



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

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

Broj: 06-332/23-1389/2

Budva, 18.12.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MUGOŠA ZORANA iz Podgorice, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21, 141/21 i 151/22), 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 **DUP "Dubovica I – izmjene i dopune"** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/14), evidentiranih u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 20**

**Urbanistička parcela broj: 4 koju čini katastarska parcela br. 422/34 KO Budva.**

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 mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 511 za KO Budva, od 28.09.2023. godine, na katastarskoj parceli br. **422/34** upisane su šume 4. klase površine 654m<sup>2</sup>. U rubrici podaci o teretima i ograničenjima na kat. parceli upisana je hipoteka. Kao vlasnik upisan je Mugoša Zoran.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**SS4 - Stanovanje srednje gustine u zoni nove izgradnje**

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumjeva mogućnost izgradnje objekata višeg standarda u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećeg tkiva planirana je nova izgradnja na praznim parcelama, sa obezbjeđenim kolskim pristupom, parkinzima i zelenim i slobodnim površinama.

U objektima namjenjenim stanovanju u prizemlju objekta ili u djelu objekta dozvoljeno je korišćenje za različite djelatnosti. Djelatnosti koje se mogu predvidjeti su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema posebnim propisima za svaku od ovih djelatnosti. (strana 57)

**Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4)**, sa objektima srednje visine nalazi se u zapadnom i sjeverozapadnom djelu plana, na padinama brda Dubovica. Veći dio se nalazi na terenu većeg nagiba i sa stanovišta vizura predstavlja jedan od najatraktivnijih dijelova grada. Ova zona je namjenjena je novoj izgradnji sa višeporodičnim i višestambenim objektima. (strana 57)

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

**Površine za stanovanje** su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dijele se na površine manje, srednje i veće gustine stanovanja. Dozvoljeni su stambeni objekti. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu predviđenu djelatnost. (strana 60)

Novoplanirani objekti mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli ili jednostrano uzidani (dvojni objekti). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 76)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednoporodični, gradska vila, višeporodični i višestambeni objekti**:

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2, strana 63)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu (različite kancelarije, službe, biro, ugostiteljsko-turistički sadržaji, prodavnice, zanatske radnje), garaža i parking mesta.

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama **nije dozvoljeno** građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi

mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1 , strana 60 i poglavlje 5.3.5 strana 69)

### **Turistički objekat**

Kao turistička namjena planom nisu definisane posebne lokacije, već se one uklapaju u pretežnu namjenu na nivou bloka. Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom.

Na pojedinim lokacijama u okviru druge pretežne namjene mogu se graditi turistički kapaciteti, ukoliko oni ne predstavljaju značajnu smetnju za okolinu koji su definisani u poglavlju 5.1.2.tačka 16 strana 64.(dozvoljene su djelatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline).

Objekti se svojim gabaritim moraju uklopiti u planiranu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcele nalazi, osim uslova za rešavanje mirujućeg saobraćaja gde se primenjuju uslovi iz tačke 5.3.11. (Poglavlje 5.11 strana 86).

**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.

## **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 infrastrukturee, 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, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Ukoliko 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.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu. Urbanistička parcela **ne može** se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama pogoršali uslovi korišćenja.

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

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

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

Za urbanističke parcele namijenjene za izgradnju javnih zgrada zabranjena je preparcelacija. Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati. Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 09. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije".

Predlaže se mogućnost objedinjavanja dve (2) urbanističke parcele u jednu (1) urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja. (strana 68)

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisana u tekstualnom djelu DUP-a, poglavlje 5.7.2 Horizontalna i vertikalna regulacija za SS1, SS2 i SS4 (strana 76)

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

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 76)

### **Građevinska linija (GL)**

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL). Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

**Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Iz predhodnog stava izuzima se potpuno ukopan dio zgrade namjenjen za garaže. Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadziđivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na max. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.7, strana 70 )

Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7, strana 76)

### **Bočna građevinska linija**

Min. odstojanje objekta od bočne granice parcele za slobodnostojeće objekte je 2,50 m, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (min 1,50), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je najmanje rastojanje od susjednog objekta min. 4,0m.

Min. odstojanje objekta od bočne granice parcele za jednostrano uzidane objekte je 3,0 – 4,0 m prema slobodnom djelu parcele, izuzetno ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50m – 2,5m) ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta min. 4,0m.

Kod obostrano uzidanih objekata – 0,00m.

**Minimalno odstojanje objekata od susjednog objekta je 4,0m.**

**Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.**

Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođa i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.2, strana 77)

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

- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.
- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9, strana 70)

#### **Podzemna građevinska linija PGL**

Podzemne garaže kod planiranih objekata mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu list broj 08. Regulacija i nivelacija (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.3.11. strana 71)

**Podzemna etaža** ( garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

**Garaže nisu obavezujuće, u okviru urbanističke parcele.**

**Suteran se smatra korisnom etažom** koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

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

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4,0 m;

izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.1.2)

**Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2 strana 77)

**Spratna visina** (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0m do 3,20 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

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

**Spratnost objekta** ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

### Krovovi

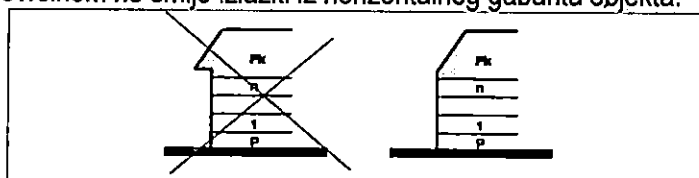
Krovovi ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije.

Ukoliko je krov kos krovni pokrivač prilagoditi nagibu 18-23°. Voda sa jednog krova ne smije se slivati na drugi objekat.

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

**Potkrovlje** je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati koristan prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluoblíčastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat - Ps);
- potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.



Šema 1

**Tavan** je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetranje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

**Korisna etaža** objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzidka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.

**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2)

**Maksimalna visina vijenca** iznosi:

12,0 - 13,5 m ( $G+P+2+Pk = 12,0m$ ,  $G+P+3 = 13,5m$ ), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.2. strana 77)

### Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje -regulacija i nivelacija". (strana 72)

### Izgradnja na terenu sa nagibom

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m.

Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje.

Ukoliko je objekat na strmom terenu, obrađivač predlaže kaskadnu gradnju, tako da se ukoliko objekat izlazi na dve ulice (gornju i donju) omogući pristup i sa gornje ulice i da jedna etaža bude iznad nivoa ulice. (strana 72)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	MAX BRGP OBJEKTA u m <sup>2</sup>	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 4 u bloku 20	651	586	195	0.90	0.30	G+P+2

Na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđena je izgradnja jednog objekta.

- Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisanu urbanističku parcelu.
- Ako je DUP-om planirana izgradnja jednog novog objekta, moguće je na istoj lokaciji izgraditi dva manja objekta i obrnuto, uz uslov da se ne smiju prekoračiti planom definisani urbanistički parametri. (tekstualni dio DUP-a, strana 96).
- Moguće je objediniti dvije urbanističke parcel u jednu parcel, uz obavezan uslov da se ne prekorače planom definisani urbanistički parametri. (tekstualni dio DUP-a, strana 68).
- Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi),



- magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (tekstualni dio DUP-a, strana 96).
- Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tacki 5.20. Uslovi za arhitektonsko oblikovanje. Konacno izgradeni objekat ne smije da prede maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanisticke parcele.
  - Suteran i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža, u skladu sa uslovima za parkiranje i garažiranje vozila. U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.
  - Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100-150 m<sup>2</sup>). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.7.3, strana 78).
  - Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije precizno maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje. Ukoliko je objekat na strmom terenu, obrađivač plana predlaže kaskadnu gradnju, tako da se ukoliko objekat izlazi na dve ulice (gornju i donju) omogući pristup i sa gornje ulice i da jedna etaža bude iznad nivoa ulice. Kod kaskadnih objekata visina objekta u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalni planom dozvoljenu visinu. (Poglavlje 5.3.13. izgradnja na terenu sa nagibom, strana 72)
  - **Ukoliko postoji neusaglašenosti između spratnosti date u tabeli i grafičkog priloga – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.**

## **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 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

Prema tekstualnom dijelu DUP-a (strana 28) navedeno je sledeće:

„Izmjene i dopune se odnose na blok 20, tako da je po važećem DUP-u Dubovica I, teren u ovom bloku u geodetsko – morfološkoj karti obeležen u jednom dijelu – kao teren nepovoljan za urbanizaciju i kao teren sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju (treba računati na neke intervencije u tlu manjeg obima) Nakon detaljnog ispitivanja terena u okviru bloka 20 obrađivač je predvideo urbanizaciju ovog bloka, a na osnovu stečenih obaveza iz GUP-a Budva- Bečići. U prilog tome dostavlja se stručna ocjena stanja terena na prostoru bloka 20: GEOLOŠKE I MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA LOKALITETA DUBOVICA U BUDVI.

Pri izradi DUP-a Dubovica korišćene su geološke podloge koje su regionalnog i opšteg značaja kao i podloge iz Seizmičkih mikrojejonizacija za teritoriju Opštine Budva sa okolinom, a koje su rađene posle zemljotresa na Crnogorskom primorju 1979 godine. Kao takve ne mogu biti ograničavajućeg karaktera u smislu zabrane planirane gradnje zbog mogućih loših karakteristika lokalnog terena, ili da morfologija terena u smislu velike strmine limitira ili isključuje mogućnost planiranja urbanizacije nekog prostora.

Konkretan teren u naselju Dubovica ima morfološki strm teren koji kao takav izgrađuju sedimenti relativno povoljnih geotehničkih svojstava da bi se formirala takva strmina, što znači da na takvo strmom terenu se ne može zadržati materijal nepovoljnih fizičko-mehaničkih karakteristika. Kod nepravilnog zasijecanja padine bez istovremenog podgrađivanja i obezbjeđenja formirane kosine može doći do pojave lokalne nestabilnosti u smislu odrona ili osipanja. Nosivost temeljnog tla u ovom dijelu terena je relativno velika, ali se mora voditi računa o stabilnosti uslovno stabilne padine.

U tom cilju su neophodna detaljna geotehnička istraživanja na osnovu pravilno definisanog projektnog zadatka i na osnovu idejnog rešenja planiranog objekta, a koja će precizno definisati pojedine geotehničke sredine, hidrogeološke i mikrosezmičke karakteristike terena kao i moguće mjere sanacije i obezbjeđenja iskopa. U tom cilju se radi i poseban Projekat zemljanih radova, zaštite temeljne jame i formiranih kosina. **Kroz izdavanje UT uslova, investitor se upozorava i obavezuje da će preduzeti sve mjere i radnje u cilju sanacije uslovno stabilnog terena ili da svojom gradnjom neće ugroziti uslovnu stabilnost predmetnog lokaliteta kao i lokaliteta i objekata u neposrednoj okolini.**

Obrađivač predlaže: da se pre davanja urbanističko tehničkih uslova za novoprojektovane objekte kao obavezan prilog dostavi elaborat geomorfoloških karakteristika tla.”

U skladu sa gore navedenom smjernicom, podnosilac zahtjeva dostavio je Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe dobijanja UTU broj 0831-2/023 od 31.08.2023. godine, odrađen od strane “Geotehnika Montenegro” doo Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji Elaborata potpisan od strane komisije – R. Gredić, S. Vukašinović i M. Božić, u avgustu 2023. godine.

## **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 CG“ 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 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. Zakonu 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" 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 prizlaze iz ovog zakona.

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Oblikovanje objekta prema frekventnim saobraćajnicama je reprezentativno, u duhu moderne arhitekture, bez upotrebe istorijskih etno elemenata drugih sredina (balustrade, gipsarski radovi i sl.) (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.7.3, strana 77)

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Dubovica I, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

### 1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mjenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog djela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći, moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnoj vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmisljanje nove fasade i sl.

**2. Uljepšavanje dvorišnih fasada** U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

**3. Sprečavanje kiča** Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lazna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

**4. Upotreba korektivnog zelenila** Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

**5. Upotreba materijala i boja** U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bez, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

**6. Uljepšavanje javnih prostora** Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.20 strana 92 )

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

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

**Parcele objekata se ne mogu ograđivati.** (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.5, strana 78)

## **11. USLOVI ZA IZGRADNJU PODZIDA**

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m.

Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima manli habitus i korjenov sistem, puzavice, trava. (tekstualni dio DUR-a, Poglavlje 5.17, strana 90)

## **12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.

Potrebna površina za dečije igralište, za djecu uzrasta 3-11 godina, je 1m<sup>2</sup> /po stanu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.3, str. 78)

Na površinama pod zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom kao što su one na parcelama turističke namjene, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa,

perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodnog i višerodnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom.

Za ozelenjavanje prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Izbjegavati vrste koje kod ljudi mogu izazvati polenske alergije.

Nije dozvoljena sječa maslina i drugih primjeraka vrijednog zelenila. Ovi vrijedni primjerci zelenila i njihov tretman prikazani su u Registru primjeraka vrijednog zelenila na grafičkom prilogu: list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine".

Za kategoriju površina pod zelenilom na parcelama jednorodnog, višerodnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Na parcelama jednorodnog stanovanja prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Prilikom oblikovanja površina pod zelenilom na urbanističkim parcelama **višestambenog stanovanja** predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, bocanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ružmarin, lavanda, zukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7.1.5, str. 107)

Planom je predviđeno da se svi primjerci maslina i drugi primerci vrijednog zelenila, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu.

### **13. 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 („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

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

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

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

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, ne ulaze u obračun BRGP. (tekstualni dio plana, Separat urbanističko tehničkih uslova za stanovanje male gustine, poglavlje 3, str.3).

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namjenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konacno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 64)

#### **14. 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 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<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 i „Službeni list CG“ br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07 i „Službeni list CG“ br. 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82) i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list RCG" broj 76/06). Rješenje je dostupno 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.

## **15. 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.

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 ("Službeni 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.

## **16. 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.

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

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

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

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.

**Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju javnog osvetljenja** - Izgradnjom instalacija javnog osvetljenja obezbediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE), navedenim u okviru plana. Kao nosače svetiljki koristiti metalne demontažne stubove, koji izdržavaju (sa svetilkama) pritisak vjetra od 110 daN/m<sup>2</sup>. Napajanje javnog osvetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25 0,6/1 kV za ulično osvetljenje i PP 00 3(4)x16 0,6/1 kV za osvetljenje u sklopu uređenja terena). Sistem osvetljenja treba da bude cjelonočni. Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki. Obezbediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvetljenja obezbediti preko uklopnog sata ili foto ćelije, prema zahtjevu Javnog komunalnog preduzeća. Prilikom projektovanja stadiona i sportskih terena predvidjeti njihovo osvetljenje u skladu sa preporukama za profesionalno bavljenje sportom (kod fudbalskog terena osvetljenjem omogućiti vršenje TV prenosa, dok kod ostalih terena sagledati zahtjeve korisnika). Za polaganje napojnih vodova vaze isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova. **Napomena: urbanizacijom dijela bloka 20 pojavila se potreba za dodatnim trafostanicama koje bi zadovoljile potrebe novih 37 urbanističkih parcela. Predviđene su 2 trafo stanice 2x630, na parcelama k-1 i k-2 u bloku 20, a moguće je, kako se bude odvijala fazna gradnja, u prvoj fazi da se promjene u 2x1000.** (strana 140)

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 Uprave 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.

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.



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

## 18. 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" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 02/17, 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.

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

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

## 20. 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).

Potreban broj parking mjesta za djelatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbjeđiti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.3.11 strana 71):

Funkcija	Broj vozila
STAN	1,1 PM/stanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/apartmanu
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM/2 lezaja
ADMUNISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine ili 1PM/1lokal
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu –list br. 08. Planirano stanje - regulacija i nivelacija,

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- dimenzije parking mjesta - min. 2,3 x 4,8 m;
- širina prave rampe po voznoj traci - min. 2,75 m;
- slobodna visina garaže - min. 2,3 m;
- podužni nagib pravih rampi - maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrivene.

Krovne površine podzemnih garaza moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Na urbanističkim parcelama garaže nisu obavezujuće.

**Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto - radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje.** (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.11. str. 71)

## 21. 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).

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

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.

## 22. 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 vjetera i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

Sunčani kolektori treba da budu skladno oblikovani i ukomponovani na najmanje uočljivim mjestima na objektu. Koristiti održive sisteme protiv prekomjerne insolacije (zasjenu škurama, građevinskim elementima, zelenilom i slično) kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. održivost fotovoltacionih ćelija treba ispitati u svrhu snadbevanja 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.

### **23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

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

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

### **24. 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.

### **25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 293) 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 da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

### **26. NAPOMENA**

Tekstualni i grafički dio plana, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

[www.budva.me](http://www.budva.me) i [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno 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 DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva,

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arh. Maja Tišma dipl.inž.



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko-građevinskoj inspekciji i a/a

CRNA GORA  
UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-1388/23  
Datum: 29.09.2023.



Katastarska opština: BUDVA  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 4  
Parcela: 422/34

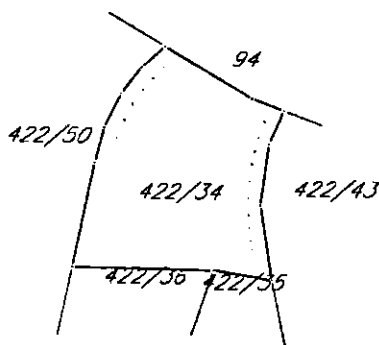
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
684  
200  
569  
700

4  
684  
200  
569  
700



4  
684  
100  
569  
700

4  
684  
100  
569  
800

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*Punić*



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-16972/2023

Datum: 28.09.2023.

KO: BUDVA

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 MUGOŠA ZORAN, , za potrebe UVID izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 511 - 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
422	34		4 29/14		VELJE PLOČE	Šume 4. klase DIOBA		654	0.33
								654	0.33

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MUGOŠA ZORAN DONJA GORICA BB-PODGORICA PODGORICA Podgorica	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
422	34			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA,SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.

Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena 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) u iznosu od 3 eura.



u Načelnica: 4  
*[Signature]*  
SONJA TOMAŠEVIĆ

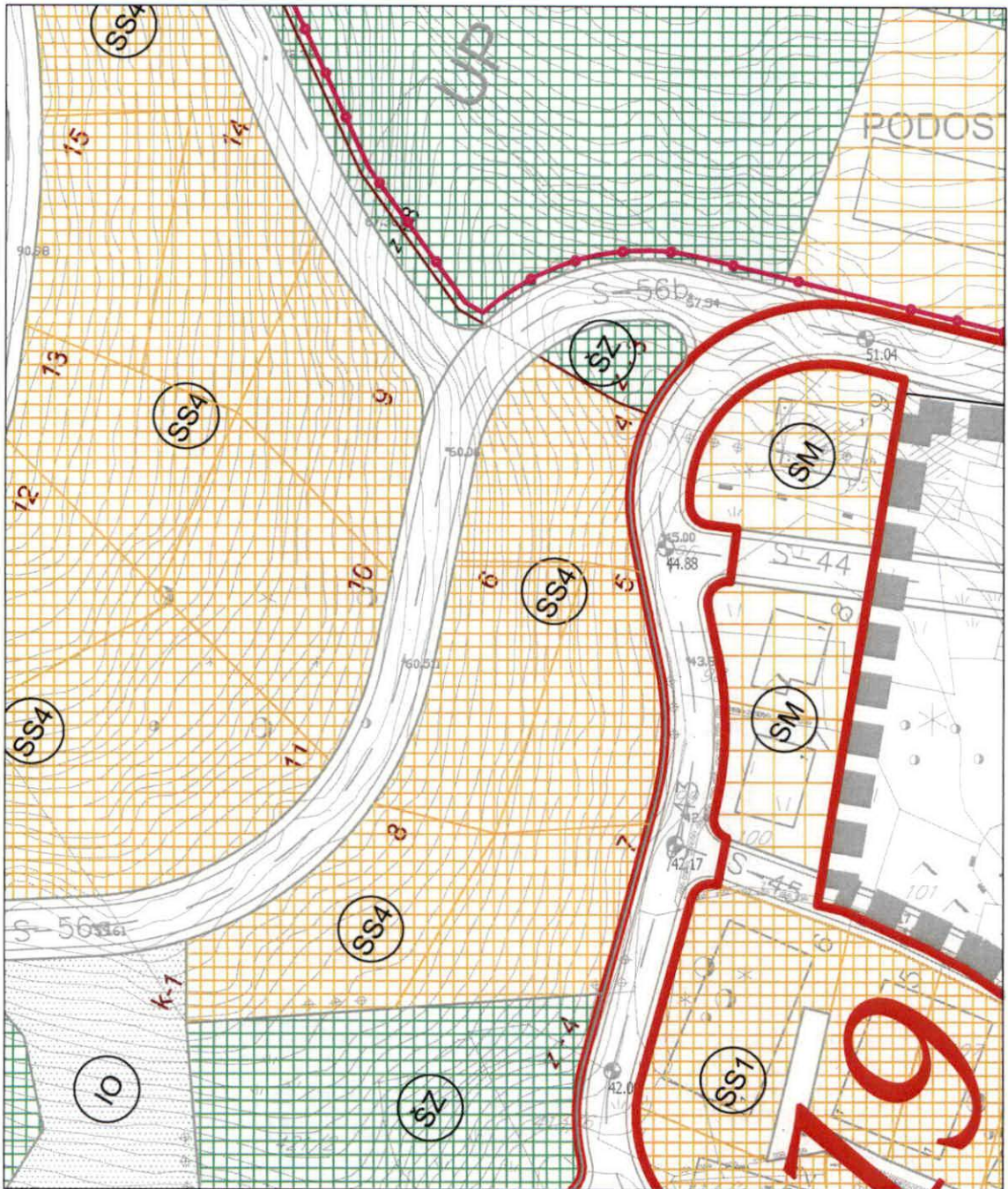


### SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
422/34		104-2-919-4176/1-2023	19.06.2023 14:08	RAJKO MEDENICA	ZA BRISANJE TERETA U LN 511 KO BUDVA NA KP 422/34 422/35 422/36 I DR







**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**06 Plan namjena površina**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 18.12.2023. god.

## LEGENDA:

### GRANICE



granica plana



granica bloka



granica namjene



granica UP Sportsko-rekreativnog centra

### POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA



stanovanje manje gustine  
(jednoporodično stanovanje)



stanovanje srednje gustine u zoni sa  
postojećim objektima na sopstvenoj parceli  
(srednje visoki objekti)



stanovanje srednje gustine u zoni sa  
postojećim jednoporodičnim objektima u  
otvorenom bloku (srednje visoki objekti)



stanovanje srednje gustine u zoni  
sa postojećim višeporodičnim i  
višestambenim objektima u otvorenom  
bloku-Dubovica Lux



stanovanje srednje gustine  
u zoni nove izgradnje



stanovanje - javni interes  
(za radnike zaposlene u državnim institucijama  
i javnim preduzećima)



stanovanje veće gustine u zoni sa  
postojećim višeporodičnim i višestambenim  
objektima u otvorenom bloku



stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim  
objektima na sopstvenoj parceli  
(objekti veće gustine)



stanovanje veće gustine u zoni sa postojećim  
objektima na sopstvenoj parceli  
(srednje visoki objekti)



stanovanje veće gustine u zoni  
nove izgradnje

### POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO, ZDRAVSTVO I KULTURU



predškolska ustanova

### POVRŠINE POSLOVNIH DJELATNOSTI



poslovne djelatnosti



poslovne djelatnosti u okviru stanovanja

### POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU



sportsko-rekreativni kompleks stadiona FK "Mogren"



sportsko-rekreativni kompleks "Rea"



sportski tereni u okviru stanovanja

### POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDENJE



površine javnog korišćenja-uređene  
slobodne i zelene površine



površine javnog korišćenja-linearno zelenilo



površine javnog korišćenja-gradski parkovi

### POVRŠINE ŠUMA

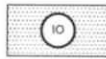


gradske šume



povremeni vodotokovi i otvoreni kanali

### POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU



komunalni servisi -  
vodovod, elektrodistribucija, gradska čistoća

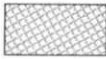
### POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU



garaža



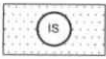
kolske površine



pješačke površine



parking



saobraćajna infrastruktura



**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**07 Plan zelenih i slobodnih površina**








R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arh. Maja Tišma, dipl.inž.






Budva, 18.12.2023. god.

## LEGENDA:

-  granica plana
-  granica UP Sportsko-rekreativnog centra
  
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja,
-  uređene površine pod zelenilom na parcelama višestambenog stanovanja
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komercijalnih djelatnosti
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli predškolske ustanove
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komunalnih servisa
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli javne garaže
-  mini parkovi
-  zaštitno zelenilo
-  linearno zelenilo
-  uređene slobodne površine
-  sportski tereni i dječija igrališta
-  gradske šume
-  drvoredi
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u koridoru obilaznice
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u kompleksu Sportskog centra (1 - zona stadiona, 2 - zona stambeno-poslovne izgradnje)
-  povremeni vodotokovi i otvoreni kanali

## VRIJEDNO ZELENILO

-  postojeće zone sa hortikulturnim uređenjem terena u kojima se zelenilo čuva
-  vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presađuje
-  presađivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom

## OSTALO

-  parking

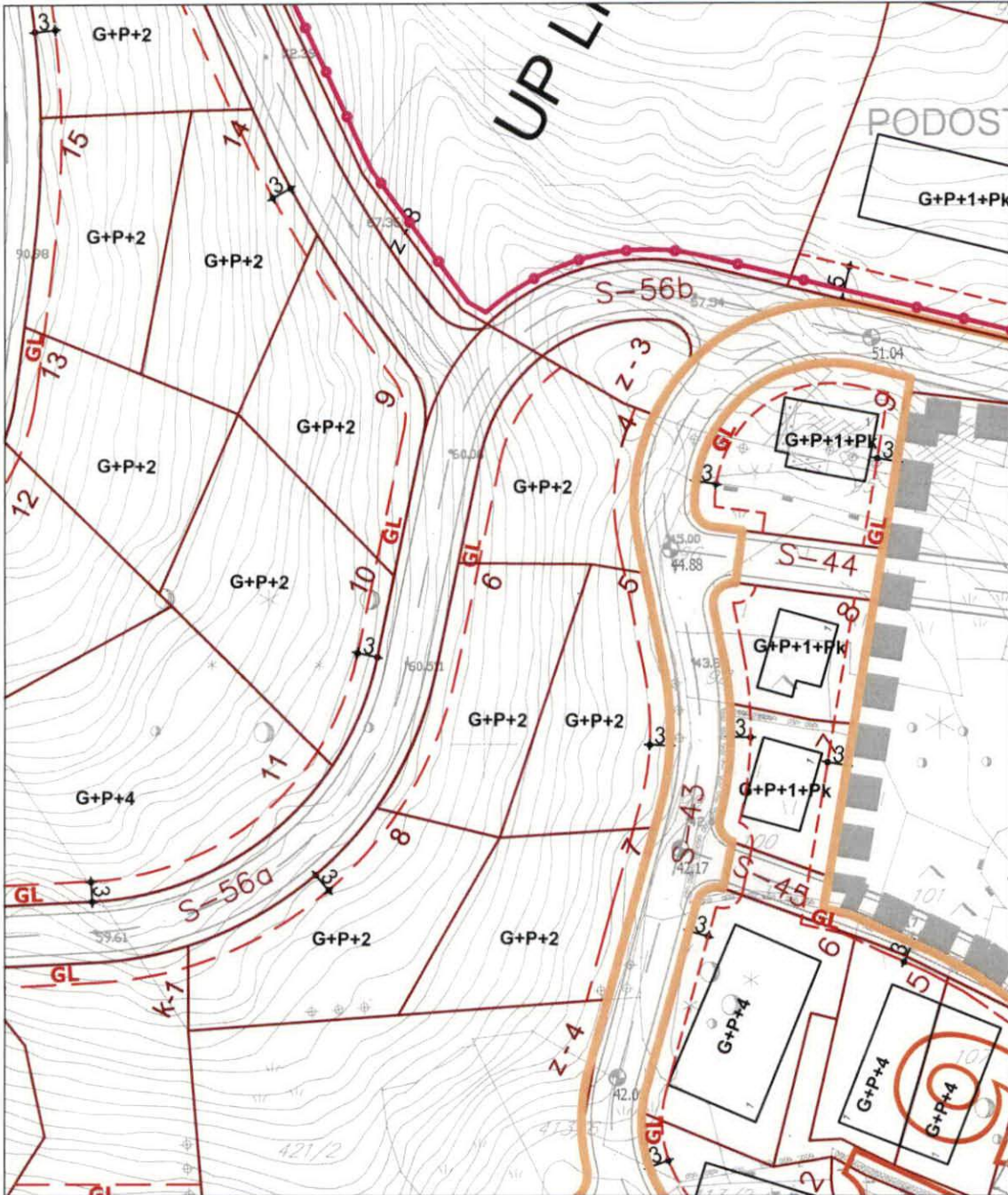


# REGISTAR VRIJEDNIH PRIMJERAKA ZELENILA

## NAPOMENA:

Pozicije zelenila su približne sa odstupanjem  $\pm 2$  m,  
a veličina prsnog prečnika može odstupati  $\pm 3$  cm.

- 1 himalajski kedar (*Cedrus deodara*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 2 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $3 \times d=20 - 30$  cm
- 3 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 4 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 5 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 6 primorski bor (*Pinus maritima*) - prsni prečnik  $2 \times d=30$  cm
- 7 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $8 \times d=10 - 20$  cm
- 8 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $4 \times d=12$  cm
- 9 primorski bor (*Pinus maritima*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 10 primorski bor (*Pinus maritima*) - prsni prečnik  $d=35$  cm
- 11 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 12 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $6 \times d=12 - 60$  cm
- 13 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $3 \times d=20 - 30$  cm
- ~~14 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $3 \times d=20 - 30$  cm~~
- ~~15 hrast medunac (*Quercus pubescens*) - prsni prečnik  $d=60$  cm~~
- ~~16 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $d=20$  cm~~
- ~~17 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $d=20$  cm~~
- ~~18 arizonski čempres (*Cupressus arizonica*) - prsni prečnik  $d=55$  cm~~
- ~~19 primorski bor (*Pinus maritima*) - prsni prečnik  $d=50$  cm~~
- 20 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $3 \times d=15 - 30$  cm
- 21 smokva (*Ficus carica*) - prsni prečnik  $4 \times d=10 - 20$  cm
- 22 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $3 \times d=15$  cm
- 23 smokva (*Ficus carica*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 24 kanarska datula (*Phoenix canariensis*) - prsni prečnik  $d=50$  cm
- 25 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $3 \times d=12$  cm
- 26 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 27 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 28 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=60$  cm
- 29 kanarska datula (*Phoenix canariensis*) - prsni prečnik  $d=50$  cm
- 30 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 31 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 32 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=40$  cm
- 33 nješpula (*Eriobotrya japonica*) - prsni prečnik  $d=25$  cm
- 34 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=40$  cm
- 35 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $3 \times d=15 - 20$  cm
- 36 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 37 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $4 \times d=15$  cm
- 38 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $3 \times d=15$  cm
- 39 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $d=25$  cm
- 40 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*) - prsni prečnik  $d=20$  cm
- 41 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *stricta*) - prsni prečnik  $d=20$  cm
- 42 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $3 \times d=15 - 25$  cm
- 43 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $2 \times d=15$  cm
- 44 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=??$  cm
- 45 hrast medunac (*Quercus pubescens*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 46 mimoza (*Mimosa pudica*) - prsni prečnik  $d=20$  cm
- 47 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $4 \times d=12 - 20$  cm
- 48 primorski bor (*Pinus maritima*) - prsni prečnik  $d=20 - 30$  cm
- 49 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=20 - 30$  cm
- 50 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $4 \times d=15 - 20$  cm
- 51 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=15$  cm
- 52 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=35$  cm
- 53 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik  $d=30$  cm
- 54 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*) - prsni prečnik  $d=20$  cm
- 55 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*) - prsni prečnik  $3 \times d=12 - 20$  cm



**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**08 Plan regulacije i nivelacije**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 18.12.2023. god.

## LEGENDA:



granica plana



granica UP Sportsko-rekreativnog centra



građevinska linija



građevinska linija podzemne etaže



regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

z-1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

s-18

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

1-111

broj urbanističke parcele

111/11

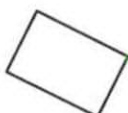
broj katastarske parcele

11

broj bloka



postojeći objekat

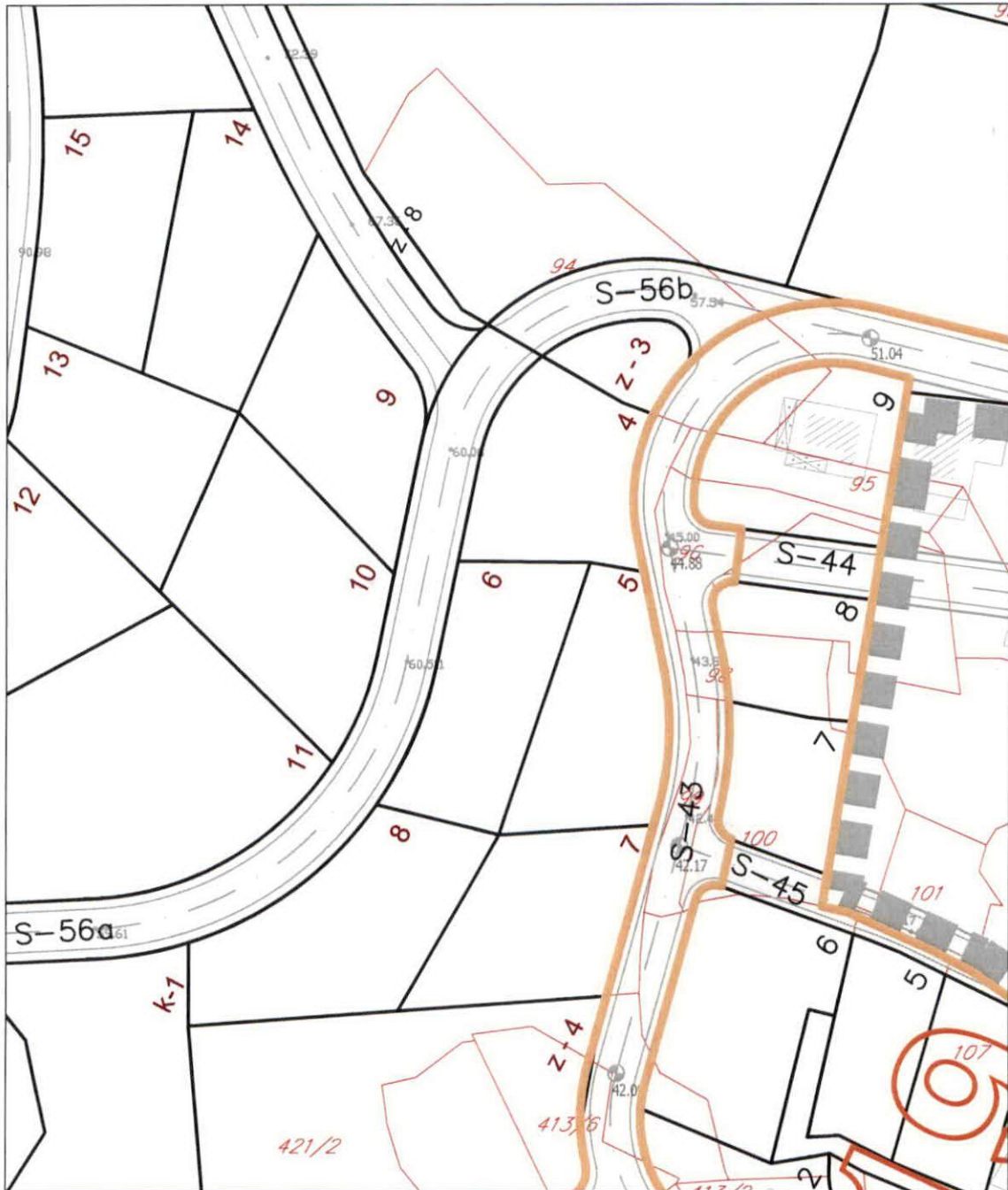


planirani objekat

P50-6PM

P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta





**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**09 Plan parcelacije**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 18.12.2023. god.



## LEGENDA:



granica plana



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

z-1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-18

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

1-111

broj urbanističke parcele u okviru bloka

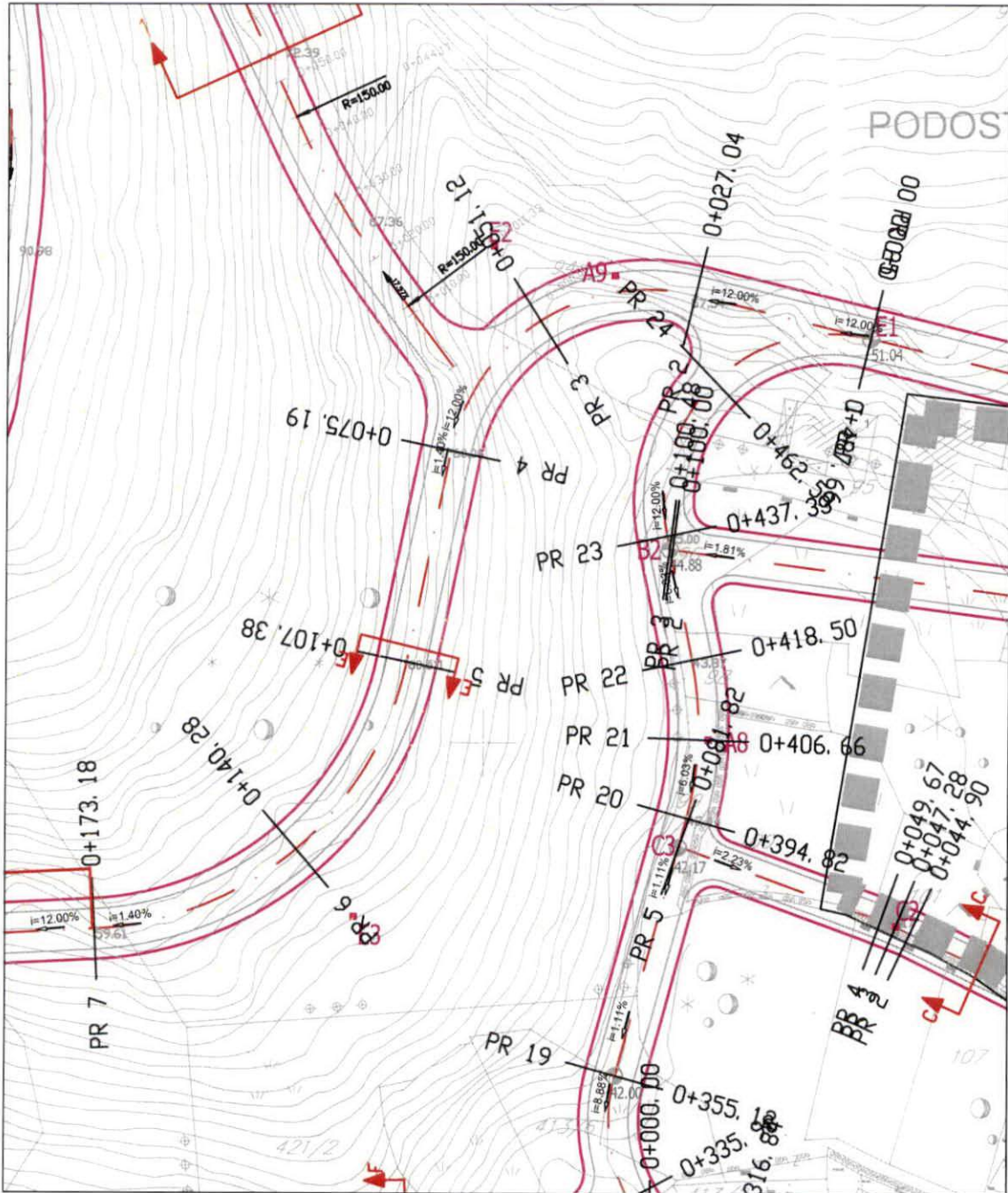
111/11

broj katastarske parcele

11

broj bloka





**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

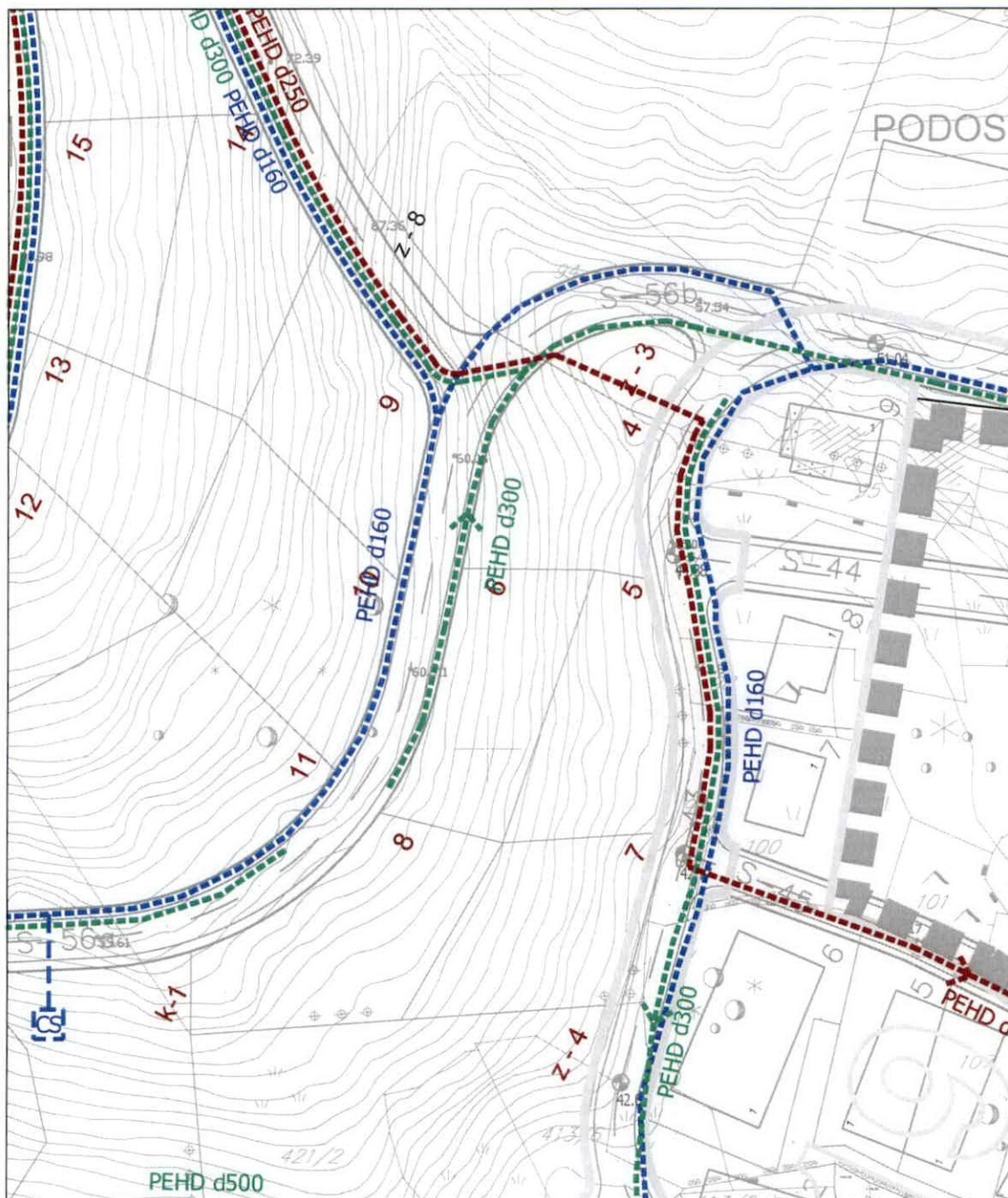
**10 Plan saobraćaja**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 18.12.2023. god.



**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**13 Plan hidrotehničke infrastrukture**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 18.12.2023. god.

# LEGENDA:

 granica plana

## Vodovod

 postojeći vodovod

 postojeći vodovod - za ukidanje

 planirani vodovod


## Kanalizacija

 postojeća fekalna kanalizacija

 postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje


 planirana fekalna kanalizacija


## Atmosferska kanalizacija


 postojeća atmosferska kanalizacija

 postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje


 planirana atmosferska kanalizacija


 bujični tok

 bujični tok za zacijevljavanje

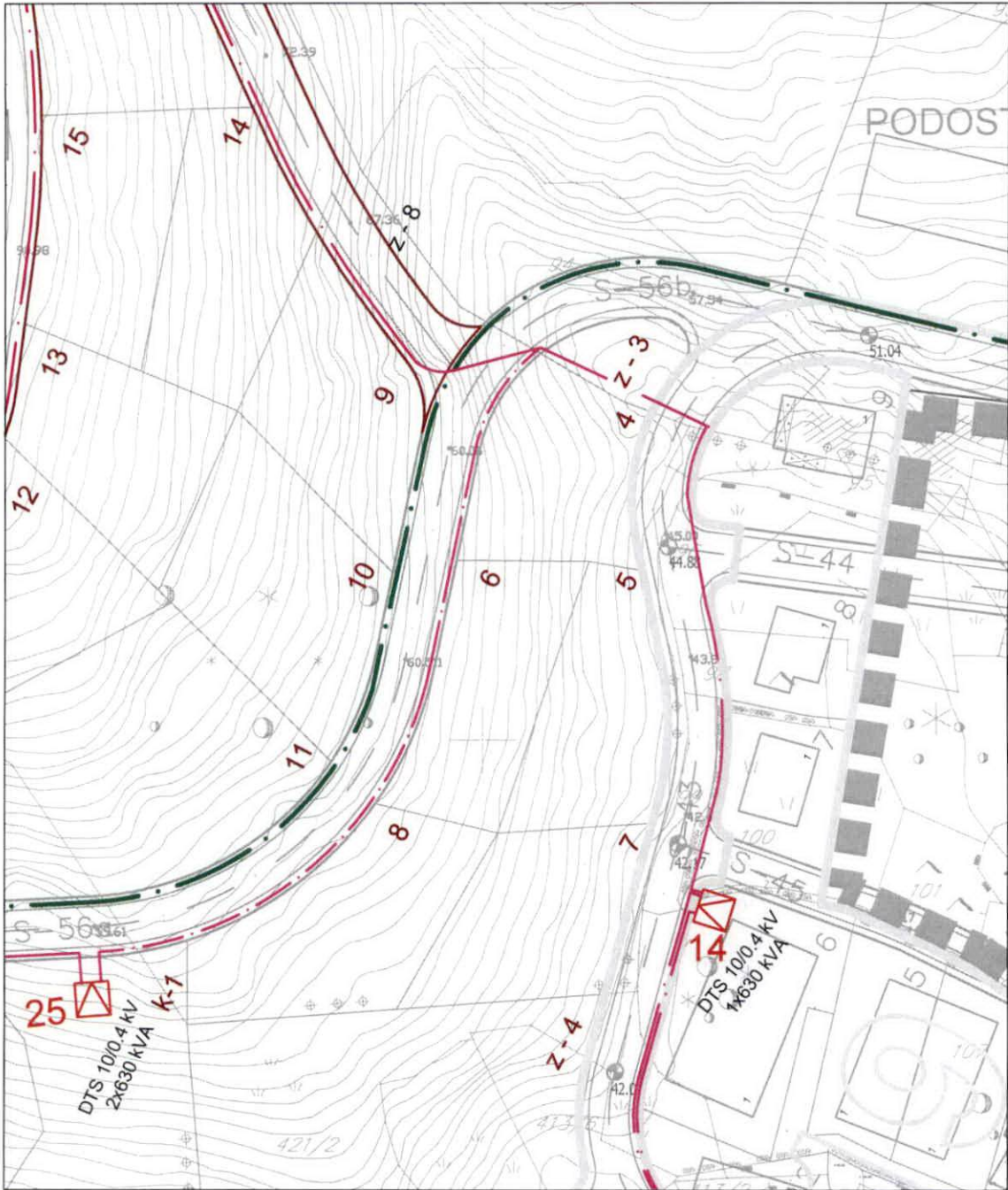
 povremeni vodotokovi i otvoreni kanali

 jaruge

 postojeća buster stanica

 planirana buster stanica ili prepumpna stanica

 planirani rezervoar



**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**15 Plan elektroenergetske infrastrukture**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 18.12.2023. god.

## LEGENDA:

 granica plana



POSTOJEĆI VN VAZDUŠNI 35 kV KABL



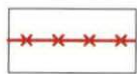
ZAŠTITNA ZONA DALEKOVODA



POSTOJEĆI VN KABLOVSKI 35 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



POSTOJEĆI VN 10 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



POSTOJEĆI VN 10 kV KABL KOJI SE STAVLJ VAN FUNKCIJE



PLANIRANI VN KABLOVSKI 35 kV VOD



PLANIRANI VN 10 kV KABL



POSTOJEĆA TS



PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

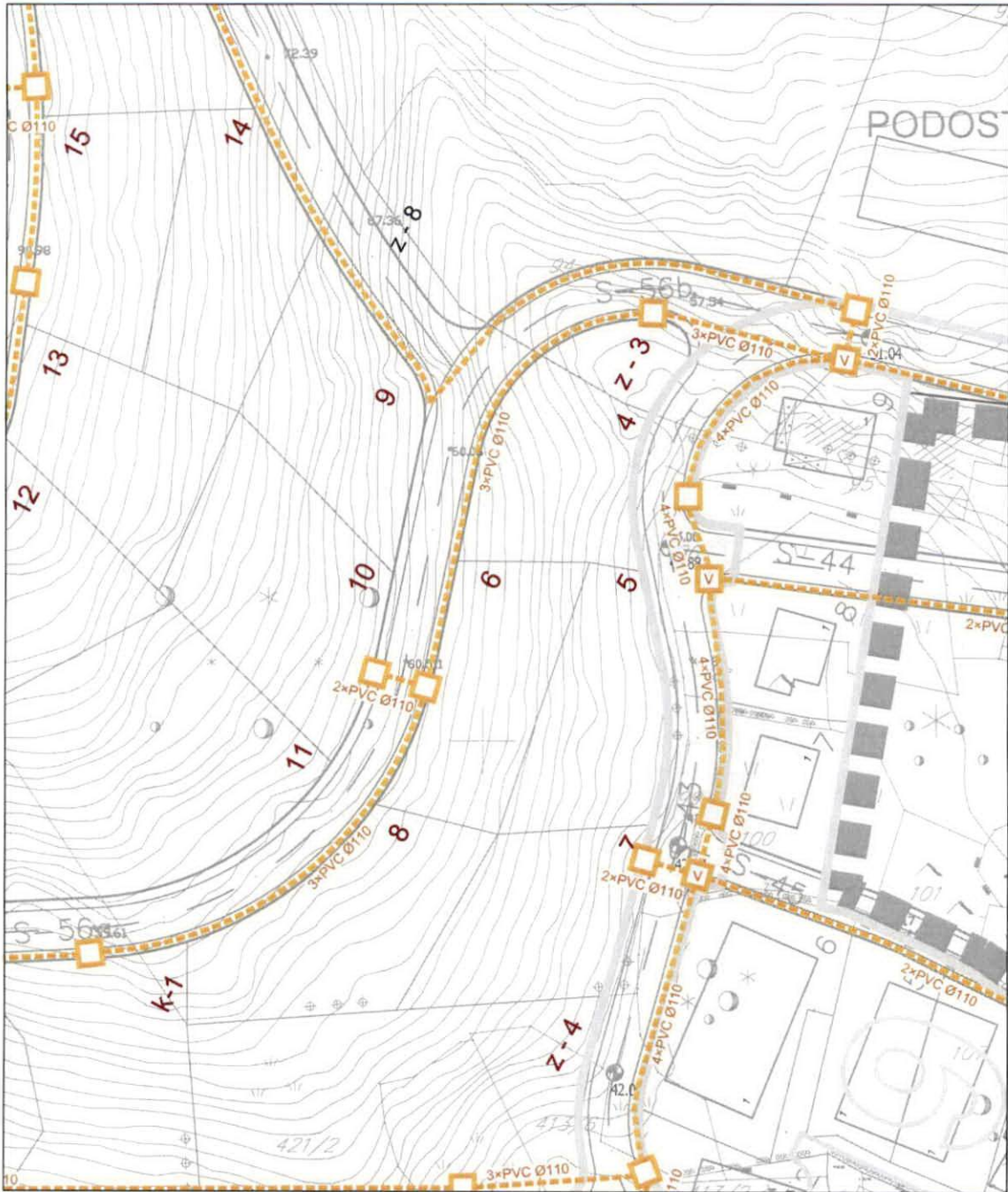
### POSTOJEĆE TS:

- 1 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 1x630 kV "S-41"
- 2 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "BPZ III faza"
- 3 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 2x630 kV "Maestral Turs"
- 4 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 1x630 kV "Golubovina"
- 5 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovica 1"
- 6 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 2x630 kV "Dubovica 2"
- 7 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovica 3"
- 8 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 2x630 kV "Dubovica 4"
- 9 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovica Lux"

### PLANIRANE DTS:

- 10 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 11 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 12 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV
- 13 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV
- 14 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 15 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV
- 16 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 17 PLANIRANA NDTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 18 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 19 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 20 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 21 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 22 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 23 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 24 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 25 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 26 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 27 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV





**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**17 Plan TK infrastrukture**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 18.12.2023. god.


# LEGENDA:

 granica plana


## POSTOJEĆE


 postojeći TK podzemni vod  
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 postojeći TK podzemni vod višeg reda  
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)


 postojeća telefonska centrala

 postojeća CATV stanica

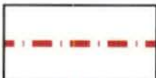
 postojeće tk kablovsko okno

 planirano tk kablovsko okno

 postojeći telefonski izvodni ormar

 postojeći distributivni ormar CATV


## PLANIRANO


 postojeći tk kabl položen direktno u zemlju  
(planirano izmiještanje-ukidanje)

 postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju  
(planirano izmiještanje-ukidanje)

 postojećeg TK podzemni vod  
(planirano izmiještanje-ukidanje)  
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 planirani TK podzemni vod  
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 planirano TK okno "manje"

 planirano TK okno "veće"



DUP Dubovica 1 - URBANISTIČKI POKAZATELJI  
BLOK 20

POSTOJEĆE										
Blok	Broj objekata	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	Broj objekata	POVRŠINA POD OBLIKOM (m <sup>2</sup> )	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆE OBJEKTA	POVRŠINA POD OBLIKOM (m <sup>2</sup> )	UKUPNA BEOZ SVI OBJEKTI (m <sup>2</sup> )	Indeksi zauzetosti	Indeksi ispraznosti
20	1	1816							0,00	0,00
20	2	1001						0,00	0,00	0,00
20	3	1172						0,00	0,00	0,00
20	4	651						0,00	0,00	0,00
20	5	675						0,00	0,00	0,00
20	6	706						0,00	0,00	0,00
20	7	661						0,00	0,00	0,00
20	8	865						0,00	0,00	0,00

DUP Dubovica 1 - URBANISTIČKI POKAZATELJI  
BLOK 20

PLANIRANO										
Blok	Broj objekata	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	Broj objekata	POVRŠINA POD OBLIKOM (m <sup>2</sup> )	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆE OBJEKTA	POVRŠINA POD OBLIKOM (m <sup>2</sup> )	UKUPNA BEOZ SVI OBJEKTI (m <sup>2</sup> )	Indeksi zauzetosti	Indeksi ispraznosti
20	1	1816							0,00	0,00
20	2	1001							0,00	0,00
20	3	1172							0,00	0,00
20	4	651							0,00	0,00
20	5	675							0,00	0,00
20	6	706							0,00	0,00
20	7	661							0,00	0,00
20	8	865							0,00	0,00

**IZVOD IZ DUP-a "DUBOVICA I"**  
(Službeni list CG - opštinski propisi br. 01/14)

**Tekstualni dio - tabela sa urbanističkim parametrima**

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arch. Maja Tišma, dipl.inž.

Budva, 18.12.2023. god.



**DUP Dubovica 1 - URBANISTIČKI POKAZATELJI**  
**BLOK 20**

		<b>POSTOJEĆE</b>	
20	1	1816	
20	2	1001	
20	3	1172	
20	4	651	
20	5	675	
20	6	708	
20	7	681	
20	8	865	
20	9	732	
Blok			
Broj urbanističke parcele			
Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )			
Broj objekta			
POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )			
SPRATNOST			
STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)			
BRGP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )			
POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )			
UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )			
Indeks zauzetosti			
Indeks izgrađenosti			

		<b>PLANIRANO</b>	
SM	1	363	1089
SM	1	204	611
SM	1	200	600
SS4	1	195	586
SS4	1	203	608
SS4	1	212	637
SS4	1	204	613
SS4	1	260	779
SS4	1	220	659
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE			
Broj objekta			
MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )			
MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST			
DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA: (00 - bez građenja, IZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, IZM - izmještanje)			
BRGP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )			
MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )			
MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )			
Indeks zauzetosti			
Indeks izgrađenosti			
MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana)			

