



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

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

Broj: 06-332/24-1181/3  
Budva, 31.01.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Titarenko Margarita 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 jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL 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: 241** koju čini katastarska parcela **1438** KO Maine

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

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

U listu nepokretnosti broj 104-919-31811/2024 za KO Maine, od 16.12.2024.godine, na katastarskoj parceli 1438 KO Maine upisana je ruševina raznog objekta. Na katastarskoj parceli 1438 KO Maine nema upisanih tereta i ograničenja.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**SM – Stanovanje (nova izgradnja u tradicionalnom maniru) tip 2**

**Namjena objekata i lokacijska ograničenja** - U okviru prostora ambijentalne izgradnje treba omogućiti izgradnju sledećih 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 delatnost 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 predelu 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 deo 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 razradivan 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 smeštajnog kapaciteta. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, čovek 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 delom, kao i oni koji u više sezona mogu da prate šta se zbiva u prirodi i proizvodnji zasnovanoj na njoj. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali deo 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 vreme kada su nastajale računale sa izvesnim stepenom samodovoljnosti. Taj momenat u ovom vidu kapaciteta treba iskoristiti.

**Kuće za porodični odmor** - Kuće za porodični odmor zavičajaca i onih sa strane, odmarališni smeštaj malog obima, pojedinačni apartamni ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se verovatno na najlakši način, bez rizika, mogu uklopiti u vredan tradicionalni fond.

Ovdje 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 izmenjena.

**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, umetnički i zanatsko-umetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrednih 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 osetljivo graditeljsko i hortikulturno nasleđe.

**Posebni turistički kapaciteti** - Postojalo je do sada više ideja da se u područjima sela u zaleđu podignu veliki i ekskluzivni smeštajni kapaciteti opremljeni specifičnom 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 neizvesno 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 nasleđa i njegovog turističkog aktiviranja, biće potrebno da se te ideje ispituju 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 ambijenta u kojima su relativno neproduktivni 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 smeštajne kapacitete za sezonce, građevince i sl. Prihvatljivo stanovanje je nadalje opisano.

**Individualno stanovanje po poljoprivrednih domaćinstava** - Individualno stanovanje poljoprivrednih domaćinstava, bilo starosedelaca ili onih koji se vraćaju poljoprivredi je jedna orijentacija. Program u kome je pun sadržaj koji odgovara poljoprivrednom domaćinstvu i koji podrazumeva 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 ugrozavanja suseda 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 upogledu površine, i jedan pomoćni objekat ili garažu. Za ovaj vid stanovanja će najverovatnije najpre 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 smeštajnog 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 seki vodovodi, tamo gde ih ima, nisu u stanju da obezbede 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 smeštajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji menjaju izgled predela. (tekstualni dio LSL-a, strana 10)

**Stanovanje malih gustina, turizam i kompatibilni sadržaji** kao pretežna namena 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 smeštaja 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 katastar i državnu imovinu - 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 obezbeđene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanističke celine za koje će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, a koje su definisane analitičko geodetskim elementima za obeležavanje. Sastavni deo 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 delu kontakta sa planiranom saobraćajnom mrežom.

U skladu sa vlasništvom moguće je i udruživanje ili pripajanje dela 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 dve osovine upravne jedna na drugu koje nisu manje od 15 m. Za razliku od minimalne ne postoji maksimalna zahtevana 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 podrazumeva da se parcele mogu cepati na manje parcele, ili da se dve 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 cepanjem ili spajanjem je moguća izgradnja, odnosno izdavanje urbanističko tehničkih uslova i rešenja 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 Idejnog 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 urbanistički 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 sme da ugrozi susedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture i sl. Da bi se ovo obezbedilo 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 sme da lije u susedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

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

**Prozori nove kuće ka susedu** - Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susedne 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 susedne kuće** - Građevinska stabilnost susedne kuće ne sme da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost suseda obezbedila. I 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. (tekstualni 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 podrazumeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već pridržavanje izvesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahteva 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 podrazumeva da teren ne sme da bude zasecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rešavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.

**Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno** - Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski rešeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primenu 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 podrazumeva 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 podrazumeva dodati deo čija je visina najviše dve 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 podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl.

Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred 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 primena 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 gde su venčanice, 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 OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 241	525	315	105	0.60	0.20	Tri vidne etaže

**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 podrazumeva 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 2**

Ovaj tip podrazumeva izgradnju novih objekata u tradicionalnom maniru

- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja sa poljoprivredom, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, aktivnih eko – hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja pod uslovom da se ne narušava graditeljsko nasljeđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisani eko sistemi sela, ne remeti mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili objekti u grupacijama ali svojim položajem nesmeju da ugroze susjedne kuće ili javne površine, javne objekte i objekte infrastrukture. Voda sa krova nove kuće ne sme da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Vidik iz susjedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne sme 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 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 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.

Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele ili javne površine je 1.5m. Objekti se mogu postavljati i na granicu parcele uz prethodnu saglasnost suseda ili u slučajevima kada se formiraju nizovi. Građevinska stabilnost susjedne kuće ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasjecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susjedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvideti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se stabilnost susjeda obezbjedila. I u svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugo) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom.

- 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



- Indeksi zauzetosti i izgrađenosti važe za parcele veće od 200m<sup>2</sup>. Na manjim parcelama moguća je izgrađenost i do 100% a u cilju formiranja tradicionalnog niza ili grozda.

- Nova kuća treba da bude u stilu tradicionalne kuće. Pod ovim se ne podrazumeva doslovna imitacija tradicionalne kuće, već pridržavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtevima. Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena.

Pod tim se podrazumjeva da teren ne smije da bude zasjecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće potrebno je primeniti denivelaciju osnove.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumeva 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 susjednih 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, 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. Pod aneksom se podrazumeva 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 aneksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veličina osnovnog elementa i dalje ostaje ista. Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

- 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.

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 primena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u slemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm reba da postoji samo nad zidovima gde su venčanice, 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.

- Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primenu 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.

- Postojeće kuće koje su u izgradnji a koje se nalaze u okviru ovog tipa mogu se završiti na osnovu tehničke dokumentacije koja će biti izrađena u skladu sa uslovima datim u planu. Od ovoga mogu da odstupe samo oni investitori koji imaju uredno izvađene građevinske dozvole za podizanje novog objekta i koji su prema odgovarajućem projektu u potpunosti izvodili radove.



- Parkiranje za potrebe novih objekata se mora obezbediti u okviru parcele ukoliko ista ima kolski pristup sa javne saobraćajnice. Ukoliko parcela nema kolski pristup parkiranje se vrši na javnim površinama sela prema normativima koji su dati u posebnom poglavlju ovog plana.
- Ograjivanje parcela je moguće u tradicionalnom maniru pri čemu će ograde predstavljati sastavni deo parternog uređenja parcele. (tekstualni dio LSL-a, strana 84-86)

## **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 geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je 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 objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, 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 namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumjeva 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 primenjenim 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 dela teksta jeste da se jasnije potcrta pravac čuvanja, obnove i revitalizacije koji smatramo opravdanim, a da se sa druge strane obezbedi bolji instrumentarajum za sprovođenje izmena i dopuna GUP-a:

Kontrastiranje i suprotstavljanje

Nametanje ličnog stava

Ignorisanje istorijskog konteksta

Pomodna i pretenciozna arhitektura

**Primena neprikladnih materijala** - U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primena neodgovarajućih građevinskih materijala kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovde nije reč o prirodnoj ili čak ponegde i nužnoj primeni 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 primeniti. Reč je o sasvim drugačijoj primeni. 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 primer ovakvog nesklada. Izgrađen u crvenoj fasadnoj opeci, materijalu koji je po svojstvima stran duhu mesta, 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 primena 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 dela gostiju, ali za sobom ostavlja najteži kič i gadžet, kao ključnu estetsku kategoriju. Prema tome, ova Studija preporučuje zabranu primene 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 podrazumeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje u kombinuju sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rešenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog konforma, 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, rešenja 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 paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograničenja koja su nadalje navedena: **Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno** - Usecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumeva usecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali useka. Umesto 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 podrazumeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom trenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elementa koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

**Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno** - Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno. Pod ovim se podrazumeva 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 dve gledajući sa najniže strane kuće. Umesto 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. Umesto 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 podrazumevaju trem 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 podrazumeva 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 podrazumevaju 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 porekla ili dovezen sa strane).

Zabranjena je upotreba bele 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 djelovima 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)

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, ponegde 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 lokalnim uslovima koje pruža prostor.
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, treba održavati « mekanim », kako bi se obezbedio 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 potkunjica 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, gde 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, 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

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

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ broj 36/82 i



Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG" broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me). Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

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

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

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

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

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

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

**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.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

#### **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 DUP-a: karta saobraćaja.

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

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

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

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

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

**Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački pristup** - Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pešački 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 pešačkim 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 smeštajnog, 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) mesto na jedan stan. Kod postojećih objekata individualnog stanovanja, kao i kod novoplaniranih objekata primenjen je princip 1PM/1stan. (tekstualni dio LSL-a, strana 51)

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rešavati na sopstvenim parcelama po principu 1PM/1stan. Parkiranje u sklopu smeštajnih i ugostiteljskih sadržaja rešavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suteranima objekata unutar njihove parcele. Dimenzije parking mesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gde 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 mesta rešavati 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 mesto

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

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

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

Kod planiranja parking mesta treba predvideti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvideti i u raskrsnicama, odnosno na svim mestima gde 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 energetske efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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



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

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

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

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

## 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### **Za objekat:**

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

### **Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:**

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

### **Za građenje na dijelu urbanističke parcele:**

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i



pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

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

#### 24. 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.

Uvidom u grafički dio planskog dokumenta PPPNOP konstatovano je da se predmetna katastarska parcela ne nalazi u trasi koridora infrastrukture nije u zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima 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:

- 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 uputsvom 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.

Idejno 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 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 predmetnih planova,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva  
Tehnički uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Samostalni savjetnik I  
mr Mladen Ivanović, dipl.ing.arh.

Dostavljeno:

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





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-1488/24  
Datum: 20.12.2024.



Katastarska opština: MAINE  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 6  
Parcela: 1438

# KOPIJA PLANA

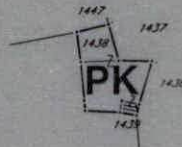
Razmjera 1: 2500



4  
685  
000  
005  
500  
695  
9

4  
685  
000  
569  
750  
9

4  
684  
750  
005  
500  
695  
9



4  
684  
750  
569  
750  
9

4  
684  
500  
005  
500  
695  
9

4  
684  
500  
569  
750  
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*Purić*



Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-31811/2024

Datum: 16.12.2024

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 ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-1181/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1267 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1438			6 7	29/05/2024	POCRKOLJE	Njiva 4. klase NASLJEDE		501	3.76
1438	1		6 7	29/05/2024	POCRKOLJE	Ruševina raznog objekta NASLJEDE		30	0.00
								531	3.76

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	TITARENKO MARGARITA RUSIJA RUSIJA		Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1438		1	Ruševina raznog objekta KUPOVINA	0	P 30	Svojina TITARENKO MARGARITA RUSIJA RUSIJA

## Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

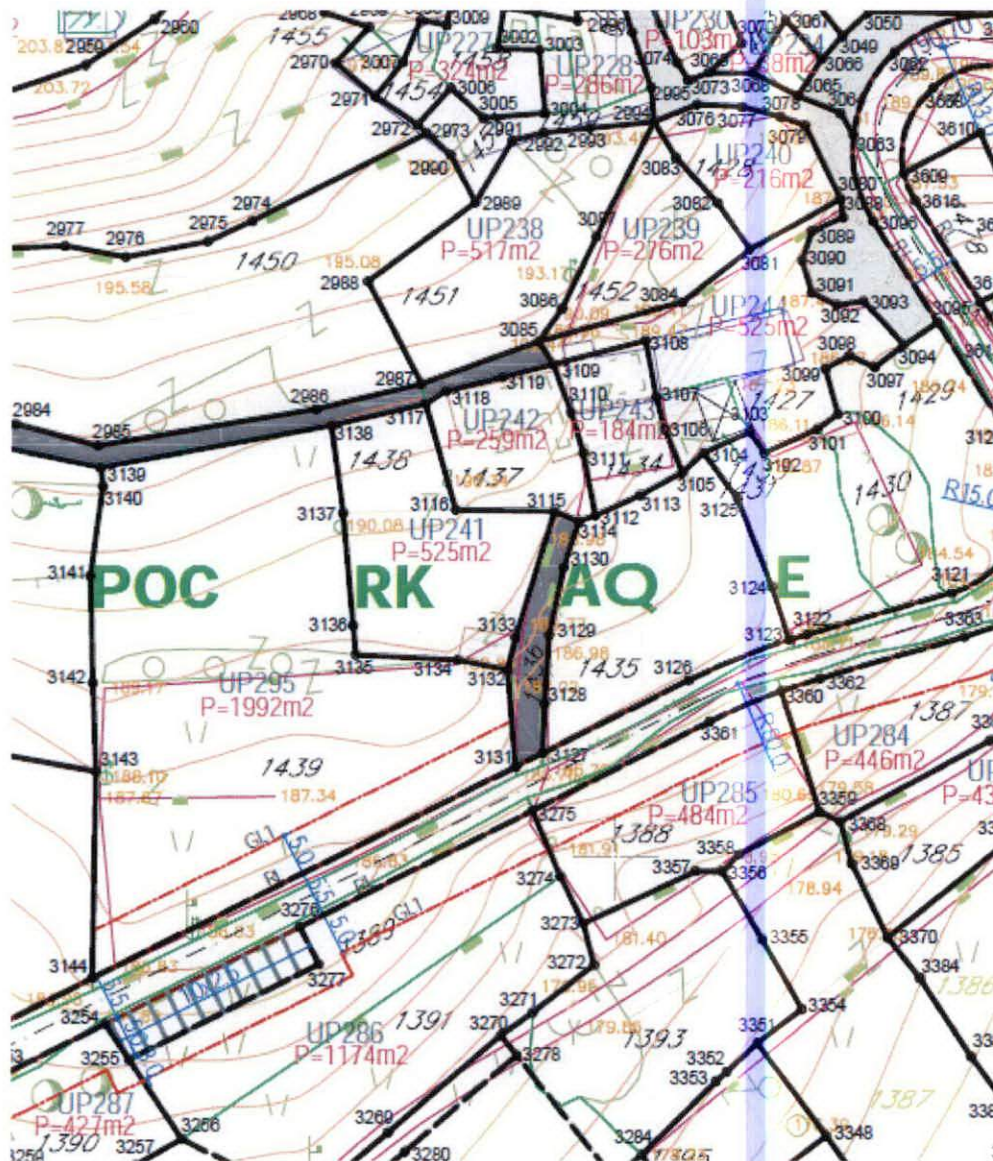




**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1438/0		104-2-919-6453/1-2023	21.09.2023 14:18	TITARENKO MARGARITA	RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 594 KO SVETI STEFAN NA KP 1456/32
1438/0		104-2-919-7077/1-2024	30.10.2024 13:32	MAKAROCKSKIY DENIS	ZA UPIS PO UZZ 971/24 U LN 1267 KO MAINE NA KP 1438
1438/0	1	104-2-919-6453/1-2023	21.09.2023 14:18	TITARENKO MARGARITA	RJEŠENJE O NASLEĐIVANJU U LN 594 KO SVETI STEFAN NA KP 1456/32
1438/0	1	104-2-919-7077/1-2024	30.10.2024 13:32	MAKAROCKSKIY DENIS	ZA UPIS PO UZZ 971/24 U LN 1267 KO MAINE NA KP 1438





**IZVOD IZ LSL-a Podostrog**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)**  
**Karta parcelacija-regulacija-kordinate**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

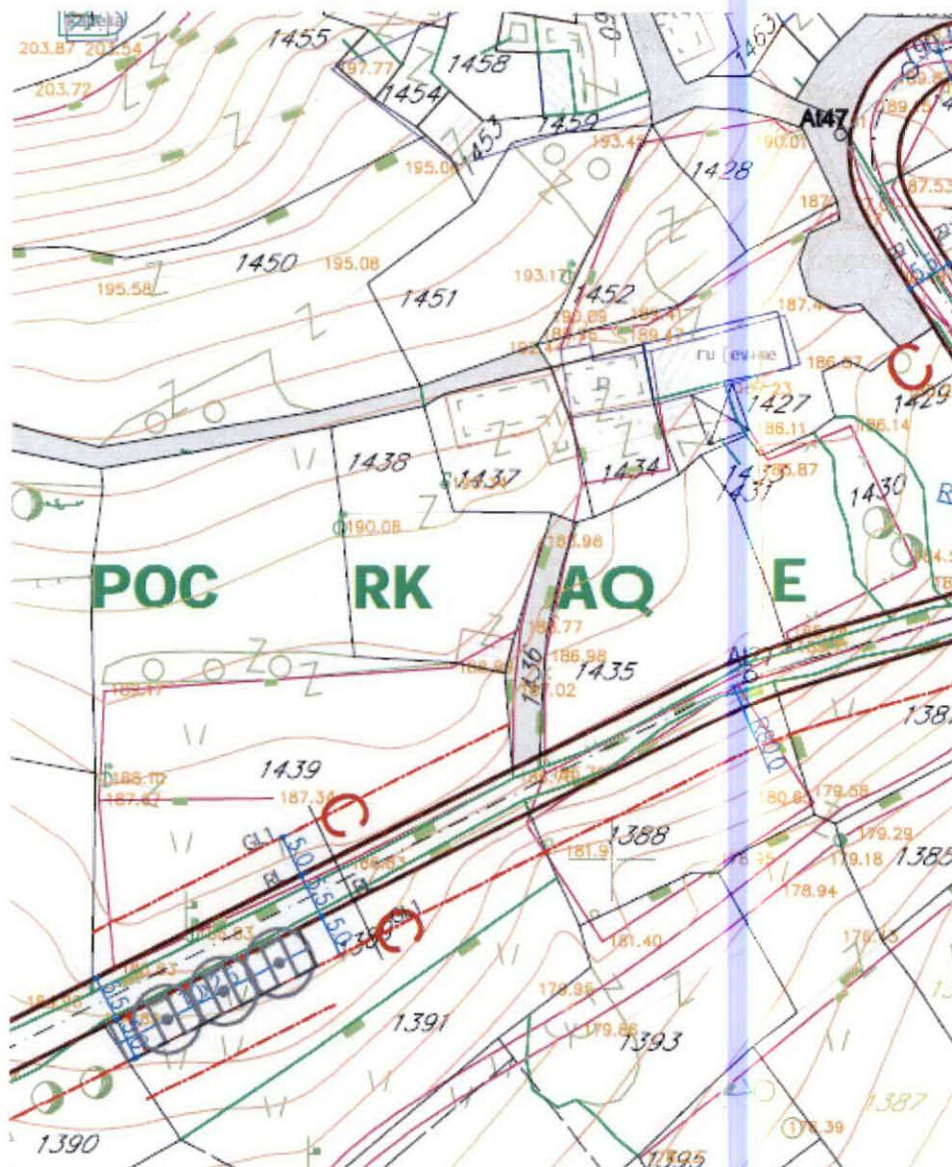
*Mladen Ivanović*  
 Budva 29.01.2025.





3115 6569692.79 4684740.98  
3116 6569681.11 4684741.15  
3117 6569677.56 4684753.66  
3132 6569687.29 4684722.10  
3133 6569688.26 4684725.98  
3134 6569681.41 4684723.29  
3135 6569669.32 4684723.93  
3136 6569669.00 4684727.42  
3137 6569667.80 4684740.79  
3138 6569666.40 4684751.10





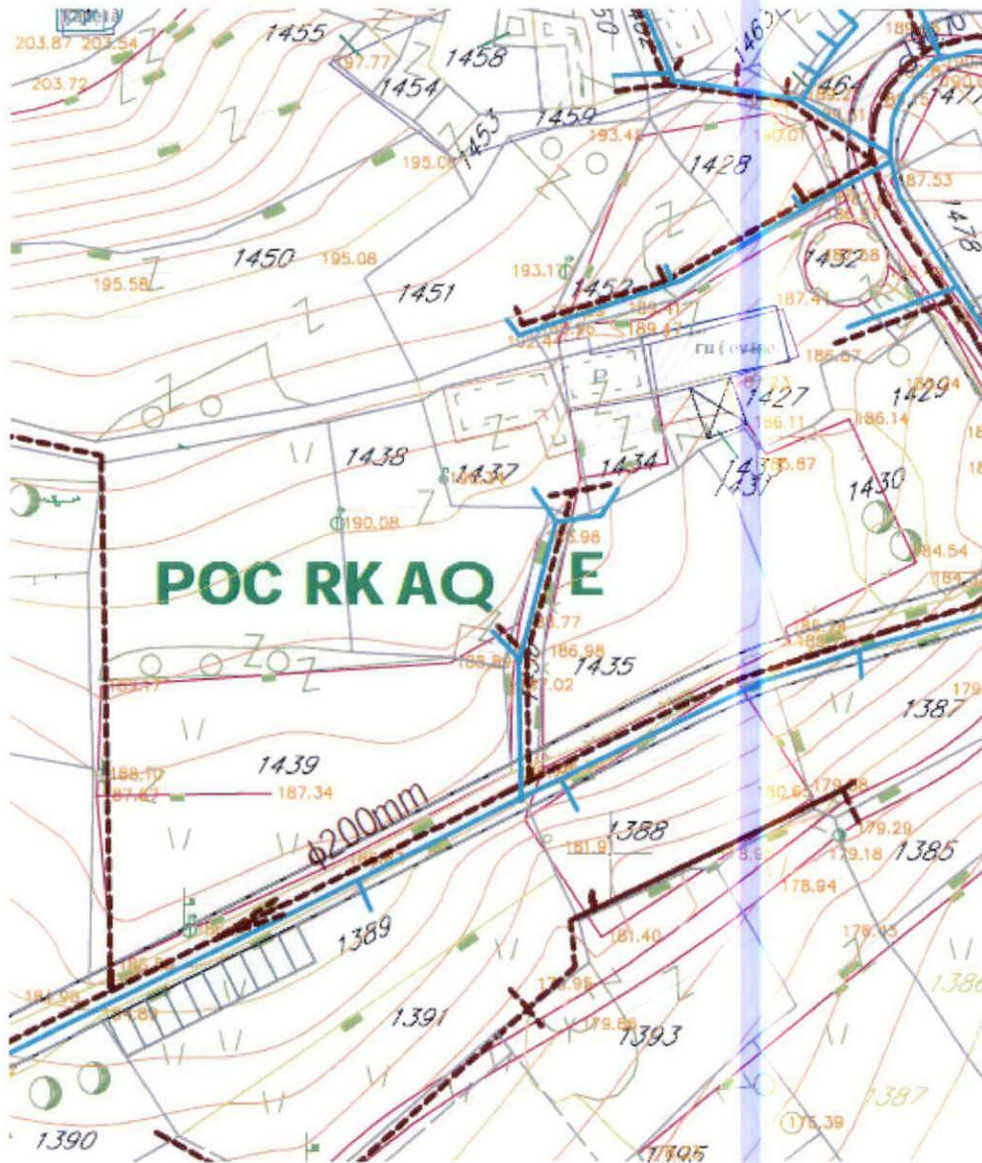
**IZVOD IZ LSL-a Podostrog**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)**  
**Karta saobraćaj**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



**Budva 29.01.2025.**





**IZVOD IZ LSL-a Podostrog**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)**  
**Karta hidrotehnika**

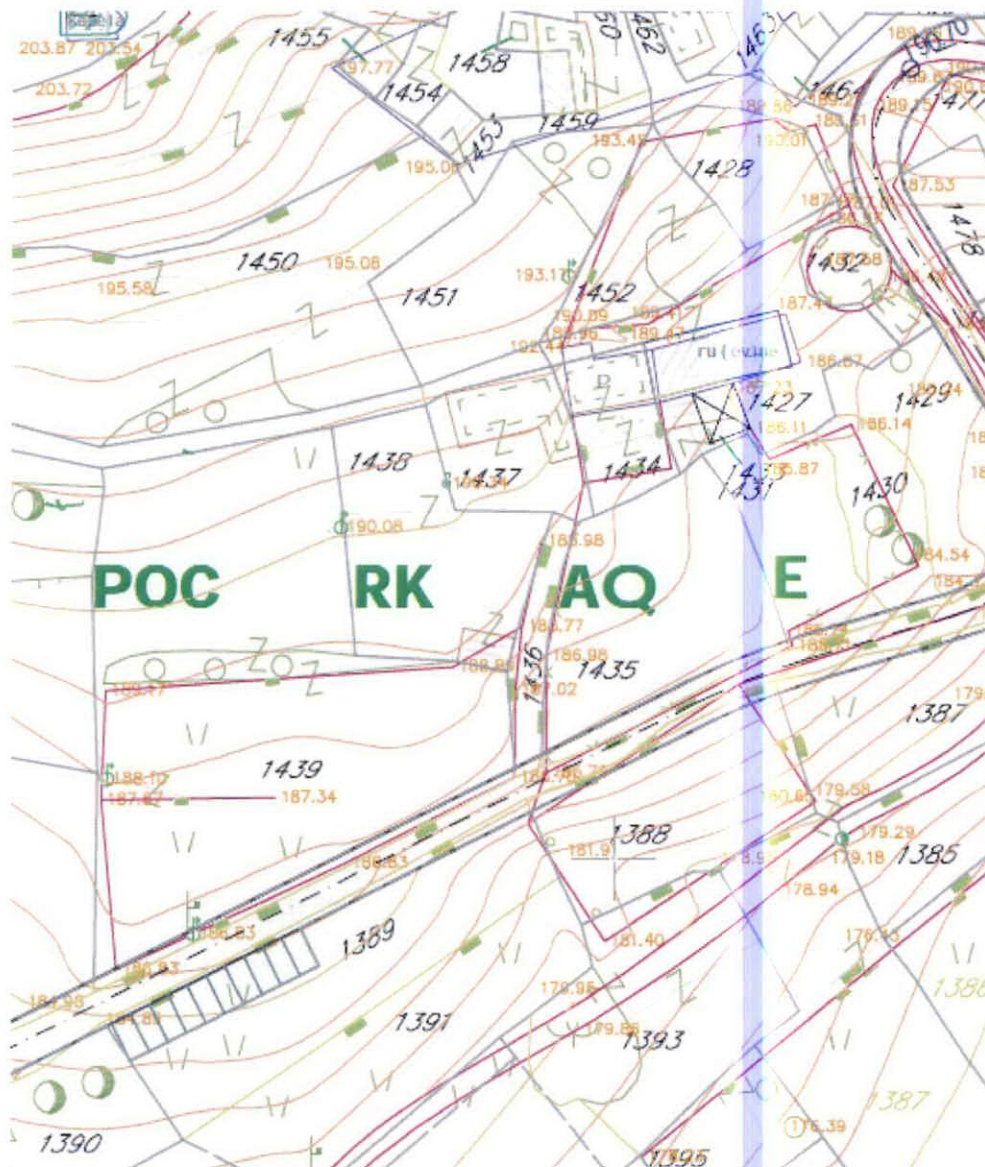
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



*Mladen Ivanović*

Budva 29.01.2025.





**IZVOD IZ LSL-a Podostrog**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)**  
**Karta elektro mreža**

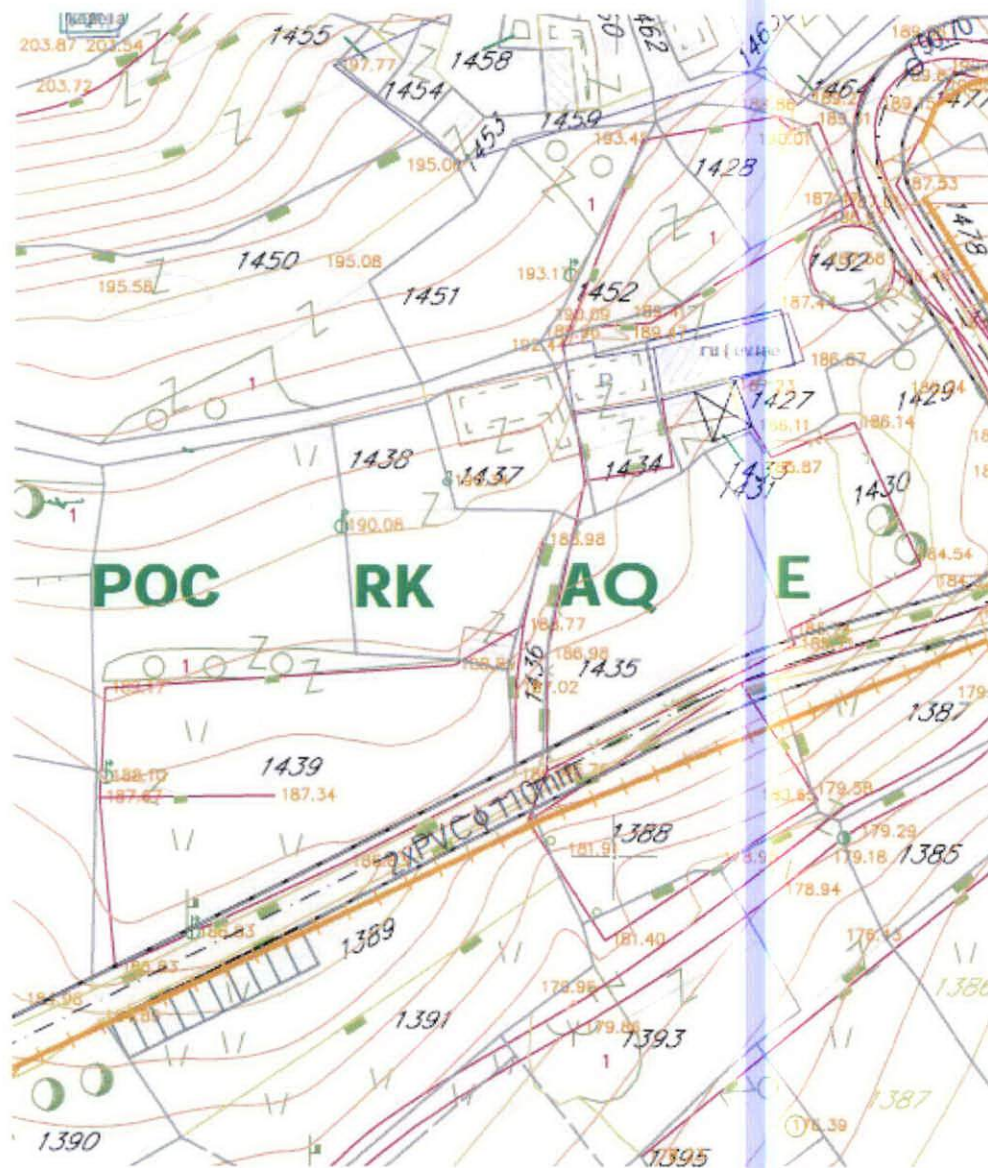
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

*(Handwritten signature in blue ink)*

**Budva 29.01.2025.**







**IZVOD IZ LSL-a Podostrog**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)**  
**Karta telekomunikacija**

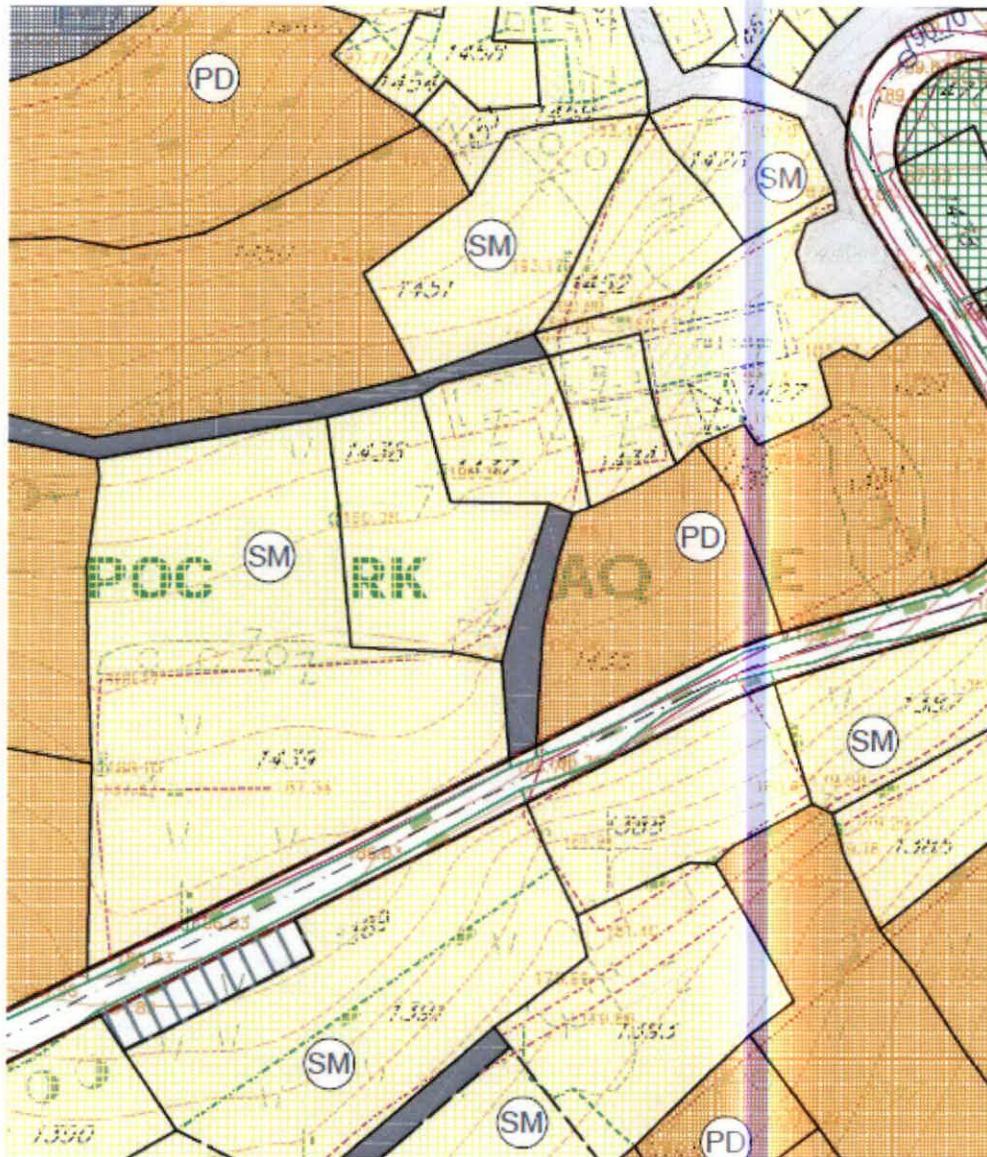
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

*(Handwritten signature)*

Budva 29.01.2025.







**IZVOD IZ LSL-a Podostrog**  
**(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)**  
**Karta namjena**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

**Budva 29.01.2025.**





## 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



		STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI								
		TIP 2 - nova izgradnja u tradicionalnom maniru								
		POSTOJEĆE STANJE			PLANIRANO STANJE					
Broj UP	Površina UP	Spratnost	P pod objektom	BRP	MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	li	Oblik intervencije
UP241	525				tri vidne etaže	105.00	315.00	0.20	0.60	nova gradnja

**IZVOD IZ LSL-a Podostrog**  
(Službeni list CG-opštinski propisi br.11/12)

**URBANISTIČKI POKAZATELJI**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 29.01.2025.

