



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/24-1246/3  
Budva, 27.01.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu AD „Prva banka Crne Gore“ 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 izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine („Službeni list CG“ br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“ br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ 56/18) i **LSL „Podostrog“** („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

## **URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE** za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju objekata**

### **1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela broj: 140** koje čini dio katastarske parcele broj 1135 KO Maine

**Urbanistička parcela broj: 141** koju čine djelovi katastarskih parcela broj 1135 i 1089 KO Maine

**Urbanistička parcela broj: 142** koju čine djelovi kat. parcela broj 1135, 1136, 1137, 1138 i 1089 KO Maine

**Urbanistička parcela broj: 143** koju čine djelovi katastarskih parcela broj 1136 i 1137 KO Maine

**Urbanistička parcela broj: 144** koje čini dio katastarske parcele broj 1135 KO Maine

**Urbanistička parcela broj: 145** koju čine djelovi katastarskih parcela broj 1135, 1138 i 1133 KO Maine

Djelovi kat. parcela broj 1135, 1136, 1138, 1133 i 1089 KO Maine ulaze u trasu saobraćajnice po LSL.

Takođe, djelovi predmetne kat. parcele broj 1135 KO Maine nalaze se u obuhvatu djelova urbanističkih parcela UP118, UP121, UP122, UP123, UP124, UP126, UP139 i dijela površine za poljoprivrednu djelatnost.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetne urbanističke parcele utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena 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 1162 za KO Maine, od 31.12.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 1135** upisana je livada 3. klase površine 3878m<sup>2</sup>; na **katastarskoj parceli broj 1136** upisan je pašnjak 3. klase površine 1023m<sup>2</sup>; na **katastarskoj parceli broj 1137** upisana je njiva 5. klase površine 208m<sup>2</sup>, dok je na **katastarskoj parceli broj 1138** upisana livada 3. klase površine 661m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva - Prva banka Crne Gore ad Podgorica.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 27.01.2025. godine, konstatovano je sljedeće:

- U listu nepokretnosti br. 84 za KO Maine, na **katastarskoj parceli broj 1089** upisani su nekategorisani putevi površine 622m<sup>2</sup>, u svojini Opštine Budva.
- U listu nepokretnosti br. 151 za KO Maine, na **katastarskoj parceli broj 1133** upisana je ruševina raznog objekta br.1 površine 19m<sup>2</sup> i krš, kamenjar površine 116m<sup>2</sup>, a kao vlasnici upisani su Božović Dušan, Knežević Dušan, Knežević Gojko, Knežević Joko, Knežević Ljubomir, Knežević Risto, Knežević Stanko i Knežević Mara.

## 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

### SM – Stanovanje (nova izgradnja)

**Namjena objekata i lokacijska ograničenja** - U okviru prostora ambijentalne izgradnje treba omogućiti izgradnju sljedećih sadržaja:

- 1) stambeno-rezidencijalni objekti - tip vila;
- 2) turistički objekti visoke kategorije - porodični hoteli i sl.; i
- 3) poslovni objekti- usluge i ekološki čista proizvodnja.

Posebno treba napomenuti da se ne smiju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gdje svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni dio parcele. Poslovne sadržaje (benzinske pumpe, servisi i eventualno moteli) kao i proizvodne objekte treba locirati uz magistralu. Ovo ograničenje ne važi za ugostiteljske objekte, tj. restorane. (tekstualni dio LSL-a, strana 5)

**Planirane funkcije i sadržaji** - Osnovna funkcionalna orijentacija sela u zaleđu jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent. Na presjeku ta tri elementa treba tražiti funkcionalnost ovog područja. Kada se imaju u vidu uslovi savremenog, industrijskom načinu proizvodnje bliskom poljoprivrednog poslovanja, poljoprivreda teško da može da bude pokretačka djelatnost u ovome području, ali može da bude značajna dopunska aktivnost. (tekstualni dio LSL-a, strana 7)

**Porodični hotel** - *Porodični hotel manjeg kapaciteta*, koji je po svom sadržaju sposoban da se uklope u staru građevinsku strukturu većih kuća ili čak i u strukturu jedne grupe kuća, je jedna od važnih orijentacija. Svako od sela u zaleđu ima nizove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika jeste da postoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. U današnjim uslovima radi se o kapacitetu od 30, 50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste. Proces obnove i kasnijeg poslovanja moguće je da računa i na drugačije aranžmane u kojima bi se sadašnji vlasnici starih i ruiniranih kuća pojavili kao akcionari u projektu obnove. Porodično bavljenje turističkom privredom danas je rasprostranjeno duž čitave obale tako da već sada postoji zavidan nivo znanja koji omogućava da se u brdskom predijelu pokrene rad sličnih kapaciteta.



**Aktivan eko-hotel** - Aktivan hotel je eko-turistički kapacitet koji se naslanja na ideju porodičnog hotela a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni dio ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost. Ovu ideju smo preuzeli iz jednog prethodnog projekta koji je bio razrađivan za revitalizaciju tivatskih brdskih sela, a koji je zapravo počivao na starom konceptu seoskog turizma. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dobra, ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smještajnog kapaciteta. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, čovjek koji zna sa stokom, poneki obučeni radnik i sl. Zamisao je da gosti budu oni koji sebi mogu da dozvole duži boravak koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom, ili bar sa jednim njegovim dijelom, kao i oni koji u više sezona mogu da prate šta se zbiva u prirodi i proizvodnji zasnovanoj na njoj. Bavljenje poljoprivredom je samo jedan od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali dio vremena troši na konvencionalni način. Tradicionalne strukture sela u zaleđu i kuće i okolne bašte su idealne za ovakvu vrstu turizma upravo iz razloga što su u svojoj prostornoj organizaciji u vrijeme kada su nastajale računale sa izvjesnim stepenom samodovoljnosti. Taj momenat u ovom vidu kapaciteta treba iskoristiti.

**Kuće za porodični odmor** - Kuće za porodični odmor zavičajaca i onih sa strane, odmarališni smještaj malog obima, pojedinačni apartamni ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se vjerovatno na najlakši način, bez rizika, mogu uklopiti u vrijedan tradicionalni fond. Ovde se prvenstveno radi o unutrašnjim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvođenju savremenih instalacija. U ovim slučajevima spoljašnost tradicionalne kuće skoro i da ne treba da bude izmijenjena.

**Ostali turistički, ugostiteljski, rekreativni i drugi sadržaji** - Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma na selu su dobrodošli pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko nasleđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure. Na liniji prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrijednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko i hortikulturno naslijeđe.

**Posebni turistički kapaciteti** - Postojalo je do sada više ideja da se u područjima sela u zaleđu podignu veliki i ekskluzivni smještajni kapaciteti opremljeni specifičnim pratećim sadržajima. Jedna od takvih ideja je bila izgradnja lanca ekskluzivnih brdskih hotela vezanim za obalu žičarama, a druga podizanje velikog turističkog naselja u zoni Tudorovići - Blizikuće. U ovom trenutku je neizvjesno u kom pravcu ovakve i srodne ideje mogu da se razvijaju. Ukoliko bi se u budućnosti pojavio investitor sa posebnim predlozima u vezi tretmana tradicionalnog seoskog naslijeđa i njegovog turističkog aktiviranja, biće potrebno da se te ideje ispitaju kroz posebne studije opravdanosti i eventualne odgovarajuće nove izmene i dopune GUP-a, ali bez odstupanja od ključnih principa koje definiše ova Studija.

**Stambeni sadržaj** - Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim očuvanjem i orijentaciju ka obnovi, predlažemo individualno, porodično stanovanje kao jedini vid. To ne isključuje da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti ne nađe i veći broj stanova, ali isključuje izgradnju takozvanih "apartmentskih zgrada", tipičnih za gradski ambijent u kojima su relativno neproductivni stanovi za odmor. Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera. U selima takođe ne treba razvijati radničke smještajne kapacitete za sezonce, građevince i sl. Prihvatljivo stanovanje je nadalje opisano.

**Individualno stanovanje po poljoprivrednih domaćinstava** - Individualno stanovanje poljoprivrednih domaćinstava, bilo starosjedioca ili onih koji se vraćaju poljoprivredi je jedna orijentacija. Program u kome je pun sadržaj koji odgovara poljoprivrednom domaćinstvu i koji podrazumijeva pored kuće i postojanje različitih objekata potrebnih poljoprivredi moguće je da bude razvijen samo u slučaju slobodnostojećeg objekta. Za slučaj niza, grupe, ili grozda, zbog skućenijih prostornih mogućnosti i ugrožavanja susjeda vazduhom iz staja treba da se isključi držanje stoke.



**Individualno stanovanje gradskih odlika** - Ovaj vid stanovanja može da bude organizovan u svakom tipu zgrada - samostojećem, u nisu, ili grozdu. Program za ovakav vid stanovanja obuhvata stan, bez ograničenja u pogledu površine, i jedan pomoćni objekat ili garažu. Za ovaj vid stanovanja će najvjerovatnije najprije biti zainteresovane porodice koje žele da imaju svoju kuću na moru, svoj dom za provođenje odmora i okolice.

**Individualno stanovanje kombinovano sa turističkim aktivnostima** - Program je isti kao i u prethodna dva slučaja (turističkom aktivnošću se mogu baviti i poljoprivredna i gradska domaćinstva) uz dodatak odgovarajućeg smještajnog kapaciteta (apartmana, soba, i sl.). (tekstualni dio LSL-a, strana 9)

**Funkcije i sadržaji koji nisu prikladni za obnovu sela** - Iz sadržaja sela treba **isključiti** kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Reč je o diskotekama, kapacitetima za turiste-izletaše, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom iz razloga što skromni seoki vodovodi, tamo gdje ih ima, nisu u stanju da obezbijede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smještajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mjesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji menjaju izgled predjela. (tekstualni dio LSL-a, strana 10)

**Stanovanje malih gustina, turizam i kompatibilni sadržaji** kao pretežna namjena u planu su, u skladu sa specifičnostima gradnje, organizovani u okviru tri tipa objekata i to: u okviru starih tradicionalnih kuća koje će se kroz obnovu i rekonstrukciju prilagoditi novim uslovima korišćenja, u okviru novoizgrađenih objekata koji će se graditi u tradicionalnom maniru i u okviru novih objekata građenih po principu ambijentalne izgradnje. (tekstualni dio LSL-a, strana 48)

**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 namjenjen 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.

##### Parcelacija i preparcelacija

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbijedene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanističke cjeline za koje će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, a koje su definisane analitičko geodetskim elementima za obilježavanje. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo i planirana saobraćajna mreža u okviru zahvata plana.

U zonama postojeće tradicionalne gradnje urbanistička parcela se poklapa sa katastarskom osim u dijelu kontakta sa planiranom saobraćajnom mrežom. U skladu sa vlasništvom moguće je i udruživanje ili pripajanje dijela parcele i tada važe uslovi za novu parcelu. Gradnja objekta može se vršiti u okviru postojeće parcele bez obzira na njenu veličinu ili oblik.

U zonama nove gradnje u tradicionalnom maniru urbanistička parcela je uglavnom poklopljena sa katastarskom ili je eventualno izvršeno udruživanje u okviru vlasništva a u cilju bolje prostorne organizacije.

U zonama nove ambijentalne izgradnje izvršena je preparcelacija u okviru vlasništva a u cilju formiranja pravilnih parcela za potrebe nove gradnje. Ove parcele se u daljem sprovođenju mogu i udružiti u okviru vlasništva i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu. (tekstualni dio LSL-a, strana 80-81)

**Površina i oblik koji parcela treba da ima da bi se na njoj gradilo** - Površina parcele na kojoj se gradi nova kuća mora da bude veća od 150 m<sup>2</sup> uz određeni oblik i određene proporcije. U slučaju manjih parcela (150 - 300 m<sup>2</sup>) prihvatljiv oblik parcele je četvorougao ma koje geometrije čije težišne linije ne prelaze odnos 1 : 3, niti je najmanja stranica manja od 10 m. Za veće parcele (od 300 m<sup>2</sup> pa naviše) prihvatljiv je svaki geometrijski oblik pri čemu unutar parcele moraju da postoje dvije osovine upravne jedna na drugu koje nisu manje od 15 m. Za razliku od minimalne ne postoji maksimalna zahtjevana površina parcele na kojoj se može graditi kuća.

**Preparcelacija se vrši kada parcela ne zadovoljava uslove** - Preparcelacija se vrši u slučaju kada parcele ne zadovoljavaju prethodne uslove i kada se vlasnici o tome dogovore, a na osnovu plana parcelacije koji je potrebno da se za ovaj slučaj uradi. Pod ovim se podrazumijeva da se pacele mogu cepati na manje parcele,



ili da se dvije ili više parcela mogu spajati u jedinstvenu parcelu. Za ovaj postupak mora da postoji odgovarajući plan koji se donosi prema zakonskoj proceduri. Tek na ovako uređenoj novoj parceli, dobijenoj ciepanjem ili spajanjem je moguća izgradnja, odnosno izdavanje urbanističko tehničkih uslova i rješenja o lokaciji. (tekstualni dio LSL-a, strana 25-26)

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

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

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE

**Regulacija i nivelacija objekata** - U zonama nove gradnje nivelacija je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije u skladu sa urbanističkim uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje. (tekstualni dio LSL-a, strana 81)

### **Pravila za polaganje kuće na parcelu**

**Nova kuća može da bude postavljena 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 i 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 vreme 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 susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno 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 susedu 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 prolaz za kola** - Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susedu (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, potporne zidove i sl. kako bi se obezbijedila stabilnost susjeda. U svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugod) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom. (tesktualni dio LSL-a, strana 27)



## Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu

**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 izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slede.

**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 sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od 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 formu 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 nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. 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 skladu sa otvorima susednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće otvori treba da zauzimaju 1/20 delova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

**Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste** - Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

**Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću** - Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumijeva dodati dio čija je visina najviše dvije etaže, a u osnovi najviše polovina 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 anaksa je dozvoljeno** - Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i anaksa 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 pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina odnvnog 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 međukonstrukcije moguće postavljanje trijemova, kreveta za lozu, nadstrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu 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 tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg preseka. Nije dozvoljeno usecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja. (tekstualni dio LSL-a, strana 27-29)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA br. 140	713	427.80	142.60	0.60	0.20	3
URBANISTIČKA PARCELA br. 141	781	468.60	156.20	0.60	0.20	3
URBANISTIČKA PARCELA br. 142	840	504.00	168.00	0.60	0.20	3
URBANISTIČKA PARCELA br. 143	794	476.40	158.80	0.60	0.20	3
URBANISTIČKA PARCELA br. 144	700	420.00	140.00	0.60	0.20	3
URBANISTIČKA PARCELA br. 145	800	480.00	160.00	0.60	0.20	3

**Formiranje parcele** - Konačni cilj utvrđivanja odgovarajuće parcele je da se od vlasničke parcele, preko urbanističke dođe do tzv. ambijentalne parcele koja će najviše odgovarati ovom vidu izgradnje. Ova operacija podrazumijeva otkup zemljišta za izgradnju u površini i u formi koja zadovoljava propisane parametre, kao i regulisanje svih pitanja vezanih za pristupni put, koji će često biti trasiran preko parcela drugih vlasnika. (tekstualni dio LSL-a, strana 5)

### Uslovi za izgradnju objekata - Tip 3

Ovaj tip podrazumijeva izgradnju novih objekat na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje.

- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, turističkih objekata visoke kategorije, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja, poslovnih objekata – usluge i ekološki čista proizvodnja.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili u vidu grupacija različitog tipa ili kompleksa sastavljenog od više objekata u slučajevima većih parcela. Na većim parcelama težiti maksimalnom osnovnom kubusu od 150m<sup>2</sup>, ukupna površina objekta može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.
- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu.
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu



- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primjenu navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih delova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnom poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi parterni mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u celokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Nagib krovnih ravni od 18-23°.
- Parkiranje obezbijediti u okviru parcele a garažiranje isključivo u objektu ili podzemnim etažama. Podzemne etaže koje su u funkciji garažiranja ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.
- Veće komplekse razraditi jedinstvenim idejnim rješenjem gdje će biti prikazana organizacija kompleksa sa unutrašnjim komunikacijama saobraćajnim i manipulativnim površinama, parkinzima i uređenjem slobodnih površina. Dalju realizaciju moguće je sprovesti fazno uz poštovanje usvojenog idejnog rješenja.
- Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje. (tekstualni dio LSL-a, strana 86-87)
- Pri izradi projektne dokumentacije za stambenu zgradu pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG", br. 66/23, 113/23 i 12/24).

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

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

Za objekte veće od 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  $H > 3m$ , ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2 visine iskopa, ako su sljevanja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.



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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 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.

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

**Zona nove izgradnje** - Na slobodnim prostorima, gdje za to postoje odgovarajući uslovi predviđena je tzv. AMBIJENTALNA IZGRADNJA koja treba da bude što manje primjetna u prostoru.

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovo gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele, a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumijeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7.50 m. Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekata može biti S+P+1.

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primijenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio LSL-a, strana 5)

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je reč o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova



izgradnja. Ove postupke ćemo ovde izložiti relativno uprošćeno, prvenstveno sa namerom da omogućimo njihovo odgovarajuće korišćenje u fazi realizacije plana. Namera nam je, sa druge strane, da ukažemo i na potrebu uvođenja većeg stepena profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasleđa.

#### **Prihvatljivi arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća:**

- Manirizam
- Citiranje
- Stilizacija
- Transpozicija (tekstualni dio LSL-a, detaljnije na stranama 11 - 12)

**Neprihvatljivi arhitektonski pristupi** - Pristupa koje smatramo neprihvatljivim je više, a ovde ćemo navesti samo najupadljivije, koji se u praksi najčešće pokazuju. Smisao ovog dijela teksta jeste da se jasnije potcrta pravac čuvanja, obnove i revitalizacije koji smatramo opravdanim, a da se sa druge strane obezbijedi bolji instrumentarajum za sprovođenje izmena i dopuna GUP-a:

- Kontrastiranje i suprotstavljanje
- Nametanje ličnog stava
- Ignorisanje istorijskog konteksta
- Pomodna i pretenciozna arhitektura
- **Primjena neprikladnih materijala** - U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primjena neodgovarajućih građevinskih materijala kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovde nije reč o prirodnoj ili čak ponegdje i nužnoj primjeni onih savremenih materijala koji su strani ambijentu, ali koji se u ograničenoj količini iz različitih razloga kao što su sigurnost, stabilnost, rezistentnost na razne uticaje, seizmička otpornost i sl. moraju primijeniti. Reč je o sasvim drugačijoj primjeni. Reč je o upotrebi ovih materijala bilo za formiranje osnovnog korpusa zgrade, ili naglašavanje nekih partija na njoj, ili za isticanje nekih posebnih elemenata i detalja, znači reč je o primarnoj materijalizaciji koja nije usklađena sa ambijentom. Hotel "Maestral" je primjer ovakvog nesklada. Izgrađen u crvenoj fasadnoj opeci, materijalu koji je po svojstvima stran duhu mjesta, svojom pojavom ne čini kontinuitet sa kućama rive, a u vreme kada je izgrađen pretendovao je da bude noseći ansambl Pržna. Druga ozbiljna opasnost je primjena betonske galanterije - "balustera" za balkonske i stepenišne ograde, "žardinijera" u obliku labuda, betonskih "saksija" koje imitiraju one iz starog Rima, "antičkih" stubova i stubića za pergole, lažnih dorskih timpanona i td. Betonska galanterija omogućuje brzu i nekorektno profitabilnu finalizaciju objekta, svojim naglašenim sinergetskim dejstvom odgovara lošem ukusu dijela gostiju, ali za sobom ostavlja najteži kič i gadžet, kao ključnu estetsku kategoriju. Prema tome, ova Studija preporučuje zabranu primjene ukrasne betonske galanterije. (tekstualni dio LSL-a, detaljnije na stranama 13 - 14)

**Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru** - Ovde se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar starog seoskog tkiva. U ovoj zoni 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 u kombinuji sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog konfomra, kao i daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije. (tekstualni dio LSL-a, strana 24)

**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 i u kombinaciji kamena i maltera. (tekstualni dio LSL-a, strana 29)



## Neprihvatljivi arhitektonski postupci, rješenja i elementi

**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 paštrowske 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:

**Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno** - Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali useka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

**Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo** - Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom trenu, 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 paštrowske 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 nisu 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, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i složeni krovova, kao i krovne kompozicija 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 podrazumijevaju trijem sa, recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake 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 delova 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 mere)

**Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva** - Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumijevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sečene "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. (tekstualni dio LSL-a, strana 29-30)

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi" broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## **10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Ogradni zidovi na višim delovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. (tekstualni dio LSL-a, strana 22)



Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje. (tekstualni dio LSL-a, strana 86-87)

Prema članu 4 Odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG – opštinski propisi“ broj 21/14) navedeno je sledeće: „Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odbredbama ove odluke.“

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

**Ozelenjavanje** - Tradicionalne forme *ozelenjavanja* kuće, a to su odrina za lozom, cveće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim oblicima. Ozelenjavanje ima pre svega za cilj da oplemeni i umekša na izvestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Ovaj postupak je najlakši za ambijentalizaciju, jer ne iziskuje ozbiljnija sredstva. (tekstualni dio LSL-a, strana 11)

### Objekti pejzažne arhitekture ograničene namene

- Zelenilo individualnih stambenih objekata / ZO
- Zelenilo turističkih sadržaja / ZTN
- Zelenilo individualnih stambenih objekata/ ZO

Ova kategorija zelenila predstavlja specifičan način stanovanja u tradicionalnom stilu. U konkretnom slučaju radi se o prostorima koji su definisani za rekonstrukciju, zatim popunjavanje ambijentalnih celina, kao i izgradnja novih ambijentalnih celina. U okviru ove kategorije posebno je definisana kategorija potkutnjice – tradicionalne seoske bašte, koja se logično nadovezuje na izgrađeno tkivo.

Potkutnjice se po pravilu nalaze ispod sela i predstavljaju poseban element paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresecane stazama, ponegdje i putevima predstavljaju posebne poljoprivredne površine.

- Ove površine čuvaju se u svom izvornom obliku, bez bilo kakvih intervencija.
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasnija ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno loklanim uslovima koje pruža prostor.
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkunjice, treba održavati « mekanim », kako bi se obezbijedio protok vode, prolaz životinjama i sl.
- Površine koje su nedovoljno iskorišćene za bašte, moguće je privesti drugoj kulturi (loza, agrum, smokva, maslina ili pak za proizvodnju aromatičnog bilja i začina. U modernizaciji potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike
- Takođe ove površine se ne mogu koristiti za izgradnju sportskih terena, za parkinge, niti se može vršiti njihovo pošumljavanje

U okviru zone nove gradnje, gdje se organizaciono ukaže potreba postaviti zeleni pojas, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja. (tekstualni dio LSL-a, strana 75)



## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 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, kotlarice, 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).

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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 mjesta, 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 predvidjeti mjere 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 LSL-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, proriđenih, 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.

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

U neposrednoj blizini 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.

#### **15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

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

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

**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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.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.

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" 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.

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne 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).

## **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

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

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

### ***Pristup parceli i parkiranje***

**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 se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mestima 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 1 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 smještajnog, 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 prema odnosu 1 vozilo na 60 m<sup>2</sup> bruto građevinske površine. (tekstualni dio LSL-a, strana 26)

**Parkiranje-garažiranje putničkih automobila** u zonama individualnog stanovanja je predviđeno u okviru sopstvene parcele po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan. Kod postojećih objekata individualnog stanovanja, kao i kod novoplaniranih objekata primijenjen je princip 1PM/1stan. (tekstualni dio LSL-a, strana 51)

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rješavati na sopstvenim parcelama po principu 1PM/1stan. Parkiranje u sklopu smještajnih i ugostiteljskih sadržaja rješavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suteranima objekata unutar njihove parcele. Dimenzije parking mjesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gdje se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m.

Parkiranje putničkih automobila dimenzionisati prema standardima za parkiranje u zavisnosti od načina parkiranja a potrebe za povećanjem broja parking mjesta rješavati u skladu sa prostornim mogućnostima kao ulično ili vanulično parkiranje, ili na ostalim javnim površinama, a prema sledećim preporukama za parkiranje putničkih automobila:

**Preporuke za parkiranje za osnovne grupe sadržaja:**

Na 100m<sup>2</sup> bruto građevinske površine kuće – 1 parking mjesto

Na 60m<sup>2</sup> bruto građevinske površine smještajnih i ugostiteljskih sadržaja – 1 parking mjesto



Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici nestambenih objekata, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbjeđuju na građevinskoj parceli izvan javnog puta i to 1 parking mjesto ili garažno mjesto na jednu smještajnu jedinicu, odnosno jedno parking mjesto na 60m<sup>2</sup> korisne površine, s tim da vozila mogu biti smještena u garažama u suterenskom dijelu objekta.

Garaže višeporodičnih stambenih objekata planirati u ili ispod objekata u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrscnicama, odnosno na svim mestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto. (tekstualni dio LSL-a, strana 52)

## **20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 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.

## **21. 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 47/24) 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 obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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



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

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

## 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### Za objekat:

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

### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

## 24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.”



- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela 1136 KO Maine djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (opštinski put i staza).

„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 delove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

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

## 25. NAPOMENA

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

- 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.

## 26. PRILOZI

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

**Samostalni savjetnik II**  
**Dijana Perović, spec.sci.arh.**



Dostavljeno:

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









UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-33010/2024

Datum: 31.12.2024.

KO: MAINE

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 ODRŽIV RAZVOJ, za potrebe 06-332/24-1246/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1162 - IZVOD

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
1135			6 3	23/05/2019	PODOSTROG	Livada 3. klase ZAKLJUČAK O PREDAJI		3878	10.86
1136			6 3	23/05/2019	PODOSTROG	Pašnjak 3. klase ZAKLJUČAK O PREDAJI		1023	0.51
1137			6 3	23/05/2019	POCRKOLJE,POD STUDENAC	Njiva 5. klase ZAKLJUČAK O PREDAJI		208	1.04
1138			6 3	23/05/2019	POCRKOLJE,POD STUDENAC	Livada 3. klase ZAKLJUČAK O PREDAJI		661	1.85
								5770	14.26

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000012917 MB 02096099	- PRVA BANKA CRNE GORE ad Podgorica UL.BUL.SVETOG PETRA CETINJSKOG BR.141,PODGORICA MB 02096099	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnica: 7



SONJA TOMAŠEVIĆ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.01.2025 10:40

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 27.01.2025 10:40

KO: MAINE

**LIST NEPOKRETNOSTI 151 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1133	1	6 3		PODOSTROG	Ruševina raznog objekta NASLJEDE	19	0.00
1133		6 3		PODOSTROG	Krš, kamenjar NASLJEDE	116	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BOŽOVIĆ BOŽO DUŠAN *	Susvojina	1/6
*	KNEŽEVIĆ JOKA DUŠAN *	Susvojina	1/6
*	KNEŽEVIĆ ILIJA GOJKO *	Susvojina	1/18
*	KNEŽEVIĆ ILIJA JOKO *	Susvojina	1/18
*	KNEŽEVIĆ NIKOLE LJUBOMIR *	Susvojina	1/18
*	KNEŽEVIĆ JOKO RISTO *	Susvojina	1/6
*	KNEŽEVIĆ PETAR STANKO *	Susvojina	1/6
*	KNEŽEVIĆ VUKA MARA R. STANAŠIĆI UD. ILIJE *	Susvojina	1/6

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1133	1		1	Ruševina raznog objekta	18.12.2024	ZABILJEŽBA POKRENUTOG POSTUPKA ZA LIŠENJE POSLOVNE SPOSOBNOSTI KNEŽEVIĆ JOKA IZ BUDVE NA OSNOVU OBAVJEŠTENJA OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. RS. 204/24 OD 26. 11. 2024. G. -SUSVOJINA KNEŽEVIĆ JOKA 1/18.
1133	1		1	Ruševina raznog objekta	18.12.2024	ZABILJEŽBA POKRENUTOG POSTUPKA ZA LIŠENJE POSLOVNE SPOSOBNOSTI KNEŽEVIĆ JOKA IZ BUDVE NA OSNOVU OBAVJEŠTENJA OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. RS. 204/24 OD 26. 11. 2024. G. -SUSVOJINA KNEŽEVIĆ JOKA 1/18.
1133	0		1	Krš, kamenjar	18.12.2024	ZABILJEŽBA POKRENUTOG POSTUPKA ZA LIŠENJE POSLOVNE SPOSOBNOSTI KNEŽEVIĆ JOKA IZ BUDVE NA OSNOVU OBAVJEŠTENJA OSNOVNOG SUDA U KOTORU POSL. BR. RS. 204/24 OD 26. 11. 2024. G. -SUSVOJINA KNEŽEVIĆ JOKA 1/18.



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 27.01.2025 10:49

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 27.01.2025 10:49

KO: MAINE

**LIST NEPOKRETNOSTI 84 - IZVOD**

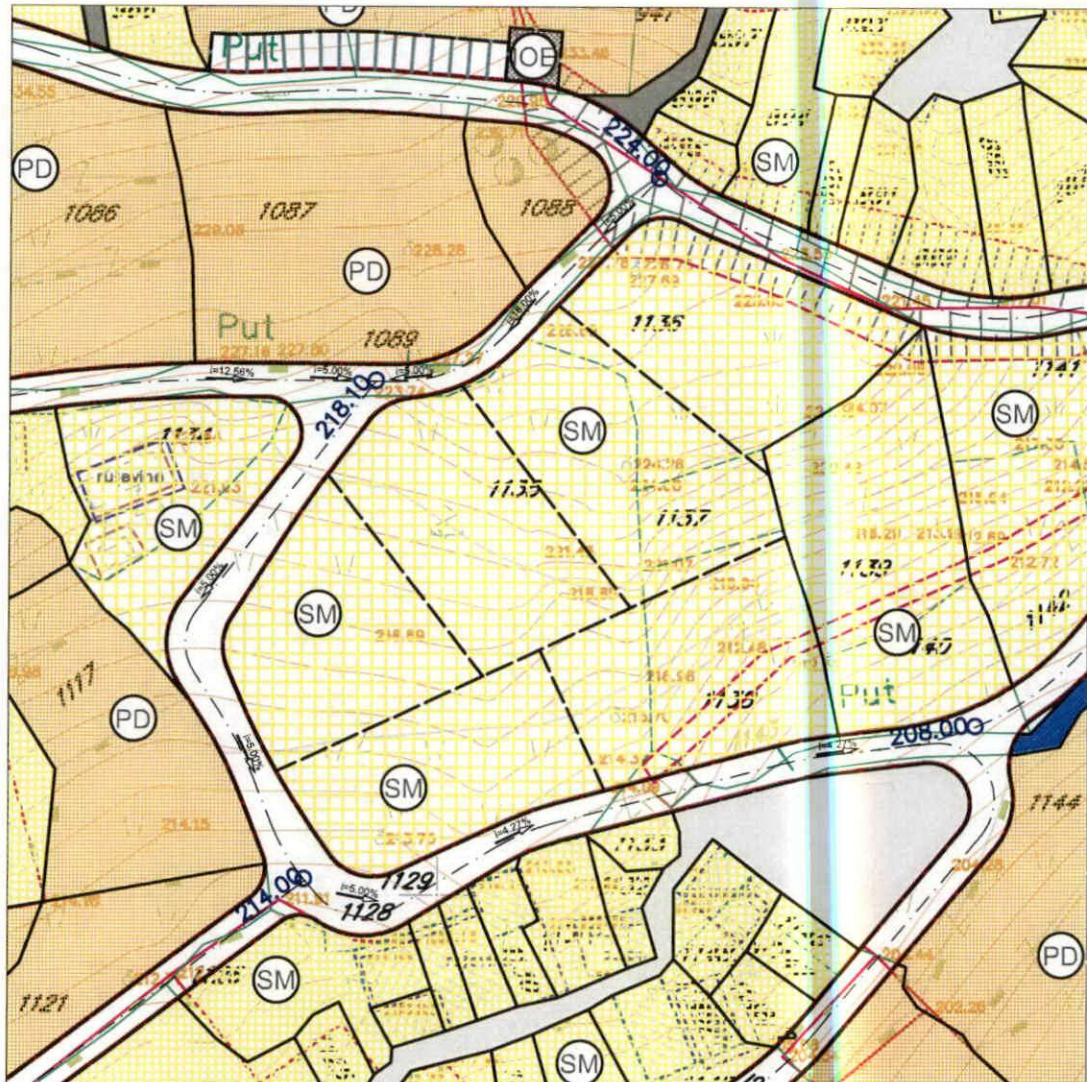
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1089		6 3		PODOSTROG	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	622	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
.	OPŠTINA BUDVA	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 10 - Plan namjene površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)



Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

*Perović*






Budva, 24.01.2025. godine




**LEGENDA:**



**STANOVANJE MALIH GUSTINA,  
TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI**

-  Tradicionalna seoska izgradnja
-  Nova izgradnja
-  Turistička naselja



**POVRŠINE ZA GROBLJA**

-  Groblje sa grobljanskim crkvama


**POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE**

-  Površine elektroenergetske infrastrukture
-  Površine hidrotehničke infrastrukture





**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE**

-  Autohtona vegetacija
-  Zelenilo uz saobraćajnice

**DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

-  Potkunjice (tradicionalne seoske bašte)

**DRUMSKI SAOBRAĆAJ**

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Staze i prilazi
-  Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)
-  Koridor obilaznice

**POVRŠINSKE VODE**

-  Potok
-  granica plana

**SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE "PODOSTROG"  
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.**

Izrada planske dokumentacije: Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer: ZORICA SREtenović dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj: DANIJELA MAROTIĆ,  
vršilac dužnosti sekretara

**LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  
PODOSTROG  
PLAN**



IZUP



**PLAN NAMENE POVRŠINA**

naručilac: SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA 

obrađivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica

razmjera

1:1000

list broj

10







LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Kolsko-pešačke površine



Platoi i prilazi



Građevinska linija




Regulaciona linija

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA ODLUKA O DOŠOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "PODOSTROG" BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.	
Izrada planske dokumentacije:	Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica, izvršni direktor IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.
Odgovorni planer:	ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.
Predsjednik skupštine opštine:	KRSTO LJUBANOVIĆ
Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj	DANIJELA MAROTIĆ, vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  
**PODOSTROG**  
 PLAN

PLAN SAOBRAĆAJA, NIVELACIJE I  
 REGULACIJE

naručilac	SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA 
obrađivač	Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica



oznaka sjevera



razmjera

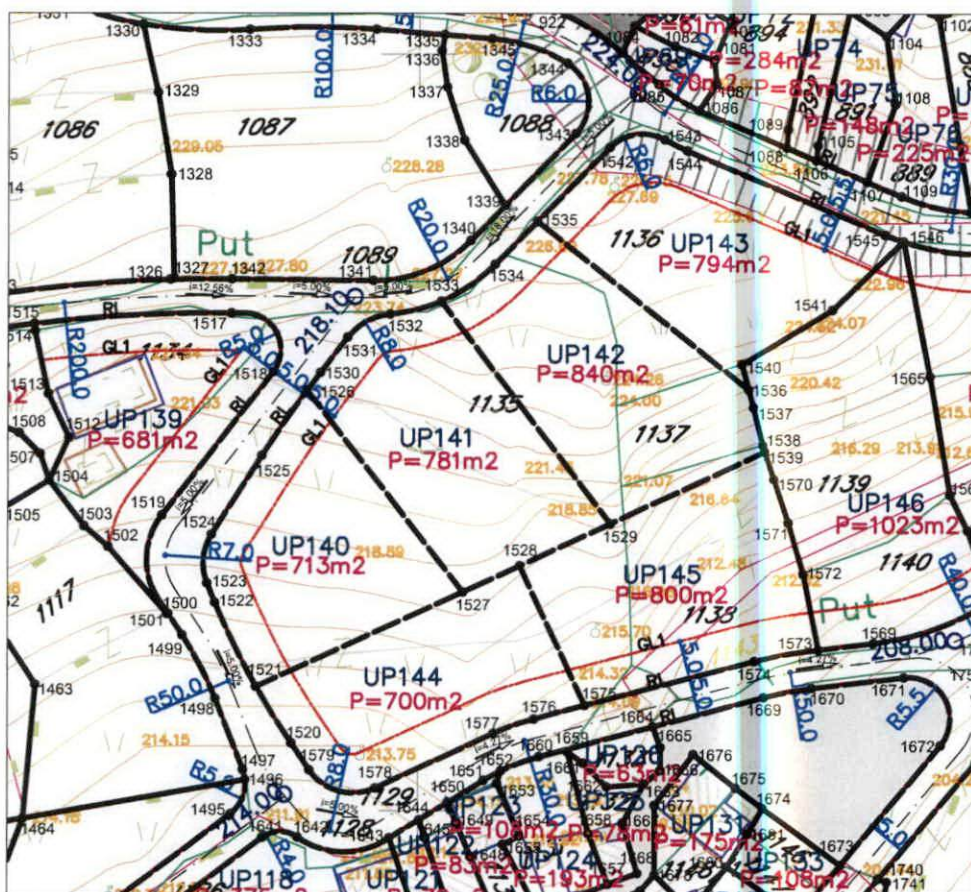
1:1000

list broj

11



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 12 - Plan parcelacije, regulacije I UTU  
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)



Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

*D. Perović*

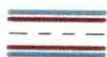


Budva, 24.01.2025. godine

01

## LEGENDA:

## DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Staze i prilazi



Javne površine (seoski trгови, česme, guvna)



Koridor obilaznice

## POVRŠINSKE VODE



Potok

## PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele koja se zadržava



Novoplanirana granica urbanističke parcele



Granica urbanističke parcele koja se ukida

UP324

Oznaka urbanističke parcele

P=391m<sup>2</sup>

Površina urbanističke parcele

GL1

Građevinska linija

RL

Regulaciona linija



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE "PODOSTROG"  
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sektretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,  
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE

PODOSTROG

PLAN

PLAN PARCELACIJE,  
REGULACIJE I UTU

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica



oznaka sjevera



razmjera

1:1000

list broj

12



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 12a - Koordinate tačaka parcelacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)

KOORDINATE TAČAKA PARCELACIJE		
1520	6568983.27	4684808.89
1521	6568978.60	4684816.37
1522	6568973.14	4684827.63
1523	6568972.08	4684830.21
1524	6568972.66	4684836.64
1525	6568979.30	4684846.99
1526	6568985.28	4684855.64
1527	6569005.93	4684829.03
1528	6569013.45	4684832.51
1529	6569025.42	4684838.05
1530	6568987.06	4684857.99
1531	6568990.66	4684862.62
1532	6568996.26	4684865.69
1533	6569002.98	4684867.38
1534	6569010.13	4684872.26
1535	6569015.70	4684877.94
1536	6569043.69	4684855.68
1537	6569044.33	4684853.29
1538	6569045.58	4684848.30
1539	6569045.84	4684847.50
1540	6569042.80	4684859.04
1541	6569054.79	4684866.20
1542	6569025.26	4684887.69
1543	6569032.52	4684888.70
1544	6569035.46	4684887.25
1545	6569061.69	4684876.18
1546	6569064.12	4684875.26
1547	6569080.80	4684874.22
1548	6569084.34	4684874.93
1549	6569093.12	4684875.22
1550	6569094.73	4684872.60

1551	6569095.07	4684867.03
1552	6569094.31	4684858.72
1553	6569097.34	4684874.34
1554	6569098.25	4684872.70
1555	6569097.82	4684867.78
1556	6569098.59	4684860.46
1557	6569100.45	4684854.77
1558	6569106.08	4684869.93
1559	6569115.52	4684862.79
1560	6569113.31	4684853.87
1561	6569098.92	4684848.74
1562	6569092.14	4684849.40
1563	6569090.83	4684842.68
1564	6569087.25	4684838.83
1565	6569067.68	4684857.43
1566	6569070.39	4684841.85
1567	6569072.78	4684837.15
1568	6569076.11	4684827.85
1569	6569060.27	4684822.14
1570	6569047.01	4684843.85
1571	6569048.98	4684838.17
1572	6569050.95	4684831.39
1573	6569053.00	4684821.26
1574	6569044.49	4684819.75
1575	6569022.09	4684813.87
1576	6569015.34	4684812.10
1577	6569009.98	4684810.17
1578	6568994.39	4684802.98
1579	6568985.69	4684805.37
1580	6568916.82	4684765.96

Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

*D. Perović*



Budva, 24.01.2025. godine












## LEGENDA:



### STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI

-  Tip 1 - stara tradicionalna kuća (obnova i rekonstrukcija)
-  Tip 2 - nova izgradnja u tradicionalnom maniru
-  Tip 3 - nova izgradnja
-  Turistička naselja



### POVRŠINE ZA GROBLJA

-  Groblje sa grobljanskim crkvama


### POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

-  Površine elektroenergetske infrastrukture
-  Površine hidrotehničke infrastrukture





### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE

-  Autohtona vegetacija
-  Zelenilo uz saobraćajnice

### DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

-  Potkutnjice (tradicionalne seoske bašte)








### DRUMSKI SAOBRAĆAJ

-  Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)
-  Staze i prilazi
-  Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)
-  Koridor obilaznice

### POVRŠINSKE VODE

-  Potok

### PARCELACIJA

-  Granica urbanističke parcele koja se zadržava
-  Novoplanirana granica urbanističke parcele
-  Granica urbanističke parcele koja se ukida
-  Oznaka urbanističke parcele
-  Površina urbanističke parcele
-  Građevinska linija
-  Regulaciona linija

-  granica plana

### SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "PODOŠTROG" BR. 0101/190/100 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.grad.


Odgovorni planer: ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj: DANIJELA MAROVIĆ, vršilac dužnosti sekretara

### LOKALNA STUDIJA LOKACIJE PODOŠTROG PLAN

### SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANSKOG DOKUMENTA

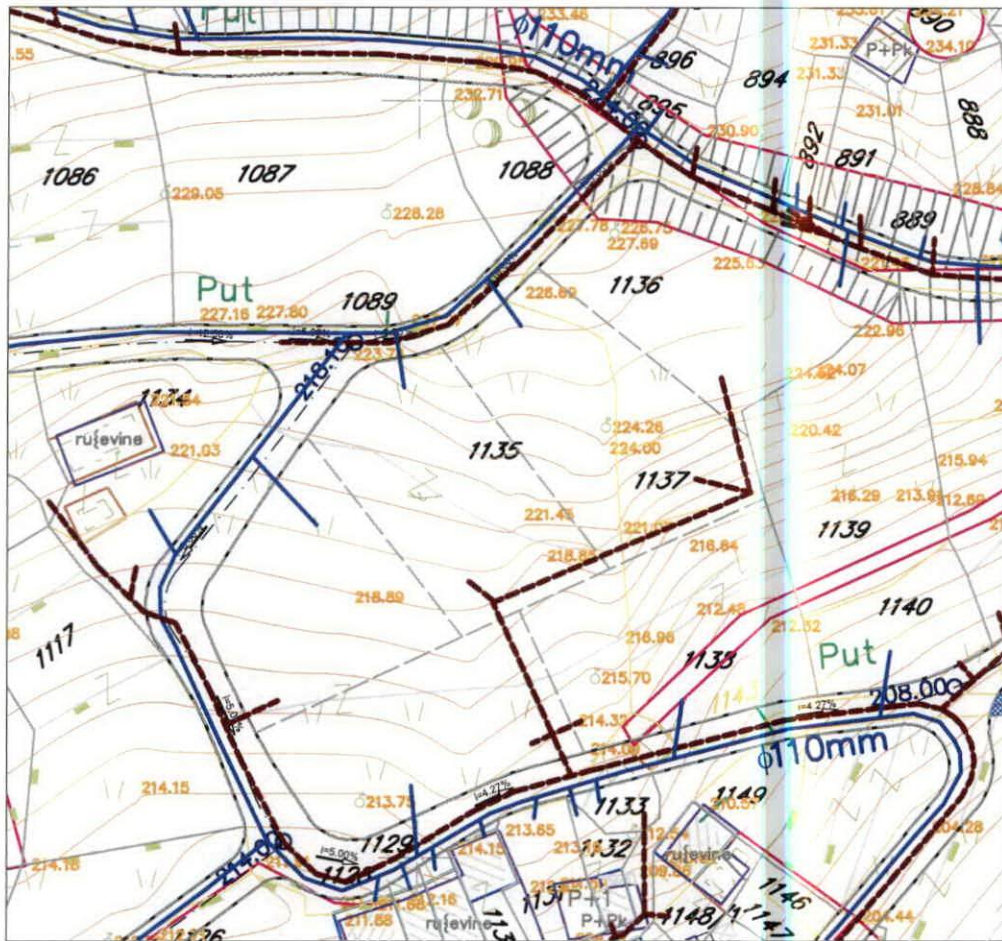
naručilac:	SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA 	razmjera:	1:1000
obradilo:	Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica	list broj:	13



IZDAVA AGENCIJA



IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 14 - Plan hidrotehničke infrastrukture  
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)



Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh











*Perović*



Budva, 24.01.2025. godine



## LEGENDA:

-  planirani cevovod niske zone
-  planirani cevovod srednje zone
-  planirani cevovod gornje zone
-  planirani potisni cevovodi
-  planirani dovod do rezervoara
-  rezervoar sa hidrotanicom
-  crpna stanica
-  planirana fekalna kanalizacija
-  uređaj za prečišćavanje
  
-  granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE "PODOSTROG"  
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer: ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.


Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
DANIJELA MAROVIĆ,  
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  
PODOSTROG

PLAN

PLAN HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE

naručilac	SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA 
obrađivač	Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica

 oznaka sjevera

razmjera 1:1000
list broj 14





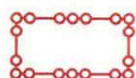
# LEGENDA:



planirana TS 10/0.4kV/kV



planirani 10kV–ni kabal



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
ODLUKA O DOŠO[ENJU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE "PODOSTROG"  
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske  
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik  
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za  
prostorno planiranje  
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,  
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  
PODOSTROG  
PLAN

PLAN ELEKTROENERGETSKE  
INFRASTRUKTURE



oznaka sjevera



razmjera

1:1000

list broj

15

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i  
projektovanje  
AD Podgorica

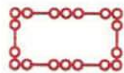




L E G E N D A:

 Planirana TK kanalizacija

 Planirano TK okno



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
ODLUKA O DOŠLOŠTU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE "PODOSTROG"  
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer: ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj  
DANIJELA MAROTIĆ,  
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  
PODOSTROG  
PLAN

PLAN  
TELEKOMUNIKACIONE  
INFRASTRUKTURE

naručilac SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica



oznaka sjevera



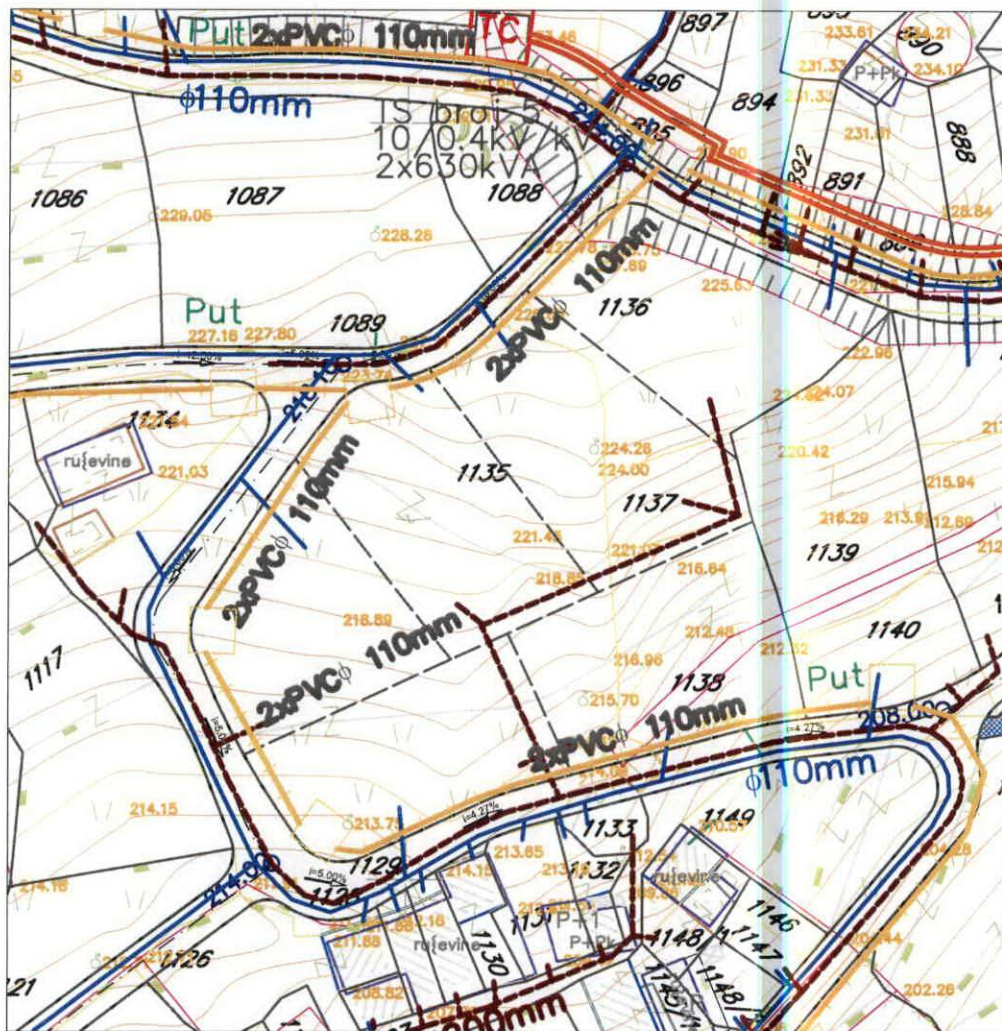
razmjera

1:1000

list broj

16

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 17 - Sinhron plan infrastrukture  
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)



Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh












Budva, 24.01.2025. godine





**LEGENDA:**



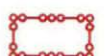
**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA**

-  planirani cevovod niske zone
-  planirani cevovod srednje zone
-  planirani cevovod gornje zone
-  planirani potisni cevovodi
-  planirani dovod do rezervoara
-  rezervoar sa hidrostanicom
-  crpna stanica
-  planirana fekalna kanalizacija
-  uređaj za prečišćavanje

**ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA**

-  planirani 10kV-ni kabal
-  planirana TS 10/0.4kV/kV

**TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA**

-  planirana TK kanalizacija
-  planirano TK okno
-  granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE "PODOSTROG"  
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine:



KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj

DANIJELA MAROVIĆ,  
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  
PODOSTROG  
PLAN

SINHRON PLAN  
INFRASTRUKTURE

naručilac	SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA 	oznaka sjevera	
obrađivač	Republički zavod za urbanizam i projektovanje AD Podgorica	razmjera	1:1000
		list broj	17



oznaka sjevera



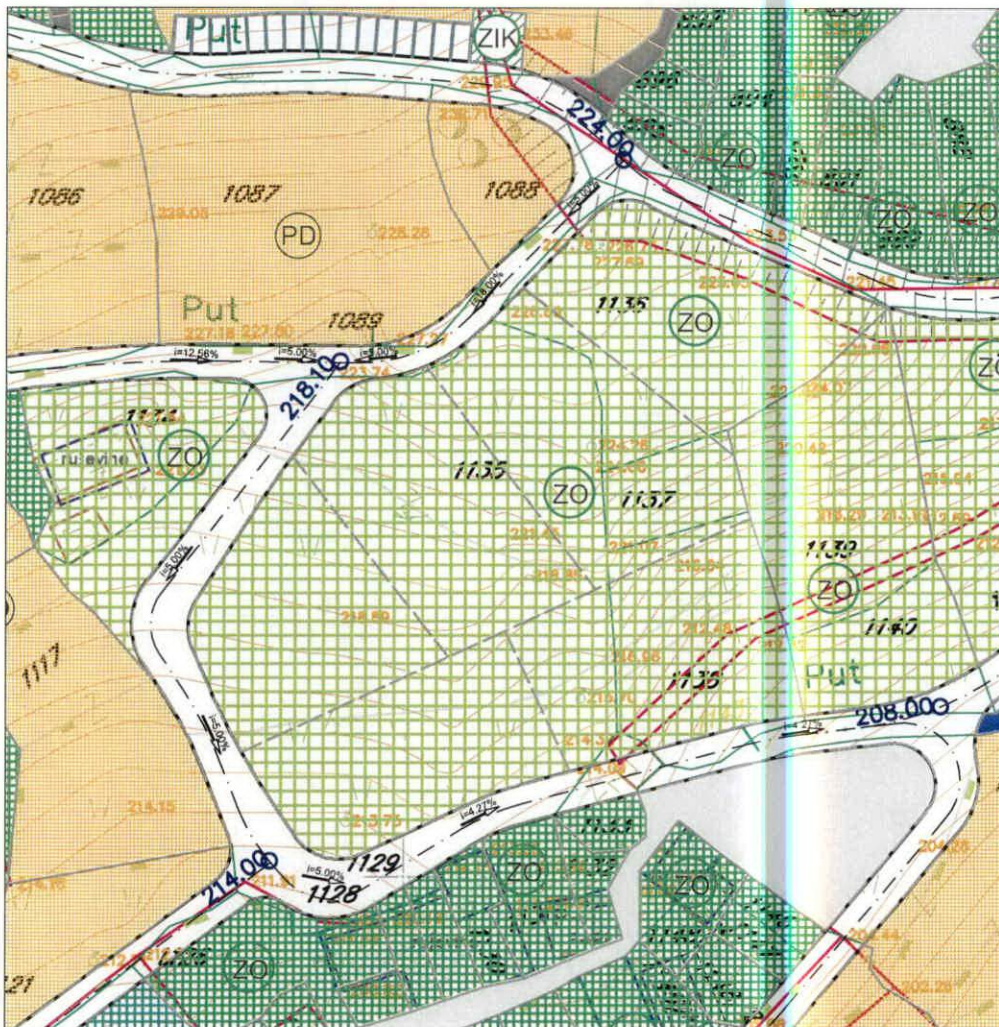
razmjera

1:1000

list broj

17

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 18 - Plan zelenih i slobodnih površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)



Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

*D. Perović*



Budva, 24.01.2025. godine



LEGENDA:

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE



zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE  
ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA



tip 1 - stara tradicionalna kuća  
(obnova i rekonstrukcija)



tip 2 - nova izgradnja  
u tradicionalnom maniru



tip 3 - nova izgradnja



zelenilo turističkih naselja

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE



groblje sa grobljanskim crkvama



zelenilo infrastrukture



AUTOHTONA VEGETACIJA



LINEARNO ZELENILO

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



potkutnjice

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Staze i prilazi



Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)



Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE



Potok

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA  
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE  
LOKACIJE "PODOSTROG"  
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske dokumentacije: Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica, izvršni direktor  
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer: ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik skupštine opštine: KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj: DANIJELA MAROVIĆ,  
vršilac dužnosti sekretara



granica plana

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  
PODOSTROG  
PLAN

PLAN ZELENIH I  
SLOBODNIH POVRŠINA



Republika Crna Gora



IZUP

naručilac: SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

1:1000

obrađivač: Republički zavod za urbanizam i projektovanje  
AD Podgorica

list broj

18

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, URBANISTIČKI POKAZATELJI  
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)

STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI							
TIP 3 - nova izgradnja							
PLANIRANO STANJE							
Broj UP	Površina UP	MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	li	Oblik intervencije
UP140	713	tri vidne etaže	142.60	427.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP141	781	tri vidne etaže	156.20	468.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP142	840	tri vidne etaže	168.00	504.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP143	794	tri vidne etaže	158.80	476.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP144	700	tri vidne etaže	140.00	420.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP145	800	tri vidne etaže	160.00	480.00	0.20	0.60	nova gradnja

Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh

*D. Perović*



Budva, 24.01.2025. godine



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







Budva, 24.01.2025. 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