



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/24-814/3  
Budva, 16.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu BRAJUŠKOVIĆ MILKE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i LSL „Poljane“ ("Službeni list CG"-opštinski propisi br. 25/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 31 koju čini

**Dio katastarske parcele broj 296/2 KO Reževići I**

Dio predmetne katastarske parcele ulazi u trasu pješačke saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 31 čini dio kat. parcele broj 296 KO Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čini dio kat. parcele broj 296/2 KO Reževići I.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 1220 za KO Reževići I, od 02.09.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 296/2** upisan je pašnjak 3. klase površine 866m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva- Brajušković Milka.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**TV – površine za turizam – vile**

Površine za turizam služe smještanju objekata za odmor i rekreaciju. Mogu se djeliti na površine za turistička naselja, površine za hotele i **renta vile**, površine za kampove, površine za vikend naselja i površine za marine. (strana 15)

Stambena jedinica je turistički apartman. (strana 17)

**Niski objekat za namjenu turizma** je objekat do dvije nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma (ili garaže u suterenu) ili korisne površine u suterenu. Maksimalna spratnost višeg objekta se označava na sljedeći način: Su+P+1 ili Po+P+1.

Prema načinu građenja objekti turističke namjene mogu biti **rezidencijalni, jednorodnični, višeporodični i višestambeni objekti**: .Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom; Pod **jednorodničnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima 1 dnevni boravak); Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 5, i više funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 18)

Dozvoljena je izgradnja turističkih objekata kao i objekti za djelatnosti iz oblasti turizma, trgovine, ugostiteljstva, sporta i rekreacije i drugih poslovnih i komercijalnih djelatnosti koje ne ometaju osnovnu namjenu turizam.

Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 20)

**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 infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE

### Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

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

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 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.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu.

**Podzemna etaža** (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat.

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; 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. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

**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, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

**Korisna etaža objekta** je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. (strana 17).

Najmanja dozvoljena visina gradnja objekata za navedene namjene turizma je P+1.

**Samostojeći objekat** je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

**Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

**Dvostrano uzidan objekat** je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

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

**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. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima.

**Otvorene spoljne stepenice** koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta.

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

**Građevinska linija** se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. (strana 18)

#### **Postavljanje objekta u odnosu na javne površine**

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

#### **Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele**

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlamike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati 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. (strana 20)

### Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta

### Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

**Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.**

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.**

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

**Maksimalna spratnost objekta** je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suterenu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže.

**Krovovi** ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

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

### Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona 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. (strana 21)

## 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 broj 31	791.19	400	160	0.50	0.20	S+P+1
------------------------------	--------	-----	-----	------	------	-------

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu.

Dijelovi objekata sa ispadima čija je horizontalna projekcija veća od 1,2m, ne mogu prelaziti građevinsku, odnosno regulacionu liniju. (strana 19-20)

**Prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli** je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

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

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

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

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

-ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (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 računava u ukupnu BRGP.

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

**Indeks zauzetosti** urbanističke parcele je količnik izgrađene površine (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom **ne računa** se u izgrađenu površinu. (strana 18)

**Zabranjena izgradnja** - Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 20)

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 21)

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

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

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

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

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3\text{m}$ , 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.

U tekstualnom dijelu plana navedeno je sledeće: *„Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika“.*

U skladu sa tom smjernicom uz zahtjev za UTU dostavljen je i Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja utu za izgradnju turističkog objekta (vile) na lokaciji: UP31, dio kat. aprcele broj 296 KO Reževići I, u zahvatu LSL „Poljane“, zaveden pod brojem 30/09 od 30.09.2024. godine i odrađen od strane Geotehnika doo Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji elaborata, potpisan od strane komisije – M.Vojvodić, L. Vuković i R. Lalatović, u septembru 2024. godine u Nikšiću.

## 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 predvidjeti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

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

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“ broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Namjena prostora je ekskluzivni **turizam**, javni sadržaji i sport i rekreacija. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

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

Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Pravilnikom i klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata" ("S. List RCG", br.23/2005).

Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih. Ravni kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.

Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.



Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.).

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 mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 21)

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

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 21)

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. (strana 23)

### **Zelene i slobodne površine u službi turizma- turistiko naselje-apartmani, vile, uslužne djelatnosti**

Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog rješenja, treba da ima i pejzažno uređenje;

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenila, u odnosu na urbanističku parcelu, 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve, bazeni, staze, trgove, platoi, parkinzi i td.),
- za turističke objekte- sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija),
- za apartmane- da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmansko-blokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama.

- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td,
- zaštitni-zeleni pojas-se pojavljuje kao podkategorija u okviru osnovne namjene, a koji je planiran prema postojećem potoku, u širini od 10m,
- u slučaju izgradnje ogradnog zida-za vile,neophodno je da bude od kamena, živa ograda ili kombinacija navedenih.
- Visine parapeta ogradnog zida max. 090m, od kote trotoara a sa transparentnim dijelom ograde dozvoljena visina do 1,50m,
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture Primorja,
- oko objekata vila moguće je i formiranje voćnjaka,
- neophodno je sačuvati naročito odrasla stabla, kako iz kultiviranih tako i sa prirodnih površina, bilo pojedinačno ili u grupama (čemprese, borove, masline, medunac i td.),
- postojeće masline, maksimalno sačuvati, odnosno pojedinačna stabla koje je nemoguće uklopiti presaditi (kultivare i samonikle),
- planirati pješačke staze, trgove-pjacete, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,platoi i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera( administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- voditi računa o vizurama prema moru,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama,suvomeđama od kamena ,
- postojeće podzide i međe obavezno sačuvati uz mogućnost sanacije, a nove uraditi u istom maniru-suvozid, od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja).Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- krovno zelenilo-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, navodnjavanje, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intenzivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran "park" sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, dječije igralište, pergole, mini golf i td.
- vertikalnim ozelenjavanjem-dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim tercima preporučuju se pokrivači tla i puzavice, isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- obavezno koristiti visokodekorativni sadni material, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote),
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm.Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.

- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina. (strana 31-32)

## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU PODZIDA

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.

Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 21)

Na mjestima gdje se usljed gradnje saobraćajnice očekuje degradacija terena, usljed veće denivelacije, teren rešiti terasasto podzidama od prirodnih materijala-autohtonog kamena. Kod izgradnje potpornih zidova uz javnu površinu, lice zida ne smije biti u betonu već se mora obložiti lomljenim kamenom u maniru suvomeđe. Potporni zidovi-podzide se mogu omekšati zelenilom, kako bi se kamena površina vizuelno obogatila. (strana 31)

Postojeće podzide i međe obavezno sačuvati uz mogućnost sanacije, a nove uraditi u istom maniru-suvozid, od grubo priklesanog ili pločastog kamena. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima. (strana 32)

## 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 („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

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

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m.

Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (strana 18)

U granicama parcele, a u okviru dozvoljenog indeksa zasetosti i izgrađenosti parcele, mogu se pored glavnog objekta izgrađivati i objekti pratećeg sadržaja koji su u funkciji glavnog objekta.

Objekti pratećeg sadržaja su spratnosti P+0, locirani iza glavnog objekta i na udaljenosti od najmanje 1.5m od granice susedne parcele. Objekat može biti i na graničnoj liniji parcele uz saglasnost vlasnika - korisnika susedne parcele.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim turizmu dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, i garaža. (strana 20)

#### 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 pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking 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 LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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.

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

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

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

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

## 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" 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.

## 19. 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).

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

### Parkiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
VILE	1,5 PM/stanu 100m <sup>2</sup>
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m <sup>2</sup>
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 20)

Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP objekta. (strana 23)

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

## **22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj 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.

## **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.

## 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 297) istovremeno je propisano:

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

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

## 26. 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



- Izvještaja 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.

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 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.

## 27. PRILOZI

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

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



Dostavljeno:

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

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-962/24  
Datum: 10.09.2024.



Katastarska opština: REŽEVICII  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 4  
Parcela: 296/2

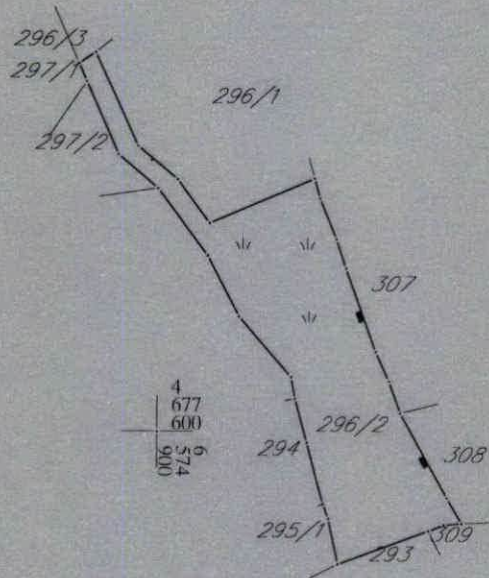
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
677
700
6
574
900

4
677
700
6
574
900



4
677
600
6
574
900

4
677
600
6
574
900

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*Puric*



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-21890/2024

Datum: 02.09.2024.

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe 06-332/24-814/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1220 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
296	2		4 4	17/08/2018	POLJANE	Pašnjak 3. klase NASLJEDE		866	0.95
								866	0.95

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	BRAJUŠKOVIĆ MILKA I PROLETERSKA 5 BUDVA Budva	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



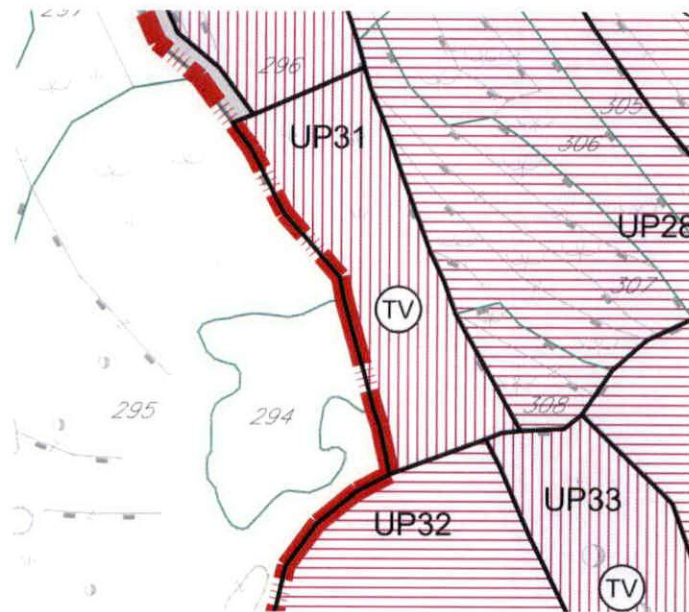
Načelnica: 7

*Sonja Tomašević*  
SONJA TOMAŠEVIĆ

**SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
296/2		104-2-919-4885/1-2024	08.08.2024 08:55	IRISS JEW BUDVA	ZA UPIS, PO UZZ 859/24 U LN 1220 KO REŽEVICI I NA KP 296/2

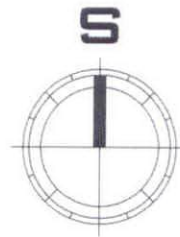
IZVOD IZ LSL POLJANE List 14 – Namjena površina  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



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



Budva, 16.10.2024. godine



	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	TURIZAM - APARTMANSKO NASELJE
	TURIZAM - VILE
	USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST-MOTEL
	USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST- (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)
	SPORT I REKREACIJA
	JAVNI SADRŽAJ- USLUŽNA DJELATNOST-BENZINSKA PUMPA
	ZELENE POVRŠINE
	ZELENILO UZ MAGISTRALNI PUT
SIMBOL	
	BENZINSKA PUMPA



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA  
POVRŠINA**

RAZMJERA

**1:1000**

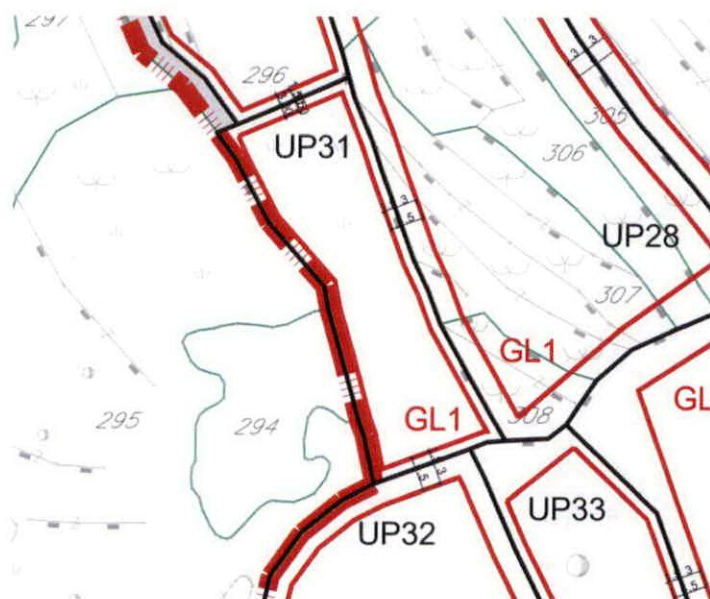
LIST BR.

**14**

DATUM

**2011.**

IZVOD IZ LSL POLJANE List 16 – Parcelacija i regulacija  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



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



Budva, 16.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA  
I  
REGULACIJA**

RAZMJERA

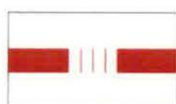
**1:1000**

LIST BR.

**16**

DATUM

2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA KATASTARSKE PARCELE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



ZAŠTITNI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU



REGULACIONA LINIJA



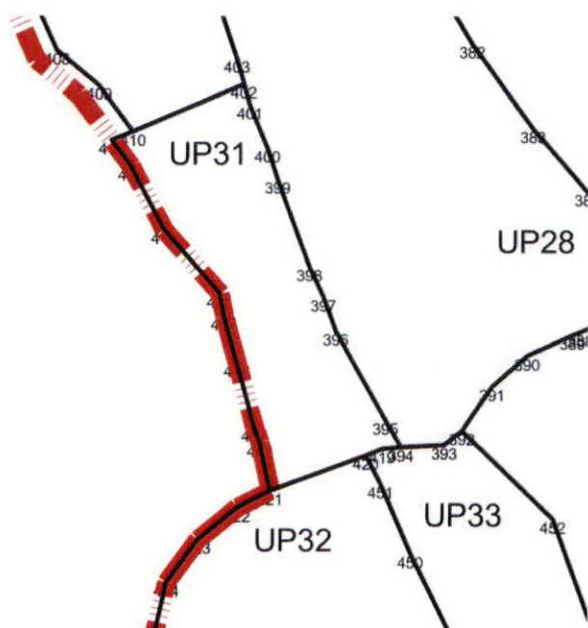
GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA  
(potporni zid, garaža)



GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)



IZVOD IZ LSL POLJANE List 17 – Parcelacija i koordinatne tačke  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



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



Budva, 16.10.2024. godine

IZVOD IZ LSL POLJANE List 17 – Parcelacija i koordinatne tačke  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)

394 6574942.81 4677587.42  
395 6574940.73 4677590.98  
396 6574934.13 4677602.69  
397 6574932.50 4677607.12  
398 6574930.60 4677611.17  
399 6574926.38 4677622.78  
400 6574925.01 4677626.88  
401 6574922.69 4677632.56  
402 6574921.91 4677635.31  
410 6574907.20 4677629.02  
411 6574904.38 4677627.92  
412 6574906.96 4677624.46  
413 6574911.36 4677616.03  
414 6574918.77 4677607.62  
415 6574919.33 4677604.63  
416 6574921.05 4677598.56  
417 6574923.38 4677590.05  
418 6574924.13 4677587.99  
419 6574940.31 4677587.19  
420 6574938.15 4677586.34  
421 6574925.47 4677581.65

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



Budva, 16.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ**

OBRAĐIVAČ

**DEL  
PROJEKT  
d.o.o. Budva**

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

**PARCELACIJA  
I  
KORDINATNE  
TAČKE**

RAZMJERA

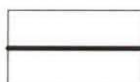
**1:1000**

LIST BR.

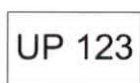
2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

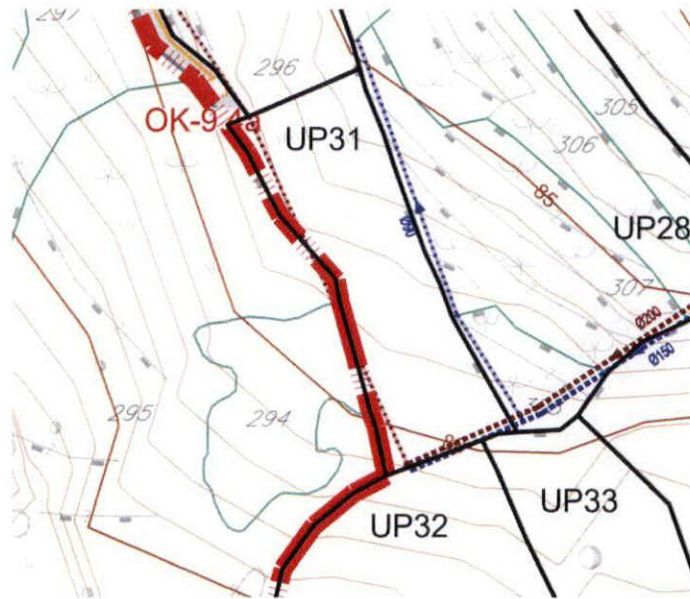


BROJ URBANISTIČKE PARCELE



KOORDINATNE TAČKE

IZVOD IZ LSL POLJANE List 19 – Saobraćaj i infrastrukturni sistemi  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



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



Budva, 16.10.2024. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJ



TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE PREČIŠĆENE 97%



PROTIVPOŽARNA VODA



ATMOSFERSKA VODA



BP-MINI BIO PRERAĐIVAČ 200J-300J



HIDRANT



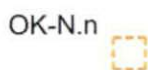
Planirana 10kV mreža:  
XHE49A 3 x (1x240/25mm<sup>2</sup>), 20 kV



Nova MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA "Poljane"



Optički kabl TKC Budva-TKC Bar  
TK kanalizacija sa dvije PVC cijevi Ø110  
optički kabl je postavljen u jednoj pE Ø50



OK-N.n

TK- okno (150x110x100cm ili 120x80x100cm)





OK-N.na

mini TK- okno (90x80x90cm)

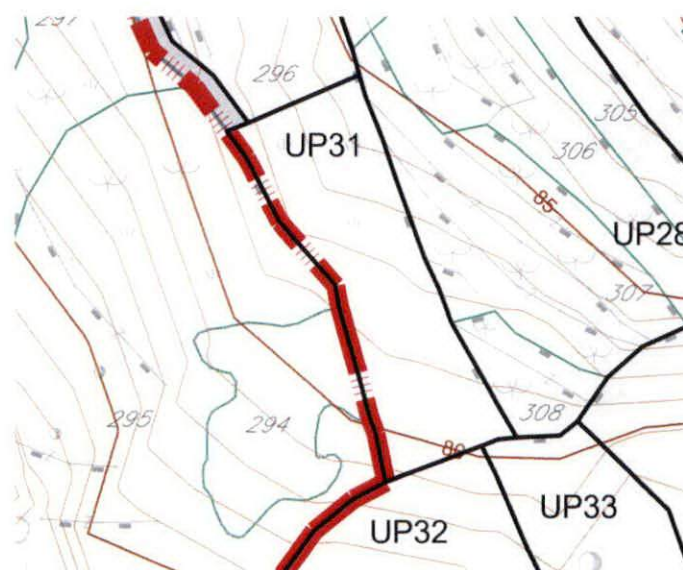


TK- kanalizacija sa 2 ili 4 PVC Ø110cm  
u rovu 40x90cm



 <b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA	
NARUČILAC  <b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ	
OBRADIVAČ <b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva	
<b>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE</b>  <b>"POLJANE"</b>	
<b>PLANIRANO STANJE</b>	
CRTEŽ  <b>SAOBRAĆAJ I INFRA-STRUKTURNI SISTEMI</b>	
RAZMJERA <b>1:1000</b>	LIST BR. <b>19</b>
DATUM 2011.	

IZVOD IZ LSL POLJANE List 20 – Saobraćaj  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



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

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Mila Mitrović mentioned in the text above.



Budva, 16.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC

**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

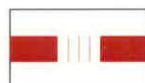
**SAOBRAĆAJ**

RAZMJERA

**1:1000**

**20**

2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE

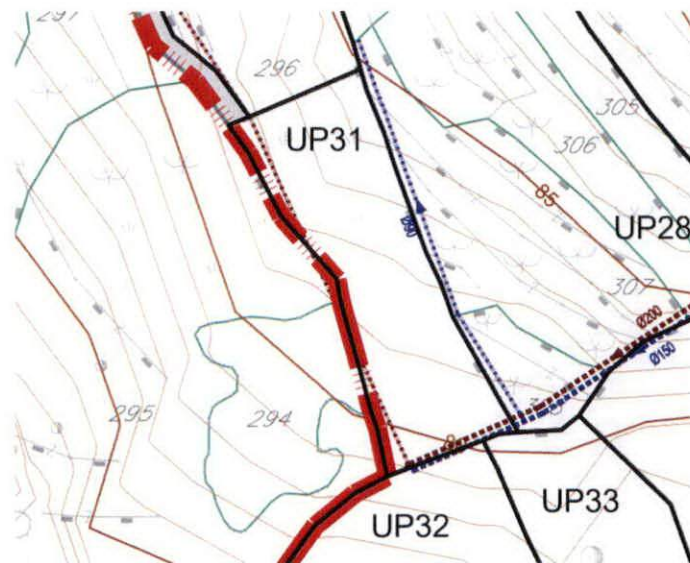


SAOBRAĆAJ



TROTOAR

IZVOD IZ LSL POLJANE List 21 – Vodovodna mreža i kanalizacija  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)

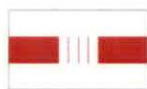


Rukovodilac/Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 16.10.2024. godine





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



PLANIRANA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE PREČIŠĆENE 97%



PROTIVPOŽARNA VODA



ATMOSFERSKA VODA



BP-MINI BIO PRERAĐIVAČ 200J-300J



HIDRANT



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA  
MREŽA,  
FEKALNA I  
ATMOSFERSKA  
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

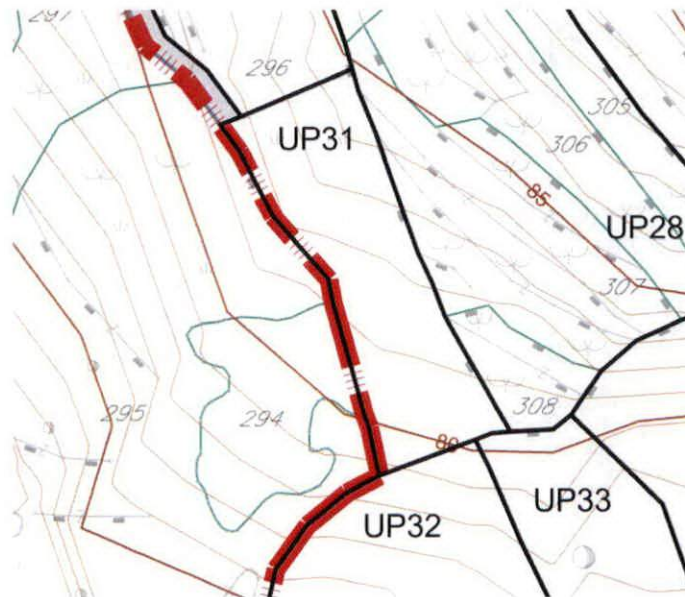
LIST BR.

**21**

DATUM

2011.

IZVOD IZ LSL POLJANE List 22 – Elektroenergetska mreža  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



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



Budva, 16.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRIO-  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**22**

DATUM

**2011.**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE

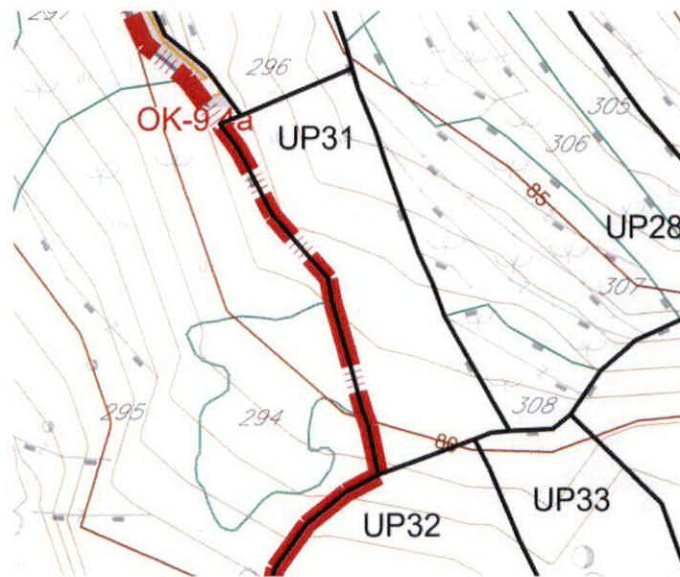


Planirana 10kV mreža:  
XHE49A 3 x (1x240/25mm<sup>2</sup>), 20 kV



Nova MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA "Poljane"

IZVOD IZ LSL POLJANE List 23 – Telefonija  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



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



Budva, 16.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**23**

DATUM

2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



Optički kabl TKC Budva-TKC Bar  
TK kanalizacija sa dvije PVC cijevi Ø110  
optički kabl je postavljen u jednoj pE Ø50

OK-N.n



TK- okno (150x110x100cm ili 120x80x100cm)

OK-N.na

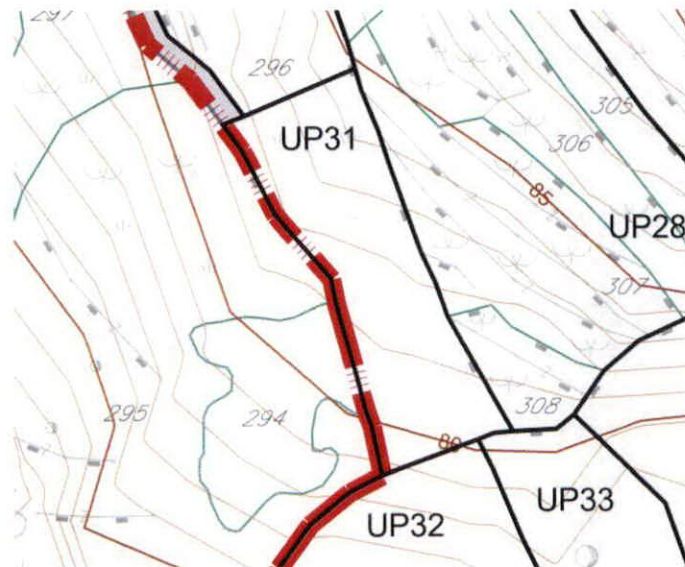


mini TK- okno (90x80x90cm)



TK- kanalizacija sa 2 ili 4 PVC Ø110cm  
u rovu 40x90cm

IZVOD IZ LSL POLJANE List 24 – Ekologija  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)



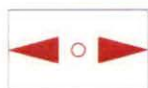
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 16.10.2024. godine



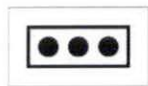
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



UTICAJ POTOKA



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



ZAŠTITNI POJAS UZ MAGISTRALNI PUT



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI  
SA PREČIŠĆIVAČEM



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

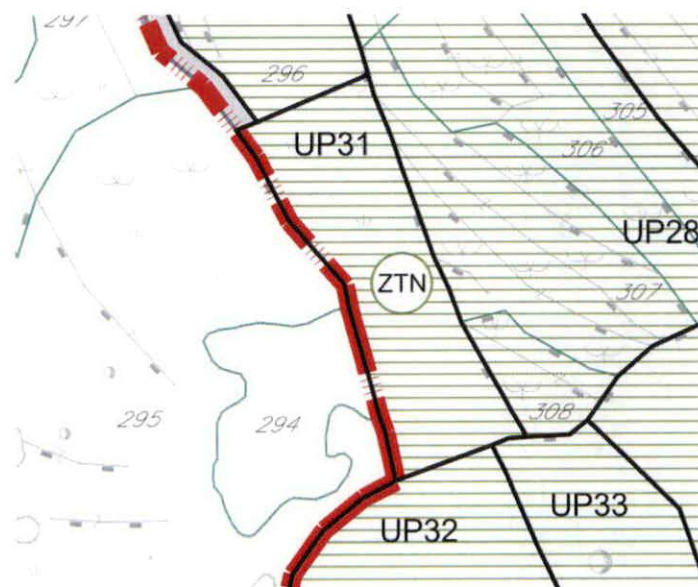
LIST BR.

**24**

DATUM

2011.

IZVOD IZ LSL POLJANE List 18 – Pejzažna arhitektura  
( Službeni list CG opštinski propisi broj 25/11)

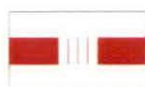


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 16.10.2024. godine





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



TROTOAR



PJEŠAČKE POVRŠINE

**URBANO-NASELJSKO ZELENILO**

I Zelene površine javnog korišćenja

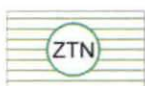


ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE



PARK-ŠUMA

II Zelene površine ograničenog korišćenja



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA  
(VILE, APARTMANI, USLUGE)-  
MIN. 50% ZELENILLO



SPORTSKO REKREATIVNE  
POVRŠINE-MIN. 30% ZELENILLO

III Zelene površine specijalne namjene



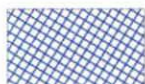
ZELENILO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA,  
SERVISA-BENZINSKA PUMPA-  
MIN. 40% ZELENILLO



DRVORED



ZELENI KORIDOR



VODENE POVRŠINE



BENZINSKA PUMPA



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

**DEL  
PROJEKT**  
d.o.o. Budva

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"POLJANE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA  
ARHITEKURA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**18**

DATUM

2011.

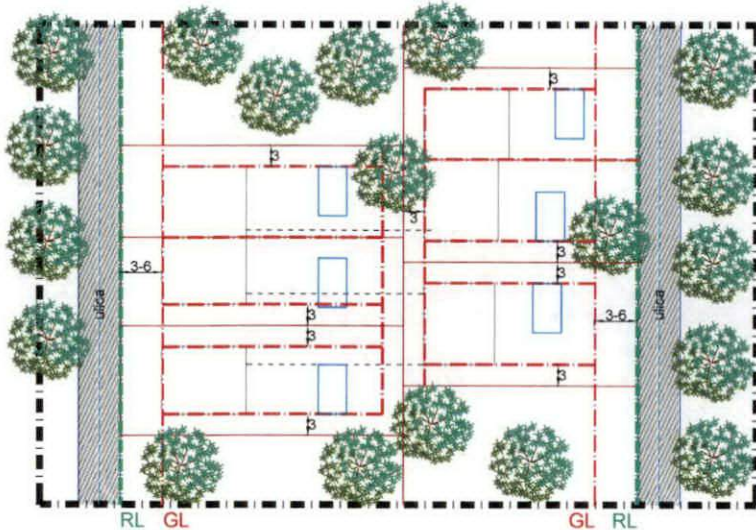
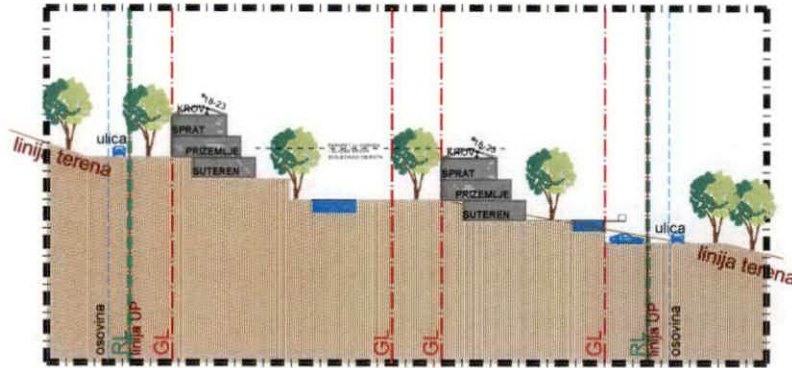
TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA za LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "POLJANE"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRTNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	MAK. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DODIRADNA 4. NADOPUNJENJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m <sup>2</sup>	POSL. PROSTOR (BRGP)	KZ	KI	PLANIRANA SPRTNOST
1	DIO 36, DIO 37, DIO 38	4.606,74			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST – MOTEL	230,00	920,00	4 OBJEKTA	2.300,00		0,20	0,50	S+P+1
2	DIO 37, DIO 38	1.000,33			JAVNI SADRŽAJ – USLUŽNA DJELATNOST BENZINSKA PUMPA	200,00	200,00	1 OBJEKAT – BENZINSKA PUMPA (TNG, PRODAVNICA, KAFE BAR)	400,00		0,20	0,40	P+1
3	34	695,60			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	145,00	145,00	1 OBJEKAT	370,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
4	DIO 297/8, 32, 33	821,92			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	160,00	160,00	1 OBJEKAT	400,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
5	DIO 27, DIO 28, DIO 29, DIO 30	1.173,45			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	235,00	235,00	1 OBJEKAT	588,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
6	DIO 27, DIO 28, DIO 29	4.709,48			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	235,00	940,00	4 OBJEKTA	2.350,00		0,20	0,50	S+P+1
7	239/1	1.864,86			TURIZAM – VILE	185,00	370,00	2 OBJEKTA	925,00		0,20	0,50	S+P+1
8	DIO 298/1, 240	1.670,61			TURIZAM – VILE	170,00	340,00	2 OBJEKTA	850,00		0,20	0,50	S+P+1
9	247	3.220,86			TURIZAM – VILE	215,00	645,00	3 OBJEKTA	1.613,00		0,20	0,50	S+P+1
10	252	688,26			TURIZAM – VILE	135,00	135,00	1 OBJEKAT	338,00		0,20	0,50	S+P+1
11	241, 242	1.065,26			TURIZAM – VILE	210,00	210,00	1 OBJEKAT	525,00		0,20	0,50	S+P+1
12	246/2, DIO 27/8	935,70			TURIZAM – VILE	180,00	180,00	1 OBJEKAT	450,00		0,20	0,50	S+P+1
13	DIO 245, DIO 246/1	758,89			TURIZAM – VILE	150,00	150,00	1 OBJEKAT	375,00		0,20	0,50	S+P+1
14	DIO 245, DIO 246/1	595,23			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKAT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
15	244	595,23			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKAT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
16	DIO 243	842,96			TURIZAM – VILE	165,00	165,00	1 OBJEKAT	413,00		0,20	0,50	S+P+1
17	DIO 243, DIO 27/8	602,96			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKAT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
18	239/2	1.726,14			TURIZAM – VILE	180,00	360,00	2 OBJEKTA	900,00		0,20	0,50	S+P+1
19	DIO 238/2	4.304,67			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	170,00	850,00	5 OBJEKTA	2.125,00		0,20	0,50	S+P+1
20	DIO 238/2	4.348,99			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	190,00	570,00	3 OBJEKTA	1.425,00		0,20	0,50	S+P+1
21	236/1, 236/2	1.294,54			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	130,00	260,00	2 OBJEKTA	650,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
22	233	906,68			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	180,00	180,00	1 OBJEKAT	450,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
23	232	1.354,00			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	135,00	270,00	2 OBJEKTA	675,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
24	DIO 221, 231, 235/2	4.336,60			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	260,00	1.040,00	4 OBJEKTA (OBJEKTI U VIŠE NIZOVA)	2.600,00		0,24	0,80	S+P+1
25	230	2.459,68			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	240,00	480,00	2 OBJEKTA	1.200,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
26	DIO 304	518,63			TURIZAM – VILE	100,00	100,00	1 OBJEKAT	250,00		0,20	0,50	S+P+1
27	DIO 304	2.264,17			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	225,00	450,00	2 OBJEKTA	1.125,00		0,20	0,50	S+P+1
28	303, 305, 306, 307, 308	3.760,42			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	248,00	728,00	3 OBJEKTA	1.800,00		0,20	0,50	S+P+1
29	302	844,70			TURIZAM – VILE	175,00	175,00	1 OBJEKAT	425,00		0,20	0,50	S+P+1
30	DIO 298	971,77			TURIZAM – VILE	130,00	130,00	1 OBJEKAT	325,00		0,20	0,50	S+P+1
31	DIO 298	791,19			TURIZAM – VILE	160,00	160,00	1 OBJEKAT	400,00		0,20	0,50	S+P+1
32	DIO 292, DIO 293	3.906,43			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	250,00	1.000,00	4 OBJEKTA (PO 2 U NIZU)	2.250,00		0,25	0,62	S+P+1
33	291, DIO 292, DIO 293	2.550,05			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	230,00	460,00	2 OBJEKTA U NIZU	1.150,00		0,18	0,45	S+P+1
34	DIO 309, DIO 310	1.169,93			TURIZAM – VILE	230,00	230,00	1 OBJEKAT	575,00		0,20	0,50	S+P+1
35	DIO 309, DIO 310, 311	1.868,77			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	140,00	280,00	2 OBJEKTA U NIZU	700,00		0,15	0,37	S+P+1
36	313, 314, 315	4.828,62			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	240,00	960,00	4 OBJEKTA (PO 2 OBJEKTA U NIZU)	2.400,00		0,20	0,50	S+P+1
37	DIO 227, 228	828,63			TURIZAM – VILE	160,00	160,00	1 OBJEKAT	400,00		0,20	0,50	S+P+1
38	229	1.739,89			TURIZAM – VILE	170,00	340,00	2 OBJEKTA	850,00		0,20	0,50	S+P+1
39	DIO 219, 221	1.796,25			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	150,00	360,00	2 OBJEKTA	900,00		0,20	0,50	S+P+1
40	234	776,64			USLUŽNO SMJEŠTAJNA DJELATNOST (APARTMANI I UGOSTITELJSKI PROSTORI)	150,00	150,00	1 OBJEKAT	375,00	20%	0,20	0,50	S+P+1
41	222	1.301,27			TURIZAM – VILE	260,00	260,00	1 OBJEKAT	650,00		0,20	0,50	S+P+1
42	223, DIO 224	2.089,96			TURIZAM – VILE	210,00	420,00	2 OBJEKTA	1.050,00		0,20	0,50	S+P+1
43	225	610,21			TURIZAM – VILE	120,00	120,00	1 OBJEKAT	300,00		0,20	0,50	S+P+1
44	226	1.093,47			TURIZAM – VILE	220,00	220,00	1 OBJEKAT	550,00		0,20	0,50	S+P+1
45	316	533,77			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	140,00	140,00	1 OBJEKAT	350,00		0,15	0,37	S+P+1
46	312	2.394,75			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	180,00	360,00	2 OBJEKTA	900,00		0,15	0,37	S+P+1
47	317, DIO 444, DIO 445	1.900,89			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	140,00	280,00	2 OBJEKTA	700,00		0,15	0,37	S+P+1
48	DIO 322, DIO 323, 324, 321, 325	2.307,71			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	125,00	375,00	3 OBJEKTA	938,00		0,15	0,37	S+P+1
49	DIO 326, DIO 327	1.363,79			TURIZAM – APARTMANSKO NASELJE	135,00	270,00	2 OBJEKTA	675,00		0,20	0,50	S+P+1
50	DIO 326, DIO 327, 328	1.867,65			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	125,00	250,00	2 OBJEKTA	625,00		0,15	0,37	S+P+1
51	DIO 321, 329, 330	1.891,31			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	145,00	290,00	2 OBJEKTA	725,00		0,15	0,37	S+P+1
52	331, 332, DIO 333	2.479,71			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	190,00	380,00	2 OBJEKTA	950,00		0,15	0,37	S+P+1
53	DIO 442, DIO 443, DIO 444	442,78			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	80,00	80,00	1 OBJEKAT	200,00		0,18	0,45	S+P+1
54	DIO 444, DIO 445	442,78			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	80,00	80,00	1 OBJEKAT	200,00		0,18	0,45	S+P+1
55	DIO 442, DIO 443, DIO 444	885,56			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	130,00	130,00	1 OBJEKAT	325,00		0,15	0,38	S+P+1
56	441	1.216,99			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	90,00	180,00	2 OBJEKTA U NIZU	450,00		0,15	0,37	S+P+1
57	439/2, 440	1.302,85			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	200,00	200,00	1 OBJEKAT	500,00		0,15	0,37	S+P+1
58	439/3	438,21			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	90,00	90,00	1 OBJEKAT	225,00		0,20	0,51	S+P+1
59	422, 423	780,96			TURIZAM – VILE	150,00	150,00	1 OBJEKTA	375,00		0,20	0,51	S+P+1
60	DIO 297/8, 425, 424	2.424,53			TURIZAM – VILE	240,00	480,00	2 OBJEKTA	1.200,00		0,20	0,51	S+P+1
61	DIO 297/8, 426, 427, 428	974,40			TURIZAM – VILE	195,00	195,00	1 OBJEKAT	488,00		0,20	0,49	S+P+1
62	337	1.188,40			SPORT I REKREACIJA – PRATEĆI TURISTIČKI OBJEKTI UZ SPORT	180,00	180,00	1 OBJEKAT	450,00		0,15	0,37	S+P+1
<b>UKUPNO PARCELE GRADNJA:</b>		<b>105.833,66</b>					<b>28.085,00</b>		<b>49.873,00</b>				
21	DIO 295/8, 40, 41, 42	4.739,93			ZELENILO								
22	35	200,16			ZELENILO								
23	235/1	591,81			ZELENILO								
24	220	932,52			ZELENILO								
25	DIO 318, DIO 319, DIO 320, 334, 335, 336	4.386,76			ZELENILO								
26	437, 438	1.625,88			ZELENILO								
27	DIO 338	632,83			ZELENILO								
28	DIO 38	27,39			ZELENILO								
29	439/1	331,88			ZELENILO								
30	238/1	553,26			ZELENILO								
<b>UKUPNO PARCELE ZELENILO:</b>		<b>14.022,24</b>											
<b>UKUPNO:</b>		<b>119.856,90</b>					<b>28.085,00</b>		<b>49.873,00</b>				



## LSL „POLJANE“

### OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU



### HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 500-800 m<sup>2</sup>.  
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 16 Pacelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 3m.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

Za turizam i javne sadržaje: Za sport i rekreaciju:  
- Max. koeficijent zauzetost je 0.20 (20%). - Max. koeficijent zauzetost je 0.15 (15%).  
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.53 (53%). - Max. koeficijent izgrađenost je 0.37 (37%).

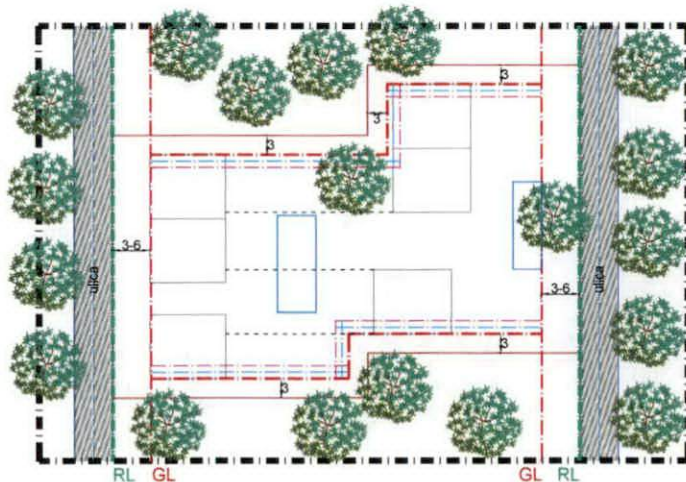
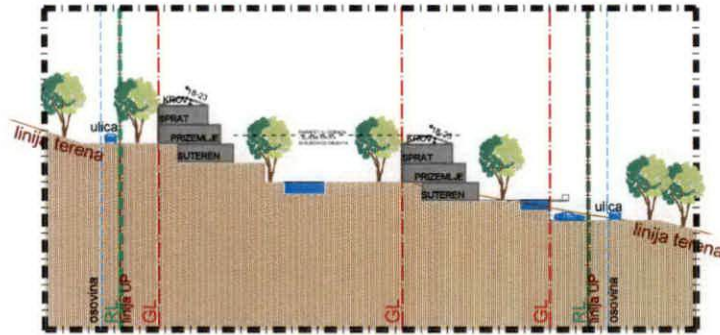
- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1**  
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda), za stamb. objekte i 3,5-4,0m za javne sadržaje.  
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

### ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam, javni sadržaj i sport i rekreacija, izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.  
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.  
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Pravilnikom i klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizacije ugostiteljskih objekata" ("S. List RCG", br.23/2005).  
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.  
- Ravnih kao prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.  
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.  
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.  
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.  
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.  
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (terase ugostiteljskih sadržaja, bazeni i dr.).  
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.  
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.  
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

## LSL „POLJANE“

### SLOBODNO STOJEĆI OBJEKTI I OBJEKTI U NIZU



### HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su grafičkom prilogu 16 Parcelacija, regulacija i nivelacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0 m do 5 m. Objekti mogu da se grade do granice UP, zidovi u vidu kalkanu bez otvora prema susjedu.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

- Max. koeficijent zauzetosti je 0.20 (20 %).
- Max. koeficijent izgrađenosti je 0.53 (50%).

- Max. broj spratova objekta je 3 etaža. **S+P+1**
- Max. spratna visina smještajnih kapaciteta je 3,0 m (od poda do poda), dok spratna visina uslužnokomercijalnih djelatnosti iznosi 4m.
- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

### ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam, javni sadržaji, izgradnja koja podrazumeva arhitektonsku perfekciju.
  - Arhitektonsko-urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Poželjno je koristiti kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala.
  - Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.
  - Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standada za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ („Sl. List RCG“, br 23/2005).
  - Krovovi mogu biti ravni, neprohodne terase i prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje krovova u krovne bašte.
  - Fasade treba da budu oblikavane u modernom maniru.
  - U okviru urbanističkih parcela, naročito onih lociranih uz more, obavezno je projektovanje atraktivnih pješačkih staza koje vode ka moru.
  - Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGPobjekta.
  - Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele. Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.
  - Maksimalni dopušteni indeks zauzetosti podzemnih garaža iznosi 1.00 (100%).
  - Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. U okviru UP predvidjeti otvorene uređene površine između objekata u nizu na kojima se nalaze atraktivni bazeni, fontane, prostor za odmor, uređene pješačke staze, stepeništa i ostali slični sadržaji.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da budu reporni elementi izgrađenog prostora, i da tako utiču na konturu i geometriju budućeg ambijenta.