

## **25. 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.

## 26. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem katastarske podloge sa Infrastrukturnim koridorima - saobraćaj iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela broj 1398 KO Reževići I djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (opštinski put)

„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.“ (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 92/17,82/20 i 140/22). 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).

Preklapanjem katastarske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

## 27. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta



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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 28. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Rukovodilac Sektora za urbanizam  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

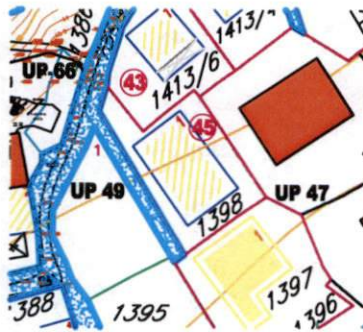


Dostavljeno:

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



IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 10 – Namjena objekata i površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.






















Budva, 12.03.2024. godine



# NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA

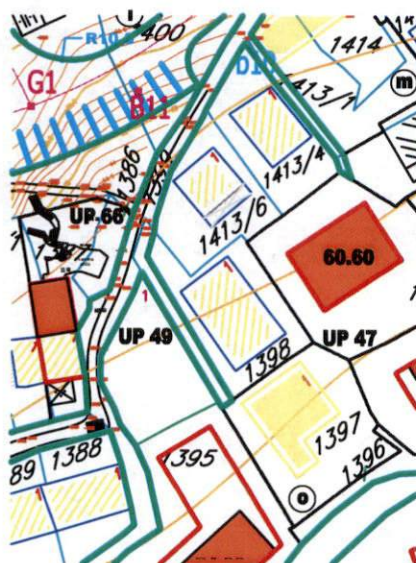
## LEGENDA

	granica morakog dobra
	granica zone zahvata
	urbanistička parcela
	granica katastarske parcela
	urbanistička parcela postojećih objekata
	urbanistička parcela postojećih a naknadno snimanih objekata
	novoprojektovani društveni centar-predloženi gabariti / <i>nisu obavezujući</i> /
	novoprojektovani stambeni objekti-predloženi gabariti / <i>nisu obavezujući</i> /
	novoprojektovani sakralni objekti-predloženi gabariti / <i>nisu obavezujući</i> /
	novoprojektovani mješoviti objekti-predloženi gabariti / <i>nisu obavezujući</i> /
	novoprojektovani turistički objekti-predloženi gabariti / <i>nisu obavezujući</i> /
	postojeći objekti
	postojeći objekti - snimani do septembra 2008.
	površine pod saobraćajnicama / kolseke i pješačke /
	uređena plaza
	pejzažno uređenje oko revitalizovanih mlinova
	uređene zelene površine
	parkovski uređeno zelenilo
	zaštitno zelenilo pored saobraćajnica

projektni biro <b>ADRIA INVEST</b> d.o.o. Budva	izgradnja objekata projektovanje + nadzor	broj lista <b>10</b>
investitor <b>OPŠTINA BUDVA</b>		
naziv objekta i mjesto <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b>		
vrsta projekta i faza <b>PLANIRANO STANJE</b>		
sadržaj lista <b>NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA</b>	razmjera <b>1:1000</b>	
datum <b>OKTOBAR 2009.</b>		



IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 08 – Plan parcelacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 12.03.2024. godine



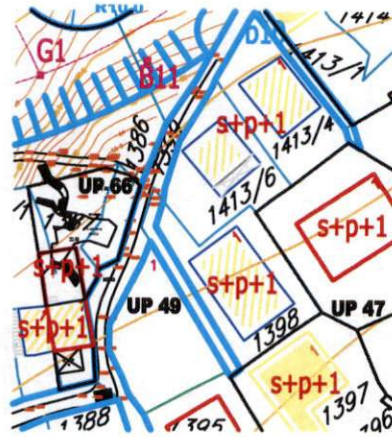
# PLAN PARCELACIJE

## LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  granica 50 metara od mora
-  granica zone zahvata
-  urbanistička parcela
-  granica katastarske parcela
-  građevinska linija
-  regulaciona linija - udaljenost objekata od ulice ili drugog objekta
-  okvirna visinska kota prizemlja
-  novoprojektovani društveni centar-predloženi gabariti /nisu obavezujući/
-  novoprojektovani stambeni objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/
-  novoprojektovani sakralni objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/
-  novoprojektovani mješoviti objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/
-  novoprojektovani turistički objekti-predloženi gabariti /nisu obavezujući/
-  postojeći objekti
-  postojeći objekti - snimani do septembra 2008.



IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 09 – Spratnost objekata  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 12.03.2024. godine



# SPRATNOST OBJEKATA

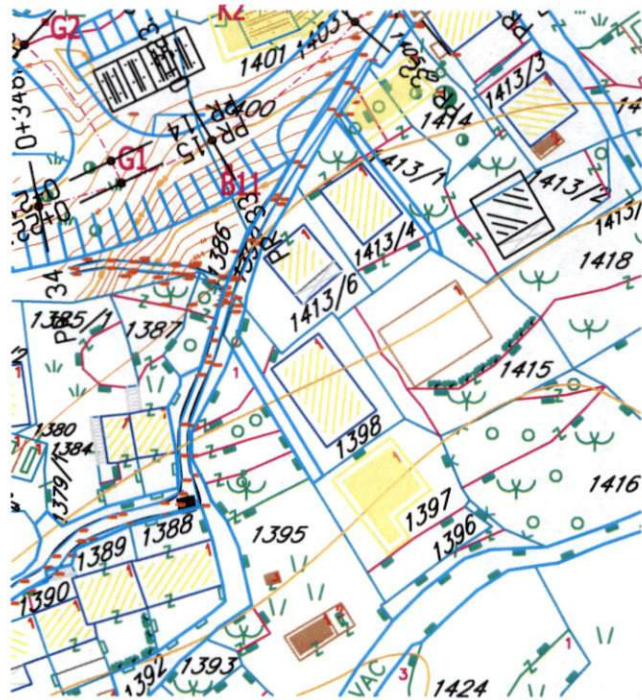
## LEGENDA

	granica morskog dobra
	granica 50 metara od mora
	granica zone zahvata
	urbanistička parcela
	granica katastarske parcela
<b>s+p+1</b>	spratnost objekata
	građevinska linija
	predloženi gabariti

projektirni biro <b>ADRIA INVEST</b> d.o.o. Budva	. izgradnja objekata projektovanje · nadzor	broj lista <b>09</b>
investitor <b>OPŠTINA BUDVA</b>		
naziv objekta i mjesto <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b>		
vrsta projekta i faza <b>PLANIRANO STANJE</b>		
sadržaj lista <b>SPRATNOST OBJEKATA</b>	razmjera <b>1:1000</b>	
datum <b>OKTOBAR 2009.</b>		



IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 11 – Saobraćaj- plan regulacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)

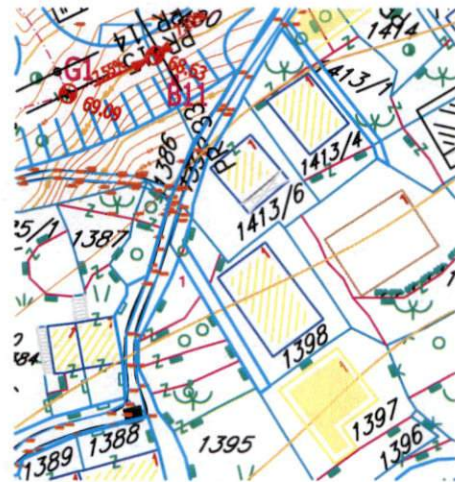


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 12.03.2024. godine

IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 12 – Saobraćaj- plan nivelacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.










Budva, 12.03.2024. godine



# PLAN NIVELACIJE

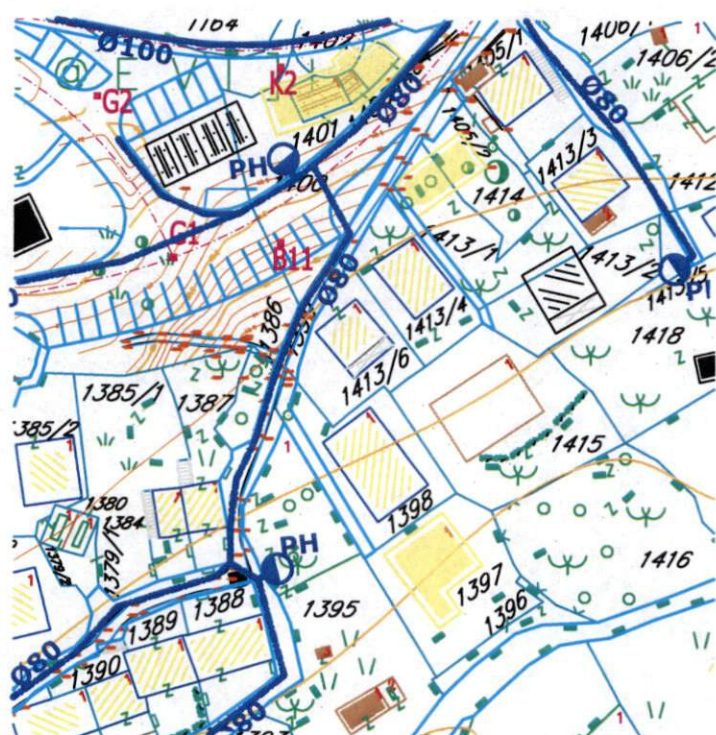
## LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  granica zone zahvata
-  ivice kolovoza
-  trasa
- PR 5 — 0+104.31    **poprečni profil**
-     **oznaka poprečnog presjeka**
-     **pad saobraćajnice**
-     **visinska kota**



projektni biro <b>ADRIA INVEST</b> d.o.o. Budva	izgradnja objekata projektovanje • nadzor	broj lista <b>12</b>
investitor <b>OPŠTINA BUDVA</b>		
naziv objekta i mjesto <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b>		
vrsta projekta i faza <b>PLANIRANO STANJE</b>		
sadržaj lista <b>PLAN NIVELACIJE</b>	razmjera <b>1:1000</b>	
datum <b>OKTOBAR 2009.</b>		

IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 14 – Vodovodna mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 12.03.2024. godine



# VODOVODNA MREŽA

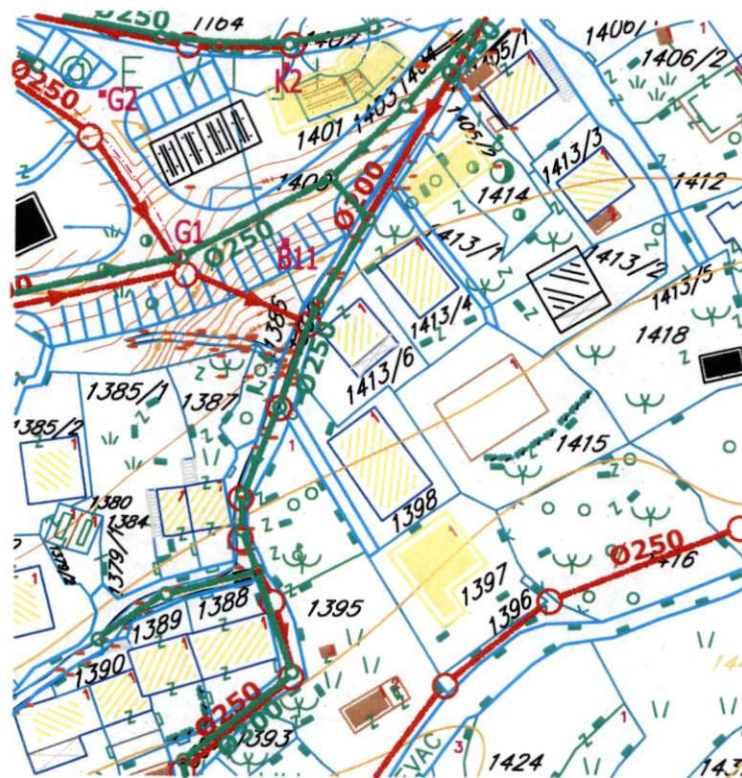
## LEGENDA

	granica morskog dobra
	granica zone zahvata
	ivice kolovoza
	trasa
	mreža niže zone
	mreža više zone
	požarni hidrant
	čvorna tačka



projektni biro <b>ADRIA INVEST</b> d.o.o. Budva	izgradnja objekata projektovanje • nadzor	broj lista <b>14</b>
investitor <b>OPŠTINA BUDVA</b>		
naziv objekta i mjesto <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b>		
vrsta projekta i faza <b>PLANIRANO STANJE</b>		
sadržaj lista <b>VODOVODNA MREŽA</b>	razmjera <b>1:1000</b>	
datum <b>OKTOBAR 2009.</b>		

IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 15 – Atmosferska I fekalna kanalizacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.








Budva, 12.03.2024. godine



# I FEKALNA KANALIZACIJA

## LEGENDA

-  granica morskog dobra
-  granica zone zahvata
-  ivice kolovoza
-  trasa
  
-  kanalizaciona mreža
-  potisni cjevovodi i podmorski ispus
-  kanalizaciona šahta
-  crpna stanica
-  uredjaj za prečišćavanje
  
-  projektovana atmosferska mreža
-  šahte na mreži
-  ispusti



projekttni biro <b>ADRIA INVEST</b> d.o.o. Budva	izgradnja objekata projektovanje • nadzor	broj lista <b>15</b>
investitor <b>OPŠTINA BUDVA</b>		
naziv objekta i mjesto <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b>		
vrsta projekta i faza <b>PLANIRANO STANJE</b>		
sadržaj lista <b>ATMOSFERSKA I FEKALNA KANALIZACIJA</b>	razmjera <b>1:1000</b>	
datum <b>OKTOBAR 2009.</b>		

IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 17- Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.




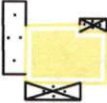









Budva, 12.03.2024. godine



# ELEKTROENERGETSKA MREŽA

## LEGENDA

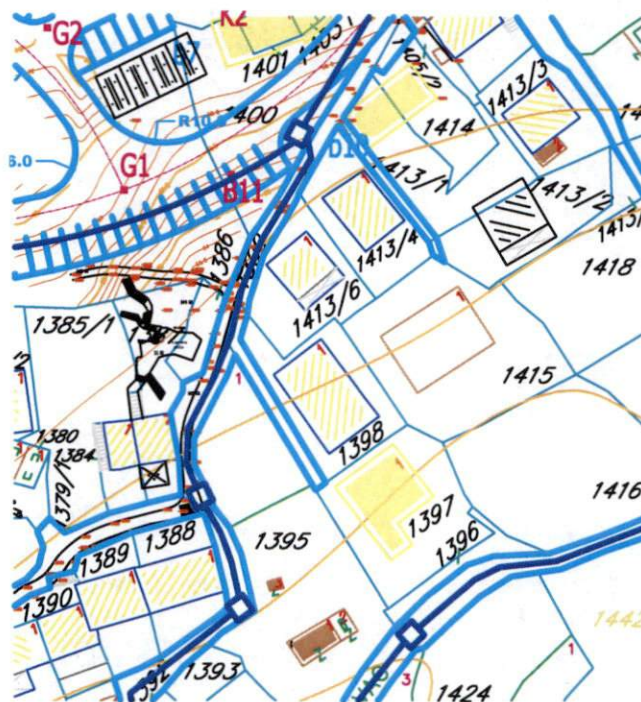
-  granica zone zahvata
-  granica katastarske parcela
-  postojeći objekti
-  postojeći objekti - snimani do septembra 2009.
-  postojeći DV 35kV
-  postojeći 10kV vod
-  budući 10kV vod
-  buduća TS 35/10 kV
-  postojeća TS 10/04 kV ( stara i nova )
-  buduća TS 10/04 kV ( TS1 i TS2 )
-  buduća MHE

BAR



projektirni biro <b>ADRIA INVEST</b> d.o.o. Budva	. izgradnja objekata projektovanje • nadzor	broj lista <b>17</b>
investitor <b>OPŠTINA BUDVA</b>		
naziv objekta i mjesto <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b>		
vrsta projekta i faza <b>PLANIRANO STANJE</b>		
sadržaj lista <b>ELEKTROENERGETSKA MREŽA</b>	razmjera <b>1:1000</b>	
datum <b>OKTOBAR 2009.</b>		

IZVOD IZ LSL-a RIJEKA REŽEVIĆA, list 16 – Telekomunikaciona mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.




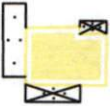



Budva, 12.03.2024. godine



# TELEKOMUNIKACIJE SITUACIONA MREŽA

## LEGENDA

-  granica zone zahvata
-  granica katastarske parcela
-  postojeći objekti
-  postojeći objekti - snimani do septembra 2008.
-  telekomunikaciona infrastruktura 2xPVC



projektni biro <b>ADRIA INVEST</b> d.o.o. Budva	• izgradnja objekata projektovanje • nadzor	broj lista <b>16</b>
investitor <b>OPŠTINA BUDVA</b>		
naziv objekta i mjesto <b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE RIJEKE REŽEVIĆA</b>		
vrsta projekta i faza <b>PLANIRANO STANJE</b>		
sadržaj lista <b>TELEKOMUNIKACIONA MREŽA</b>	razmjera <b>1:1000</b>	
datum <b>OKTOBAR 2009.</b>		

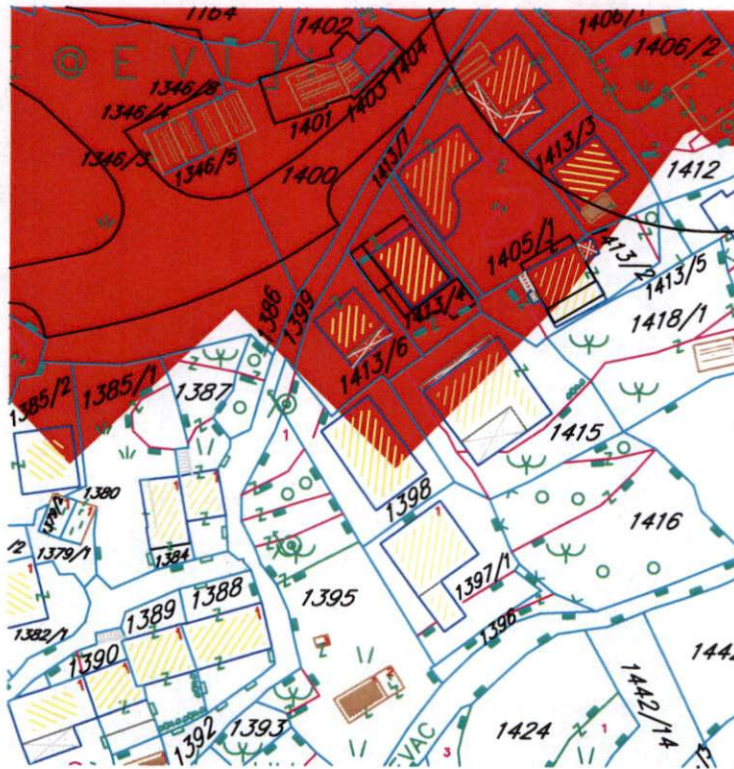
TABELA 1. POSTOJEĆE STANJE - kapaciteti i pokazatelji

Oznaka urb. parcele	Površina UP /m <sup>2</sup> /	Površina pod objektima /m <sup>2</sup> /	Neizgrađ. površina /m <sup>2</sup> /	Spratnost objekata	Bruto građ. površina BRGP /m <sup>2</sup> /	Indeks zauzeto sti Iz	Indeks izgrađeno sti li	Namjena objekta	Status objekta
UP1	446	161	285	P+0, P+Pk	269	0,36	0,60	stambeni	potrebna legalizacija dograđenih djelova
UP2	125	66	59	P+Pk	120	0,53	0,96	stambeni	moguća rekonstrukcija
UP3	394	98	296	P+Pk	196	0,25	0,50	stambeni	moguća rekonstrukcija
UP4	108	57	51	P+1+Pk	170	0,53	1,57	stambeni	moguća sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP5	51	25	26	P+1+Pk	75	0,49	1,47	stambeni	moguća sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP6	46	26	20	P+1+Pk	60	0,57	1,30	stambeni	moguća sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP7	96	63	33	P+1+Pk	120	0,66	1,25	stambeni	moguća sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP8	49	29	20	P+1+Pk	75	0,59	1,53	stambeni	moguća sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP9	97	61	36	P+0, P+1+Pk	110	0,63	1,13	stambeni	moguća sanacija, rekonstrukcija, adaptacija
UP10	395	20	375	P+0	7	0,05	0,02	pomoćni, kućište	rušenje zbog izgradnje novog objekta do Iz=0,2 i li=0,6
UP11	306	84	222	P+P+Pk	200	0,27	0,65	stambeni	moguća rekonstrukcija
UP12	203	101	102	P+Pk	175	0,50	0,86	stambeni	moguća rekonstrukcija
UP13	90	44	46	P+Pk	90	0,49	1,00	stambeni	moguća rekonstrukcija
UP14	97	44	53	P+1+Pk	132	0,45	1,36	stambeni	moguća rekonstrukcija
UP15	214	45	169	P+0	45	0,21	0,21	poslovni objekat	moguća nadogradnja do P+1
UP16	251	108	143	S+P+Pk	300	0,43	1,20	stambeni	moguća rekonstrukcija



UP30	35	35	0	S+P+Pk	84	1,00	2,40	stambeni	moгућа nadogradnja do visine okolnih objekata u nizu
UP31	216	58	158	P+1+Pk	128	0,27	0,59	stambeni	legalizacija dograđenog potkrovlja
UP32	375	71	304	Kućište	71	0,19	0,19	Kućište	moгућа rekonstrukcija objekta u gabaritu postojećeg kućišta do spratnosti P+1+Pk
UP33	420	128	292	P+1+Pk	380	0,30	0,90	stambeni	legalizacija dograđenih spratova na objektu dva
UP34	272	155	117	P+0, S+P+Pk	230	0,57	0,85	stambeni	moгућа nadogradnja potkrovlja na prizemnom dijelu objekta
UP35	169	60	109	P+0	60	0,36	0,36	stambeni	moгућа nadogradnja do P+Pk i li=0,6
UP36	212	69	143	P+Pk	138	0,33	0,65	stambeni	legalizacija postojećeg objekta
UP37	476	25	451	P+0	25	0,05	0,05	pomoćni	rušenje zbog izgradnje novog objekta do Iz=0,2 i li=0,6
UP38	323	123	200	P+Pk	245	0,38	0,76	stambeni	moгућа rekonstrukcija
UP39	551	145	406	S+P+Pk	360	0,26	0,65	stambeni	moгућа rekonstrukcija
UP40	246	45	201	P+1+Pk	120	0,18	0,49	stambeni	moгућа rekonstrukcija
UP41	351	41	310	P+1+Pk	123	0,12	0,35	stambeni	moгућа dogradnja
UP42	2898	95	2803	P+0	95	0,03	0,03	vjerski, pomoćni	moгућа rekonstrukcija
UP43	191	55	136	P+Pk	110	0,29	0,58	stambeni	moгуća rekonstrukcija
UP44	189	57	132	P+0	57	0,30	0,30	stambeni	moгуća nadogradnja sprata
UP45	234	103	131	S+P+Pk	280	0,44	1,20	stambeni	moгуća rekonstrukcija
UP46	441	109	332	P+0	109	0,25	0,25	stambeni	moгуća nadogradnja sprata

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 19 - Plan saobraćajne infrastrukture  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 12.03.2024. godine







## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska stanica
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

### CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar

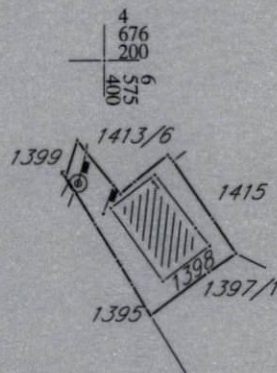
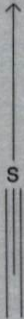
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-2/24  
Datum: 05.02.2024.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 10  
Parcela: 1398

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: Punić



Ovjerava  
Službeno lice:





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-648/2024

Datum: 16.01.2024

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, , za potrebe BR 06-332/23-986/5 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 405 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1398			10 10		RIJEKA REŽEVIĆA	Dvorište KUPOVINA		182	0.00
1398	1		10 10		RIJEKA REŽEVIĆA	Porodična stambena zgrada GRADENJE		103	0.00
								285	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	PAŠIĆ BRANKO DEJAN RIATA BURDJEVIĆA 59 Beograd	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1398		1	Porodična stambena zgrada	982	103	Svojina PAŠIĆ BRANKO DEJAN RIATA BURDJEVIĆA 59 Beograd

## 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).

Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ