



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/24-779/5
Budva, 31.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MARKOVIĆ ŽARKA iz Budve, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20, 86/22 i 04/23), člana 1 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), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i **DUP-a ROZINO II** ("Službeni list CG - opštinski propisi" br.11/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 2

Urbanistička parcela broj: 41 koju čini dio katastarske parcele broj **1496/2 KO Budva**

Dio predmetne katastarske parcele ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1285 za KO Budva, od 02.09.2024. godine, na katastarskoj parceli broj **1496/2** upisana je porodična stambena zgrada površine **105m² spratnosti P+1+Pk** i dvorište površine 228m². Na kat.parceli i objktu u rubrici *Podaci o teretima i ograničenjima* upisana je hipoteka. Kao vlasnik upisanje Đukić Saša.

Podnosilac zahtjeva je ovom Sekretarijatu dostavio sledeću dokumentaciju:

- Rješenje broj 06-U-388-39 od 30.03.1987. godine, izdato od strane Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar Opštine Budva, kojim se odobrava Đukić Božidaru izgradnja stambene porodične zgrade po projektima za građevinske radove, elektriку,

vodovod i kanalizaciju, broj 348/86 na građevinskoj parceli označenoj u katastru kao parcela 1496/9 KO Budva, veličine gabarita u osnovi **88.30m²**, pratnost objekta je **P+1**;

- Rješenje broj 06-061-U-664/84 od 29.06.1989. godine, izdato od strane Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar Opštine Budva, kojim se odobrava Đukić Božidaru upotreba stambene zgrade, razvijene bruto građevinske površine **216.21m²** (prizemlje **93.41m²** + sprat **90.57m²** + tavan **31.33m²**), na čestici zemlje 1312/23 KO Podostrog.

Potrebno je uraditi indentifikaciju čestice zemlje 1312/23 KO Podostrog, kao i građevinske parcele broj 1496/9 KO Budva, u odnosu na novi katastar, u cilju povezivanja stare dozvole sa katastarskom parcelom 1496/2 KO Budva. Identifikaciju izrađuje vještak geometarske struke ili ovlašćena geodetska organizacija.

Da bi se odobrila rekonstrukcija predmetnog objekta neophodno je da isti bude legalan u potpunim gabaritima. Ukoliko objekat nije legalan u potpunim gabaritima, prije izvođenja bilo kakvih promjena u prostoru, neophodno je prethodno završiti postupak legalizacije objekta na lokaciji, u skladu sa smjernicama 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).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS1 – stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)

Uvidom u grafički prilog DUP-a (karta namjena površina) konstatovano je da je predmetna urbanistička parcela u zoni sa namjenom stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove.

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

- Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- 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, strana 43)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektima, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. strana 53)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.5. strana 48)

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u dijelu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi 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 propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. (tekstualni dio DUP-a, strana 34)

Turizam

Planom nisu izdvojene površine za pretežno turističku namjenu, već turizam kao komplementarna djelatnost koegzistira sa sadržajima stanovanja, komercijalnim i poslovnim djelatnostima u okviru površina pretežno namjenjenih stanovanju i površina mješovite namjene.

Turistički kapaciteti u okviru druge pretežne namjene podrazumjevaju objekte u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ishranom. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.11. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta u okviru druge pretežne namjene, str.65)

Turistički apartmani

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa jednopodručnim, višepodručnim i višestambenim objektima, pri čemu se i **turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. strana 53)

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 manji objekti za smještaj turista (gradski hotel, mali hotel),
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1. strana 39)

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja i ograđivanje, gdje se primjenjuju uslovi iz tačaka 5.11.4. i 5.11.5. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su "Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata" ("Sl. list RCG", br. 23/2005). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.11. Uslovi za izgradnju turističkih kapaciteta u okviru druge pretežne namjene, str.66)

Trenutno je na snazi Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) kojim su definisane 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" br. 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

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljene su u grafičkom prilogu – list 09. „Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije”.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 20: DUP Rozino II urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena su manja odstupanja površine zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim planom, a prema unutrašnjosti druge parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu svih neophodnih dijelova konstrukcije saobraćajnice (tamponi, rigole, podzidi i dr.), a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiče se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice.

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 na kojima su izgrađene postojeće građevine 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 važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

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 priložima – list 08. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija” i list 09. „Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije”. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 46,47)

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.

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.

Napomena: Prije podnošenja prijave građenja potrebno je da se riješe imovinsko pravni odnosi za zemljište u cijelosti, na kojem se izvode predmetni radovi.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje 5.7. tačka 2. Horizontalna i vertikalna regulacija, str 54-55.

Građevinska linija je definisana u grafičkom prilogu - karta 08, Planirano stanje - regulacija i nivelacija, a predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

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 minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen 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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. str. 48 i 49)

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena za svaku pojedinačnu namjenu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. str. 48)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti – 1,5 - 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,0m.
- jednostrano uzidani objekti – 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 - 2,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m.
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min 1,5m), ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4m..

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike 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 postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. str. 49)

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. str. 54)

Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namijenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže.

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

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG 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 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.11. str. 50)

Podzemne etaže

Podzemna etaža (garaža-G, podrum-Po i/ili suteran-Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 23 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. 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.

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, a svijetle spratne visine ne niže od 2,20 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju i formi planskog dokumenta ("Službeni list CG" br.91/20) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

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 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 dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

Kota prizemlja je za objekte bez podrumskih ili suteranskih etaža 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;

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Za objekte visine - 12,0m ($G+P+2+Pk = 12,0m$), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca;

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

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 55)

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

- potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla 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°, poluobličastog 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 (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 41)

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 nadzlitka 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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 42)

Krovovi

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 56)

Nivelacija

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". (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.12. str. 51)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | MAX BGRP u m ² | MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/BRETAŽA |
|---------------------------------|--|---------------------------|--|---------------------|-------------------|-------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 41, blok 2 | 326 | 484 | 130 | 1.48 | 0.40 | G+P+2+Pk |
| OBJEKAT BR.1 | | 271 | 68 | | | G+P+2+Pk |
| OBJEKAT BR.2 | | 201 | 50 | | | G+P+2+Pk |
| OBJEKAT BR.3 | | 12 | 12 | | | P |

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele.

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 08. „Planirano stanje – regulacija i nivelacija“, u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 20: DUP Rozino II, urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. 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 nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.4. str. 47)

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7. str. 54)

Urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BRGP) je obavezujuća i preko nje se ne može graditi.

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). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.4. str. 47)

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, Poglavlje 5.1.2. str. 44)

Maksimalna površina pod objektima i maksimalna dozvoljena spratnost se ne mogu prekoračiti. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6. str. 74)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci i slični elementi prepušteni do 0,50 m izvan fasadne ravni objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2. str. 44)

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 namijenjenoj 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 konačno 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, Poglavlje 5.1.2. str. 43)

Ukoliko postoji neusaglašenost između spratnosti date u tabeli 19. i grafičkog priloga - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga. (tekstualni dio DUP-a, str. 75)

7. USLOVI ZA TRETMAN POSTOJEĆIH OBJEKATA

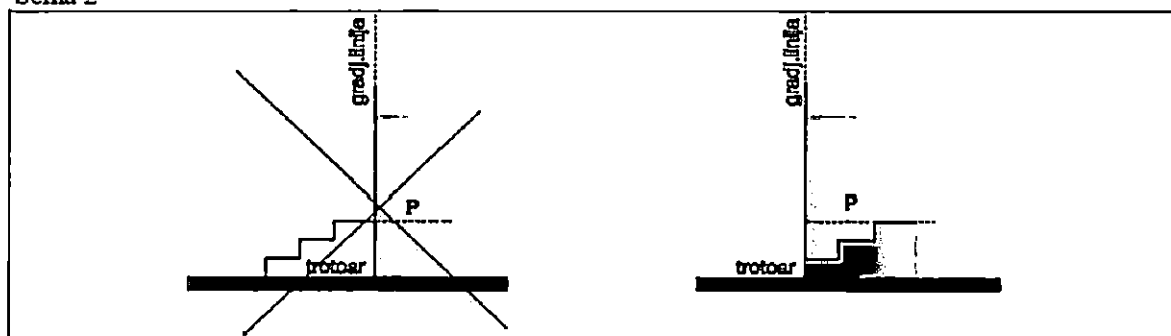
Rekonstrukcija i prenamijena prizemlja postojećih objekata

Rekonstrukciju i prenamjenu prizemlja postojećih objekata izvesti u skladu sa sljedećim uslovima:

- Ulaze u planirane sadržaje u prizemlju riješiti na pravicima glavnih pješačkih tokova i tako da budu u što bližem kontaktu sa pješakom.

- Adaptacija ovakvih prostora mora biti izvedena na takav način da ničim ne naruši konstruktivne, oblikovne i stilske karakteristike postojećeg objekta. Svi novi elementi vidni na fasadi moraju se bojom, materijalom i formom uklopiti u zatečeni izgled.
- Aktiviranje prizemlja koja nisu u nivou terena u slučajevima, kada se ne može direktno prići sa trotoara, može se izvesti i stepeništem koje mora da se nalazi unutar objekta (šema 2).

Šema 2



- Položaj i oblik stepeništa kojim se ulazi u poslovni prostor mora biti takav da ne ugrožava kretanje pješaka na trotoaru i mora se nalaziti na građevinskoj liniji prizemlja postojećeg objekta.
- Ukoliko su intervencije koje treba preduzeti takvog obima da zadiru u konstruktivni sklop objekta potrebno je izvršiti kompletnu rekonstrukciju objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.8. str. 49)

Postojeći objekti mogu se zamijeniti novim, uz ispunjenje svih predviđenih UTU.

Uslovi za objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou urbanističke parcele

Za postojeće objekte koji su prekoračili planom definisane urbanističke parametre date na nivou urbanističke parcele dozvoljeno je samo tekuće održavanje i sanacija, na sljedeći način:

a) stambeni, odnosno stambeno-poslovni objekti

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih djelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta),
- uređenje zelenila u okviru urbanističkih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Uslovi za objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke parametre koji su dati na nivou urbanističke parcele

Za postojeće objekte koji nijesu prekoračili planom definisane urbanističke pokazatelje koji su dati na nivou urbanističke parcele dozvoljena je dogradnja i nadgradnja svih postojećih objekata koji svojim položajem na parceli, površinom pod objektom (postojeća+ododata), ukupnom BRGP i spratnošću ne izlaze iz okvira planom zadatih urbanističkih parametara na nivou urbanističke parcele.

Za objekte kod kojih je dozvoljena dogradnja i nadgradnja važi sljedeće:

- Dozvoljena dogradnja i nadgradnja se mogu izvršiti do nivoa predviđenog urbanističkim pokazateljima (indeksi zauzetosti i izgrađenosti, spratnost, BRGP) definisanih u tački 6. Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama, uz

poštovanje udaljenja od susjednih urbanističkih parcela i objekata i ispunjenje svih ostalih UTU datih za tu namjenu.

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu, turistički apartman ili poslovni prostor obezbijedi potreban broj parking mjesta u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Visina nadzidanog dijela zgrade ne smije preći uslovima definisanu vrijednost, a visina nazidka potkrovnje etaže može biti najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.
- Prije pribavljanja dokumenata neophodnih za izgradnju (dogradnja, nadgradnja) obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 5.14. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.
- Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.
- Dozvoljena je izgradnja liftova.

Dozvoljena je adaptacija postojećih prostora (tavana, vešernica i drugih sličnih prostora) u korisne, stambene ili poslovne površine u okviru postojećih gabarita, na sljedeći način:

- Obavezan uslov je da se za svaku novu stambenu jedinicu ili turistički apartman, odnosno poslovni prostor obezbijedi parking ili garažno mjesto u sastavu sopstvene urbanističke parcele, a na osnovu tačke 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.
- Nije dozvoljena izgradnja mansardnih krovova.
- Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23o.
- Maksimalna visina nazidka potkrovlja je 1,5 m (računajući od poda potkrovnje etaže do preloma krovne kosine).
- Moguće je formirati samo jednu galeriju u okviru potkrovlja i nije dozvoljena izgradnja potkrovlja u više nivoa.
- Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

Dozvoljeno je i tekuće održavanje i sanacija, kao i:

- obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova objekta i krova u zatečenim gabaritima;
- priključak na komunalnu infrastrukturu, kao i rekonstrukcija svih vrsta instalacija; uključujući i izgradnju lifta,
- rekonstrukcija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.6. str. 52,53)

8. 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 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani**

Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

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

9. 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 400m² (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.

10. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

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 dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izborna 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, izmišljanje nove fasade i sl.

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.

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi 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.

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.

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, 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.

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. 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 objekta na uglu ne mogu biti visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 56)

12. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I 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 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.

Konstruktivan 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 mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.13. strana 68)

13. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodničkog i višeporodičnog 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 jednorodničkog, višeporodičnog 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 jednorodničkog 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 svojevrstan 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.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. 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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7.1.4. strane 90-92)

Masline i drugi vrijedni primjerci zelenila

Kako su postojeći maslinjaci dosadašnjom izgradnjom svedeni na pojedinačna stabla, planom je predviđeno da se svi primjerci maslina, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila i prikazanu na grafičkom prilogu – list 05. "Postojeće stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine", sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presađe na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu.

Presađivanje maslina obaviti u saradnji i uz stručne konsultacije sa nekim od udruženja maslinara i stručnom insitucijom (Poljoprivredni fakultet, institut). **Presađivanje maslina obavezno obaviti u prisustvu nadležnog poljoprivrednog inspektora.** Stabla maslina i drugih vrijednih primjeraka zelenila predviđenih izmještanje na novu poziciju prije presađivanja stručno orezati. Pri presađivanju koristiti mehanizaciju koja se u šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto-dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom utovarne kašike. Na novoj poziciji stable statički obezbjediti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti.

14. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u pet tipova:

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

15. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² 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 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“ broj 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. **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“, 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

Ukoliko sa prilikom iskopa terena za izgradnju saobraćajnica i objekata naiđe na eventualne paleontološke ili mineraloške nalaze, koji predstavljaju geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

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

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.

17. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

18. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu 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/;
- 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.

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.

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

19. USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU DA UTIČU NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU

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

20. 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).

21. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim 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).

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m. Urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.2. strana 46)

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

| Namjena | Potreban broj PM, odnosno GM |
|--|---|
| STAN | u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/stanu |
| APARTMANI | u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/apartmanu |
| HOTELI U GRADU | 1 PM/2 ležaja |
| ADMINISTRATIVNO – POSLOVNE DJELATNOSTI | 1 PM/75 m2 bruto površine |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI | 1 PM/4 stolice |

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| TRGOVINSKI SADRŽAJI | 1 PM/75 m2 bruto površine |
| OSTALI SADRŽAJI | prema analizi planera – projektanta |

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Parking mjesto treba da ima dimenzije 2,3 x 5,0 (min. 4,8) m.

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

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG 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 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

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 pokrивene.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

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. 50)

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).

22. 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).

23. 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 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 sistema grejanja.

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

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

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

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

U cilju stimulanja izgradnje energetske efikasne 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 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

24. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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).

25. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

26. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem 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.

27. NAPOMENA

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

<https://lamp.gov.me/PlanningDocument?m=BD> i www.budva.me

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće 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 Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

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

28. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
 List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
 Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
 Rješenje broj 06-U-388-39 od 30.03.1987. godine, izdato od strane Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar Opštine Budva
 Rješenje broj 06-061-U-664/84 od 29.06.1989. godine, izdato od strane Opštinskog odjeljenja za urbanizam, komunalno – stambene poslove i katastar Opštine Budva

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



Dostavljeno:

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

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

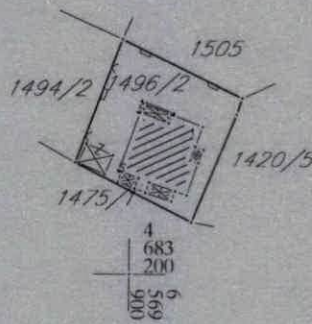
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-948/24
Datum: 10.09.2024.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 10
Parcela: 1496/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Puric



Ovjerava
Službeno lice:



CRNA GORA

UPRAVA ZA NEKRETNINE

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-21886/2024

Datum: 02.09.2024

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 OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe 06-332/24-779/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1285 - PREPIS

| Podaci o parcelama | | | | | | | | | |
|--------------------|---------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prihod |
| 1496 | 2 | | 9 19/10. | 13/03/2024 | BUDVA POLJE | Dvorište NASLJEDE | | 228 | 0.00 |
| 1496 | 2 | 1 | 9 19/10. | 13/03/2024 | BUDVA POLJE | Porodična stambena zgrada NASLJEDE | | 105 | 0.00 |
| | | | | | | | | 333 | 0.00 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|--|---------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
| | ĐUKIĆ SAŠA UL.MITRA BAKIĆA BR.114,PODGORICA PODGORICA 0 | Svojina | 1/1 |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima | | | | | | |
|---|---------|-------------|---|---------------------|---------------------------|--|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto |
| 1496 | 2 | 1 | Porodična stambena zgrada NASLJEDE | 979 | P2 105 | Svojina ĐUKIĆ SAŠA UL.MITRA BAKIĆA BR.114, 1/1 |
| 1496 | 2 | 1 | Stambeni prostor NASLJEDE | 1 | P 70 | Svojina ĐUKIĆ SAŠA UL.MITRA BAKIĆA BR.114, 1/1 |
| 1496 | 2 | 1 | Stambeni prostor NASLJEDE | 2 | P1 84 | Svojina ĐUKIĆ SAŠA UL.MITRA BAKIĆA BR.114, 1/1 |
| 1496 | 2 | 1 | Stambeni prostor NASLJEDE | 3 | PN 39 | Svojina ĐUKIĆ SAŠA UL.MITRA BAKIĆA BR.114, 1/1 |

| Podaci o teretima i ograničenjima | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|---------------------------|--|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |
| 1496 | 2 | | | 1 | Dvorište | 18/06/2024 10:27 | Hipoteka ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 300.000,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 01.07.2034. GODINE U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABILJEZBOM ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET. BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG |

Datum i vrijeme: 02.09.2024. 11:37:32

1/3

| Podaci o teretima i ograničenjima | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|------------|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa Vrijeme upisa | Opis prava |

VLASNIKA NEPOKRETNOSTI .NOTARSKI ZAPIS
UZZ BR 380 /2024.OD 29.05.2024.GODINE VUKČEVIĆ
SLAVKE IZ BUDVE.

| | | | | | | | |
|------|---|---|---|---|---------------------------|---------------------|--|
| 1496 | 2 | 1 | 1 | 1 | Stambeni prostor | 18/06/2024 10:27 | Hipoteka ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 300.000,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 01.07.2034. GODINE U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET. BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR SENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR 380 /2024.OD 29.05.2024.GODINE VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE. |
| 1496 | 2 | 1 | 2 | 1 | Stambeni prostor | 18/06/2024 10:27 | Hipoteka ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 300.000,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 01.07.2034. GODINE U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET. BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR SENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR 380 /2024.OD 29.05.2024.GODINE VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE. |
| 1496 | 2 | 1 | 3 | 1 | Stambeni prostor | 18/06/2024 10:27 | Hipoteka ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 300.000,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 01.07.2034. GODINE U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET. BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR SENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR 380 /2024.OD 29.05.2024.GODINE VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE. |
| 1496 | 2 | 1 | | 1 | Porodična stambena zgrada | 18/06/2024 10:27 | Hipoteka ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 300.000,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 01.07.2034. GODINE U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET. BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR SENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR 380 /2024.OD 29.05.2024.GODINE VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE. |
| 1496 | 2 | 1 | | 1 | Porodična stambena zgrada | 18/06/2024 10:27 | Hipoteka ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 300.000,00 EURA SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE DO 01.07.2034. GODINE U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABILJEŽBOM ZABRANE OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRET. BEZ PISANE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVR SENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA PROTIV SVAKOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR 380 /2024.OD 29.05.2024.GODINE VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE. |

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



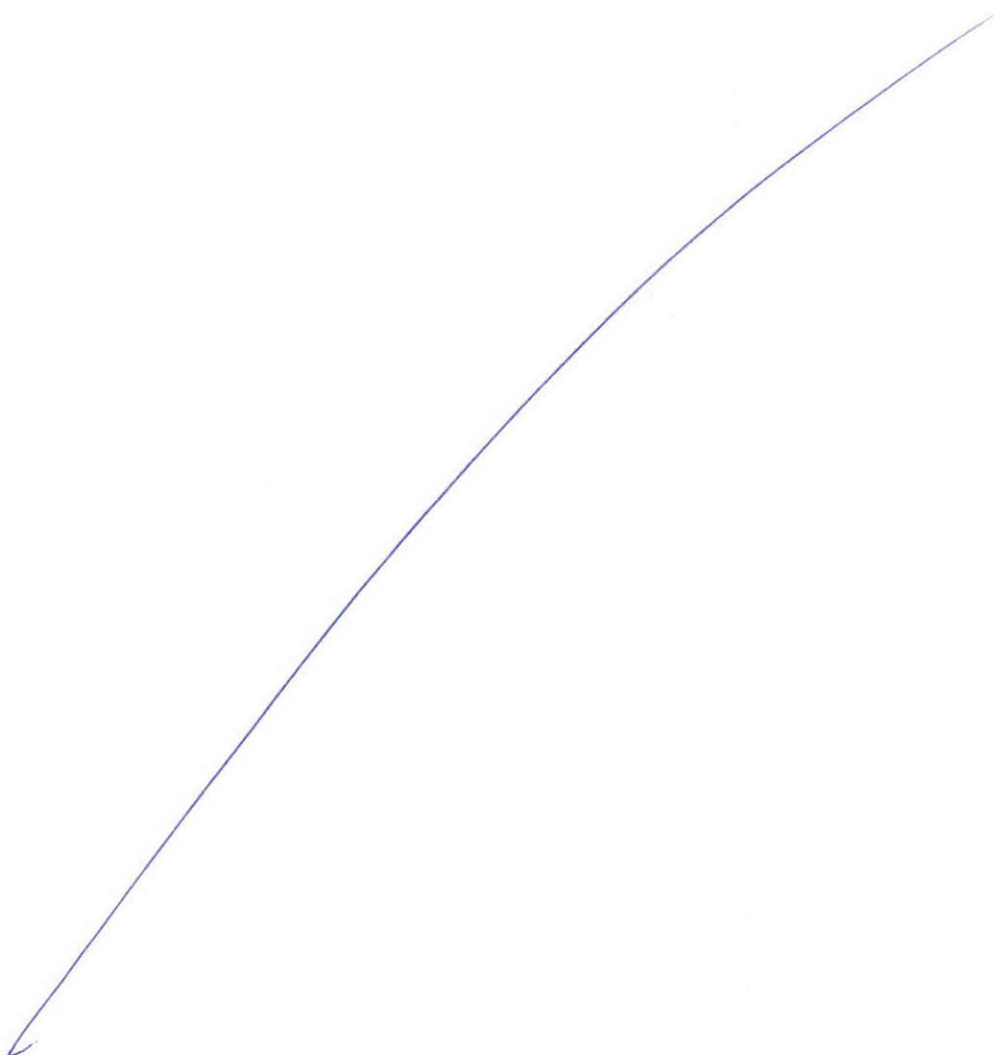
Načelnica:

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ



PRAZAN LIST



Socijalistička Republika Crna Gora

OPŠTINA BUDVA

Opštinsko odjeljenje za urbanizam,
komunalno-stambene poslove i katastar

Broj 06-U-388-39
Budva, 30.03.1987.godine

Opštinsko odjeljenje za urbanizam, komunalno-stambene poslove i katastar, rješavajući po zahtjevu Djukić Božidara iz Titograda M. Bakića 144, na osnovu člana 30. A Odluke o izgradnji i rekonstrukciji objekata građana i građanskih pravnih lica ("Službeni list SRCG" - opštinski propisi broj 20/84, 30/84 i 12/86), donosi

R J E Š E N J E

1. Odobrava se DJUKIĆ BOŽIDARU iz Titograda, M. Bakića 144, izgradnja porodične stambene zgrade u Budvi po projektima za gradjevinske radove, elektriku, vodovod i kanalizaciju, broj 348/86 na gradjevinskoj parceli označenoj u katastru kao parcela 1496/9 KO Budva, veličine gabarita u osnovi 88,30 m2. Spratnost objekta je P+1.

2. Izgradnju objekta vršiti samo preko ovlašćenog izvodjača.

3. Investitor je dužan da, najmanje osam dana, prije početka izvodjenja radova prijavi nadležnom opštinskom organu za poslove gradjevinarstva početak radova, kao i izvodjača radova.

4. Investitor je dužan da, najviše osam dana, poslije završetka radova zatraži tehnički pregled i prijem izvedenih radova, u cilju izdavanja odobrenja za upotrebu objekta.

O b r a z l o ž e n j e

DJUKIĆ BOŽIDAR je podnio zahtjev da mu se odobri, izgradnja porodične stambene zgrade na čest.zemlje navedenoj u dispozitivu.

Podnosilac zahtjeva je priložio svu potrebnu dokumentaciju, i to:

- urbanističko-tehničke uslove,
- izvod iz Detaljnog urbanističkog plana Rozina,
- rješenje o lokaciji br. 06-U-5/134, od 7.08.1986.

godine,

- glavni projekat,
- rješenje SO-e Budva o pravu korišćenja na predmetnoj parceli br. 063-1285 od 27.03.1987.godine,
- uvjerenje OOUR "Vodovod" iz Budve broj 01-658/2 od 4.08.1986.godine,
- uvjerenje OOUR Elektrodistribucija "Budva" iz Budve broj 1829/1 od 6.08.1986.godine,
- saglasnost sanitarne inspekcije opštine Budva, broj 05-U-11/61 od 5.08.1986.godine,
- ovjereni odrezak uplatnice banke o uplati doprinosa za uređivanje gradskog gradjevinskog zemljišta kao i ugovor zaključen sa SIZ-om za izgradnju i komunalno-stambene poslove, o tom doprinosu, broj 06-335/2 od 6.11.1986.godine,

- potvrda Opštinske uprave društvenih prihoda, broj 10-3892/2 od 14.11.1986. godine o regulisanim obavezama prema Fondu za izgradnju, uređenje i održavanje skloništa opštine Budva i uvjerenje broj 10-2577 od 12.12.1986. godine o izmirenim obavezama.

Na osnovu naprijed izloženog, a pošto su ispunjeni uslovi iz čl. 20., 21, 29 a i 30 g. Odluke o izgradnji i rekonstrukciji objekata građana i građanskih pravnih lica, odlučeno je kao u dispozitivu.

Taksa po tarifnom broju 26. Odluke o opštinskim administrativnim taksama, u iznosu od 4.400.- dinara, uplaćena je na žiro račun broj 20710-840-3198 - Opštinska administrativna taksa.

Stranka nezadovoljna ovim rješenjem može izjaviti žalbu Republičkom komitetu za urbanizam, gradjevinarstvo i komunalno-stambene poslove - Titograd, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 30,00 dinara, u administrativnim markama a predaje se preko ovog Odjeljenja.

DOSTAVLJENO:

- imenovanom,
- gradj. inspekciji,
- SIZ Stanovanja,
- OUDP,
- Arhivi

OBRADJIVAČ
VIŠI REFERENT,
Djina Slovincić



NAČELNIK,

Irena Polovina



Socijalistička Republika Crna Gora

OPSTINA BUDVA

Opštinsko odjeljenje za urbanizam,
komunalno-stambene poslove i katastar

Broj: 06-061-U-664/84
Budva, 29.06.1989. godine

Opštinsko odjeljenje za urbanizam, komunalno-stambene poslove i katastar, rješavajući po zahtjevu Đukić Božidara iz Titograda, na osnovu člana 31. Odluke o izgradnji i rekonstrukciji objekata građana i građanskih pravnih lica ("Službeni list SRCG" - opštinski propisi, broj, 20/84 i 12/86), donosi

R J E S E N J E

Dozvoljava se Đukić Božidaru iz Titograda, upotreba stambene zgrade u Budvi, razvijene građevinske bruto površine 216,21 m² (prizemlje: 93,41 m² + sprat: 90,57 m² + tavan: 31,33 m²).

O b r a z l o ž e n j e

Rješavajući po zahtjevu Đukić Božidara iz Titograda, da mu se izda rješenje o upotrebi prodične stambene zgrade, koja se nalazi u Budvi, cest. zem. 1312/23 KO Podostrog, Opštinsko odjeljenje za urbanizam, komunalno-stambene poslove i katastar, utvrdilo je:

1. Da je imenovani dobio od organa nadležnog za poslove građevinarstva rješenje broj 06-U-388/39 od 30.03.1987. godine, kojim je odobrena izgradnja predmetnog objekta.

2. Da je izvršen tehnički pregled od Komisije formirane rješenjem broj 06-U-8/7, 06-U-8/8 i 06-U-8/9 od 28. decembra 1984. godine, o čemu je priložen zapisnik u kojem se konstatuje da je objekat završen i da se može izdati odobrenje za upotrebu.

3. Da je podnosilac zahtjeva izvršio obaveze prema SIZ-u za izgradnju i komunalno-stambenu djelatnost, potvrda broj 06-1818/2 od 21.06.1989. godine i Fondu za izgradnju urdjenje i održavanje sklopišta uvjerenje broj 09-093-U-06/1296 od 26.06.1989. godine.

Na osnovu naprijed izloženog, a pošto su ispunjeni uslovi po članu 35. Odluke o izgradnji i rekonstrukciji objekata građana i građanskih pravnih lica, odlučeno je kao u dispozitivu.

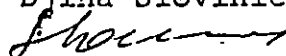
Taksa po tarifnom broju 29. Odluke o opštinskim administrativnim taksama u iznosu od 900.- dinara, naplaćena je i na zahtjevu propisno poništena.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Republičkom sekretarijatu za urbanizam, građevinarstvo komunalne i stambene poslove - Titograd, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 500.- dinara u A/T markama, a predaje se preko ovog Odjeljenja.

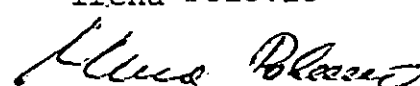
DOSTAVLJENO:

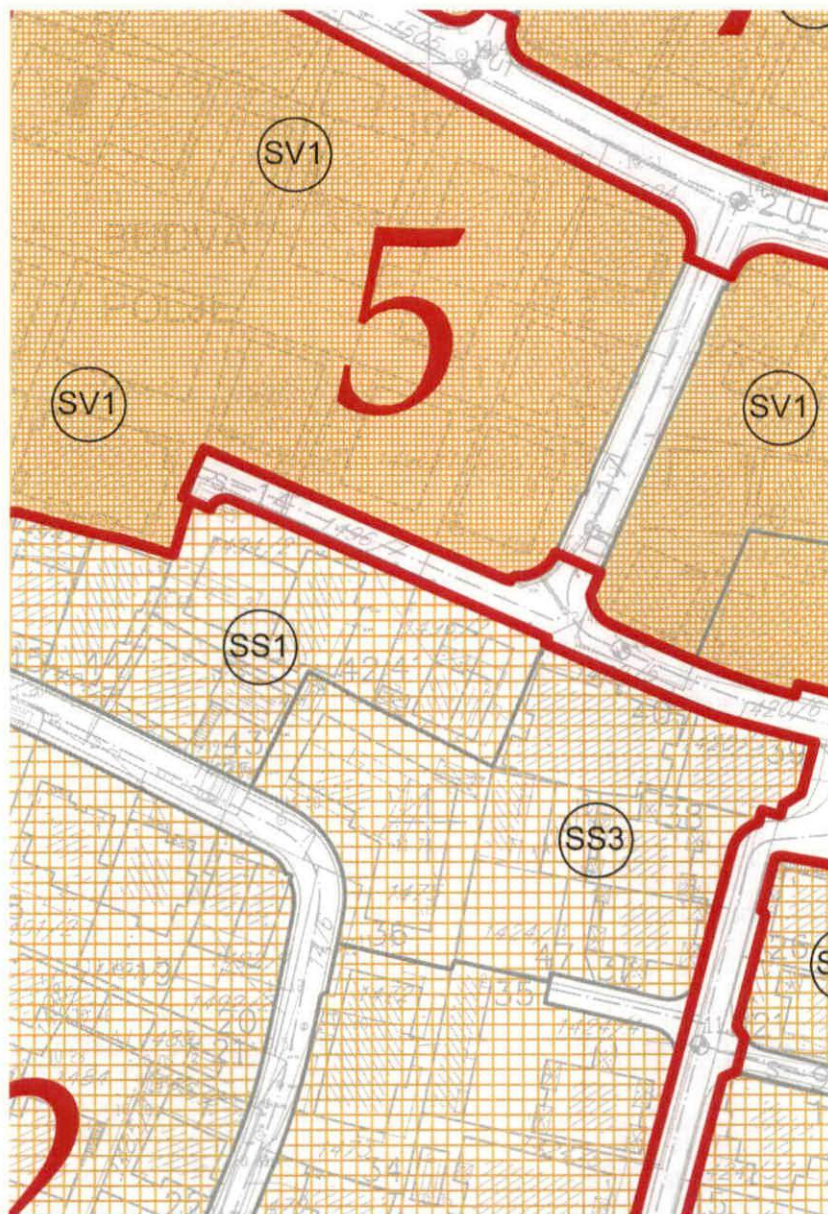
- Imenovanom
- Gradj. inspekciji
- OUDP
- SIZ stanovanja
- Arhivi

OBRADJIVAC,
Djina Slovinic



NACELNIK,
Irena Polović





IZVOD IZ DUP-a "ROZINO II"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

06 Plan namjena površina

R 1:1000




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

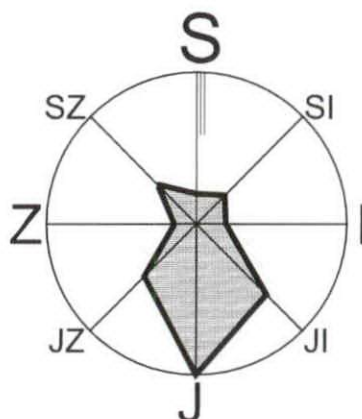


Budva, 31.10.2024. god.

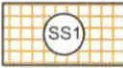




LEGENDA:

GRANICE

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica namjene



POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)
-  stanovanje veće gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki i objekti veće visine)
-  stanovanje velike gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine i visoki objekti)

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  komunalni servisi - trafostanice
-  zona zaštite komunalne infrastrukture

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

-  mješovita namjena (zona visokih objekata)
-  mješovita namjena u zoni rekonstrukcije i obnove (zona srednje visokih i objekata veće visine)

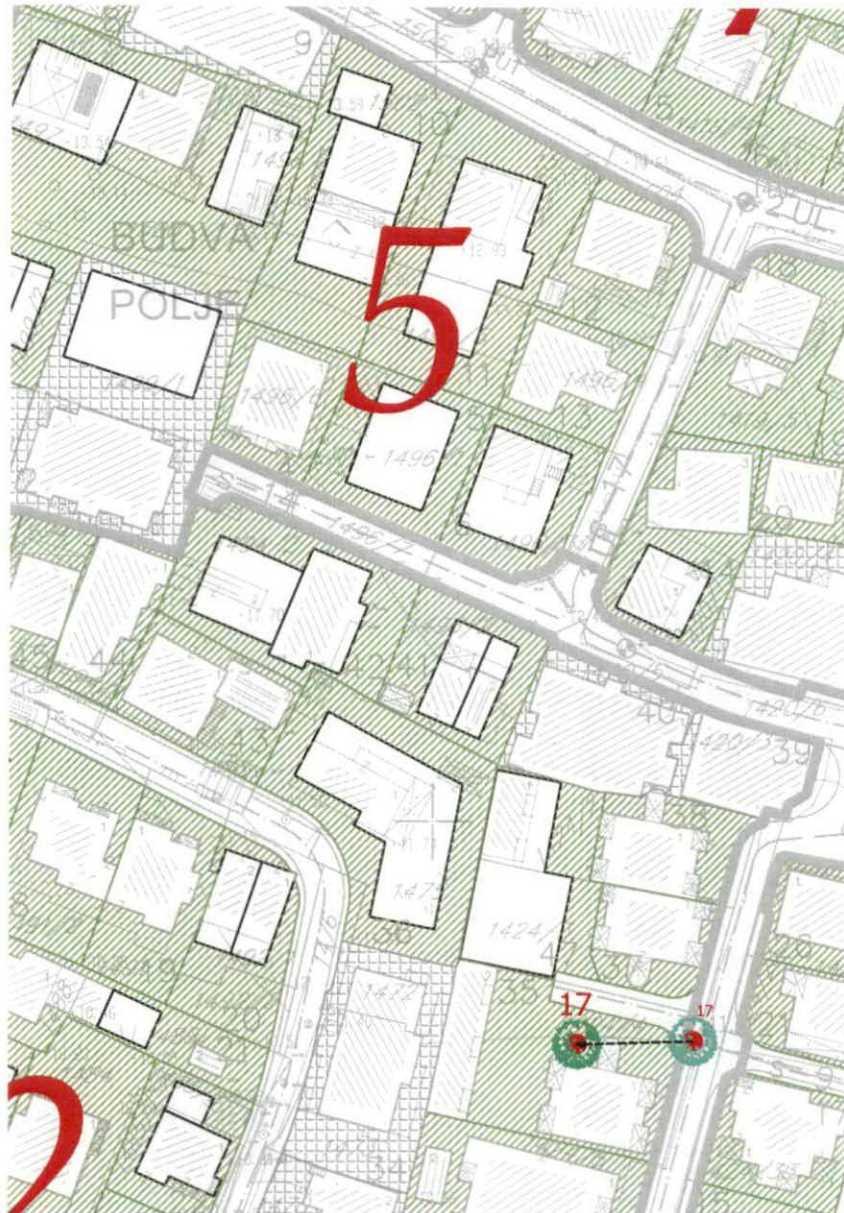
POVRŠINE ZA OSTALE NAMJENE

-  garaža

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  kolske površine
-  pješačke površine
-  benzinska stanica
-  parking





IZVOD IZ DUP-a "ROZINO II"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

07 Površinepod zelenilom i slobodne površine
R 1:1000

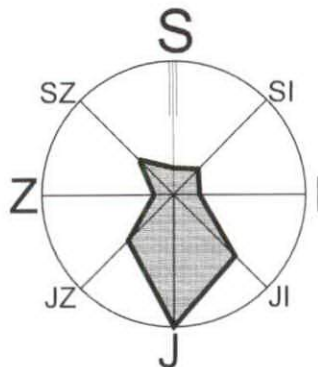
Samostalna savjetnica I za urbanizam
arch. Maja Tišma, dipl.inž.




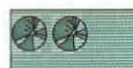


Budva, 31.10.2024. god.

LEGENDA:




-  granica plana
-  granica bloka




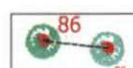
POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA

-  parkovski uređene površine
-  linearno zelenilo
-  parking
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije objekata višestambenog stanovanja i na parcelama mješovite namjene

POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama na jednorodničnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima
-  uređene slobodne površine na parcelama jednorodničnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i na parcelama turističke namjene
-  površine pod zelenilom na parcelama komunalne djelatnosti

VRIJEDNI PRIMJERCIM ZELENILO

-  vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presađuje
-  presađivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  zona zaštite komunalne infrastrukture









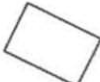
REGISTAR VRIJEDNIH PRIMJERAKA ZELENILO

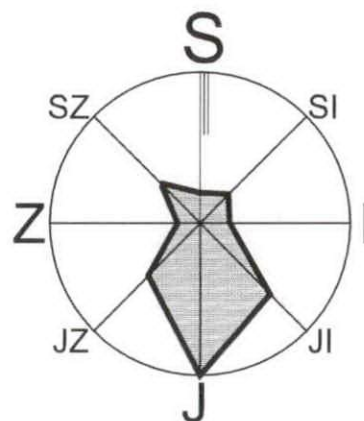
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=50 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=50 cm
- kalifornijska lepezasta palma (*Washingtonia robusta*)
- prsni prečnik d=20 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=50 cm
- maslina (*Olea europaea*)
- prsni prečnik d=12 cm
- maslina (*Olea europaea*)
- prsni prečnik 3 x d=20 - 30 cm
- maslina (*Olea europaea*)
- prsni prečnik 2 x d=20 - 30 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=50 cm, 4 primjerka
- maslina (*Olea europaea*)
- prsni prečnik 2 x d=20 - 25 cm
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *horizontalis*)
- prsni prečnik d=20 cm, 2 primjerka
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- prsni prečnik d=15 cm
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- prsni prečnik d=15 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=30 cm
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- prsni prečnik d=15 cm
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *horizontalis*)
- prsni prečnik d=20 cm
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- prsni prečnik d=15 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=35 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=30 cm
- maslina (*Olea europaea*)
- prsni prečnik d=10 - 25 cm, oko 10 primjeraka
- kalifornijska lepezasta palma (*Washingtonia robusta*)
- prsni prečnik d=20 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=30 cm
- čempres (*Cupressus sempervirens* var. *horizontalis*)
- prsni prečnik d=20 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=40 cm
- lipa (*Tilia phatyphylis*)
- prsni prečnik d=35 cm
- visoka žumara (*Trachycarpus fortunei*)
- prsni prečnik d=20 cm
- visoka žumara (*Trachycarpus fortunei*)
- prsni prečnik d=20 cm
- maslina (*Olea europaea*)
- prsni prečnik d=20 cm
- maslina (*Olea europaea*)
- prsni prečnik d=20 cm
- kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=60 cm
- kalifornijska lepezasta palma (*Washingtonia robusta*)
- prsni prečnik d=30 cm

NAPOMENA:

Pozicije stabala vrijednih primjeraka zelenila su približne sa odstupanjem ± 2 m, a veličina prsnog prečnika može odstupati ± 3 cm.

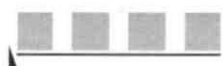
LEGENDA:

-  granica plana
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
- 1-111** broj urbanističke parcele u okviru bloka
- z-1** broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1** broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- S-11** broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- 111/11** broj katastarske parcele
- 11** broj bloka
- P8-2PM** P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta
-  postojeći objekat
-  planirani objekat



LEGENDA:

GRANICE



granica plana



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka

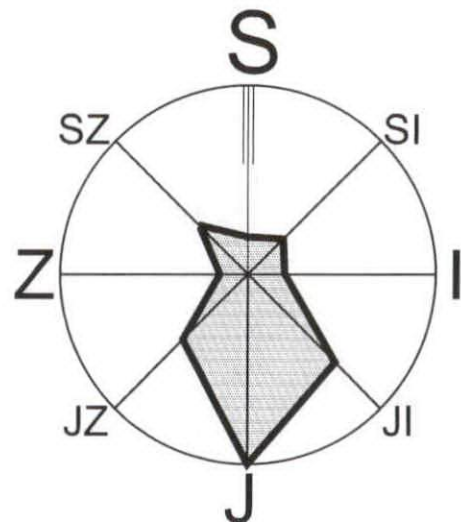
z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

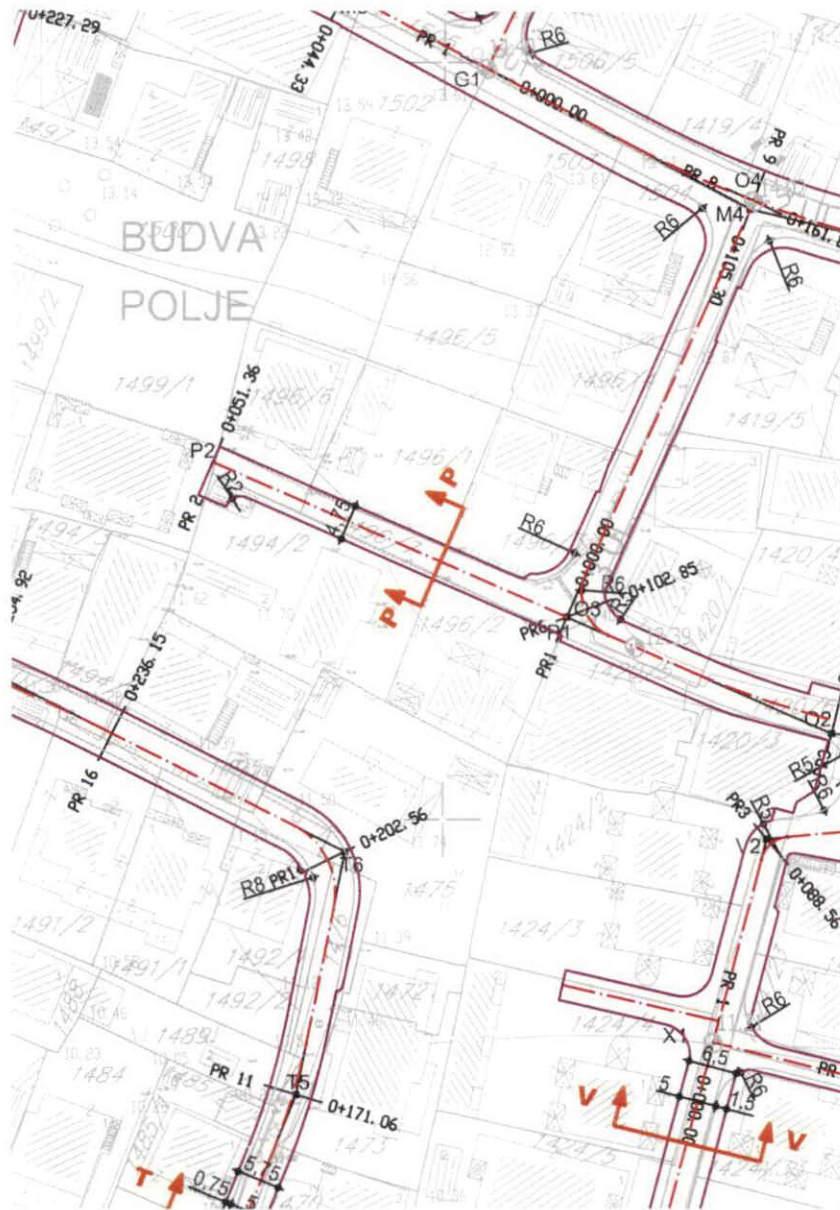
k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-11 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

111/11 broj katastarske parcele

11 broj bloka





IZVOD IZ DUP-a "ROZINO II"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

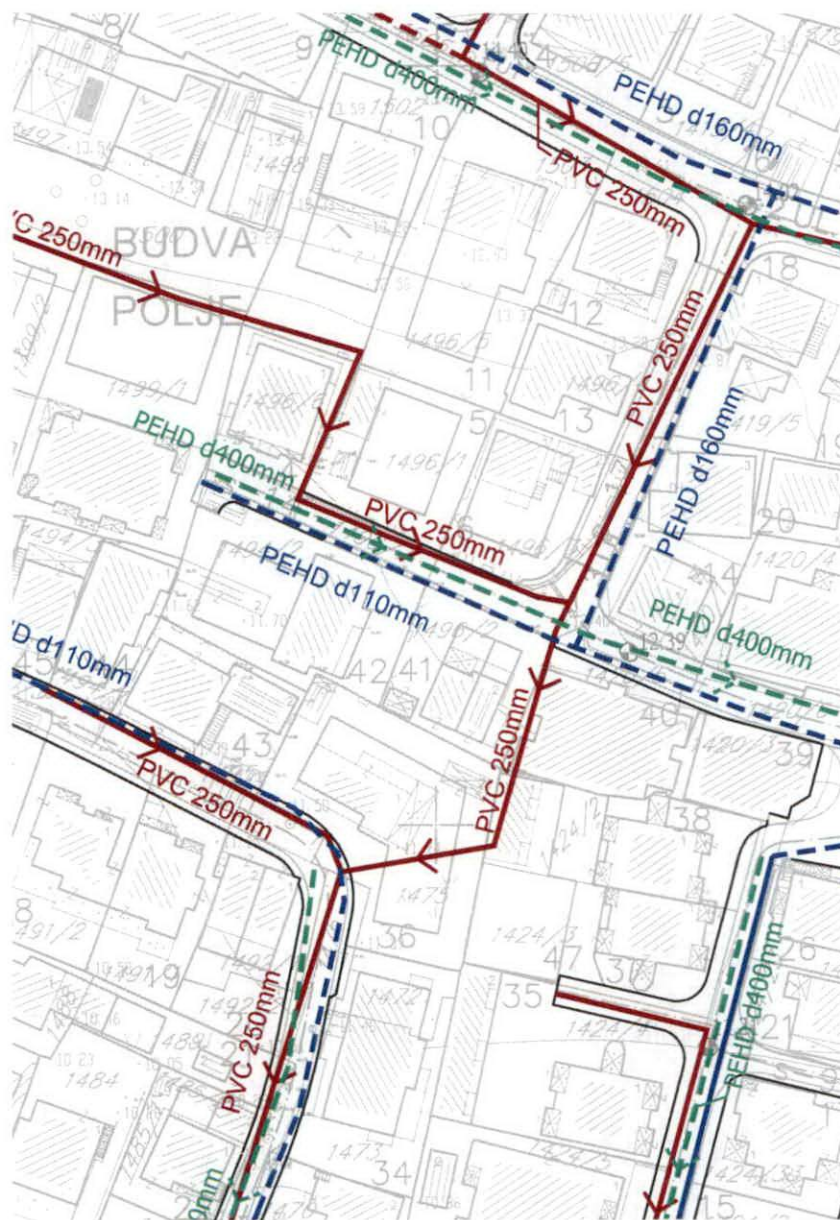
10 Saobraćaj - regulacioni i nivelacioni plan

R 1:1000

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



Budva, 31.10.2024. god.



IZVOD IZ DUP-a "ROZINO II"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

13 Hidrotehnička infrastruktura

R 1:1000

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

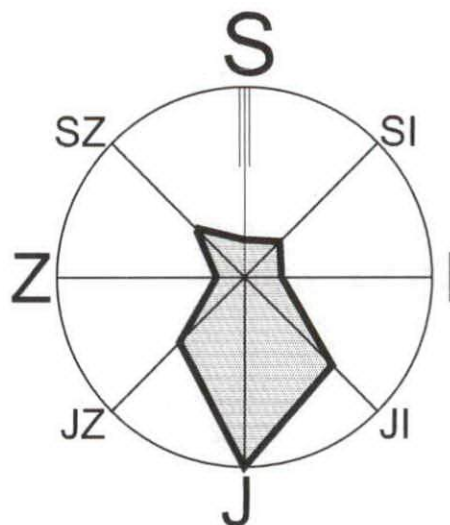


Budva, 31.11.2024. god.




LEGENDA:

GRANICE




 granica plana





vodovod

-  postojeći vodovod
-  postojeći vodovod - za ukidanje
-  planirani vodovod

kanalizacionija

-  postojeća fekalna kanalizacija
-  postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  planirana fekalna kanalizacija

atmosferska kanalizacija

-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija

LEGENDA:

GRANICE

 granica plana

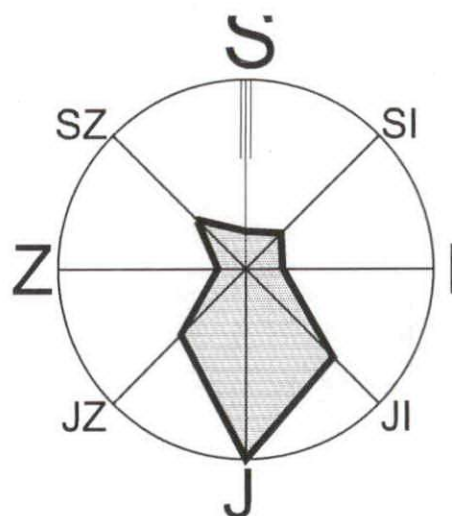
 POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV

 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

 POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL

 POSTOJEĆI 10 kV KABAL YA UKIDANJE

 NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL

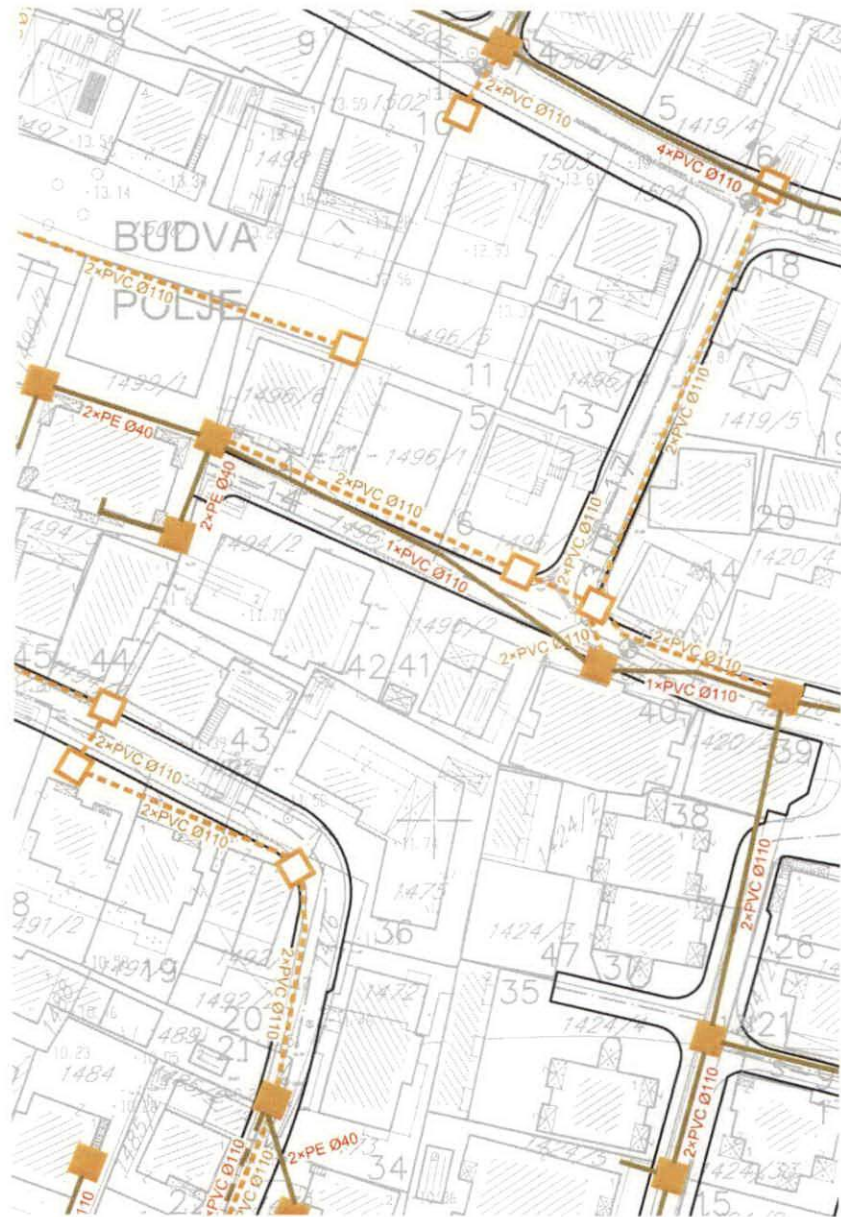


POSTOJEĆE DTS:

- 11 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "BENZINSKA PUMPA" 2x630 kV ;
- 10 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "BENZINSKA PUMPA 2" 1x630 kV ;

PLANIRANE DTS:

- 1 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 2 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 8);
- 3 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV (Rozino 2 - Blok 7);
- 4 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 6);
- 5 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 5);
- 6 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV (Rozino 2 - Blok 2);
- 7 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 1);
- 8 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 2 - Blok 3);
- 9 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 5);
- 12 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 2 - Blok 4);



IZVOD IZ DUP-a "ROZINO II"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

17 Telekomunikaciona infrastruturata

R 1:1000

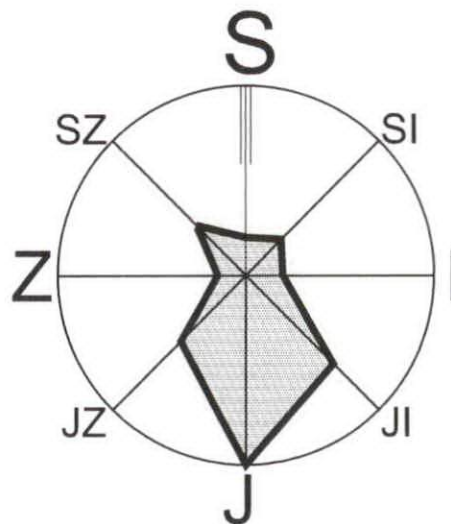
Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 31.10.2024. god.

LEGENDA:

 granica plana



POSTOJEĆE


 postojeći TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)


 postojeće TK okno

PLANIRANO

 ukidanje postojećeg TK podzemnog voda
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 planirani TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)

 ukidanje postojećeg TK okna

 planirano TK okno "manje"

 planirano TK okno "veće"



**DUP Rozino 2 - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 2**

| POSTOJEĆE | | | | | | | | | | | |
|-----------|---------------------------|---|--------------|---|-----------|--|--------------------------------|--|---|-------------------|---------------------|
| Blok | Broj urbanističke parcele | Površina urbanističke parcele (m ²) | Broj objekta | POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²) | SPRATNOST | STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se) | BRGP OBJEKTA (m ²) | POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²) | UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²) | Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti |
| 2 | 36 | 704 | 1 | 96 | P+1 | 0 | 191 | 115 | 211 | 0,16 | 0,30 |
| | | | 2 | 18 | P | 0 | 18 | | | | |
| | | | 3 | 2 | P | 0 | 2 | | | | |
| 2 | 37 | 197 | 1 | 132 | P+1+Pk | 1 | 396 | 132 | 396 | 0,67 | 2,01 |
| 2 | 38 | 236 | 1 | 138 | P+1+Pk | 1 | 415 | 138 | 415 | 0,59 | 1,76 |
| 2 | 39 | 199 | 1 | 176 | P+4 | 1 | 880 | 176 | 880 | 0,89 | 4,43 |
| 2 | 40 | 333 | 1 | 264 | P+3 | 1 | 1056 | 264 | 1056 | 0,79 | 3,17 |
| 2 | 41 | 326 | 1 | 39 | P+1+Pk | 1 | 118 | 82 | 224 | 0,25 | 0,69 |
| | | | 2 | 31 | P+1+Pk | 1 | 94 | | | | |
| | | | 3 | 12 | P | 1 | 12 | | | | |
| 2 | 42 | 564 | 1 | 127 | P | 1 | 127 | 180 | 180 | 0,32 | 0,32 |
| | | | 2 | 34 | P | 0 | 34 | | | | |
| | | | 3 | 19 | P | 0 | 19 | | | | |
| 2 | 43 | 316 | 1 | 109 | P+1+Pk | 1 | 327 | 199 | 418 | 0,63 | 1,32 |
| | | | 2 | 52 | P | 1 | 52 | | | | |
| | | | 3 | 38 | P | 0 | 38 | | | | |
| 2 | 44 | 225 | 1 | 158 | P+1 | 1 | 316 | 158 | 316 | 0,70 | 1,40 |
| 2 | 45 | 199 | 1 | 80 | P+2 | 1 | 240 | 80 | 240 | 0,40 | 1,21 |
| 2 | 46 | 419 | 1 | 127 | P+2 | 1 | 381 | 191 | 509 | 0,46 | 1,22 |
| | | | 2 | 64 | P+Pk | 1 | 129 | | | | |
| 2 | 47 | 411 | 1 | 66 | P+1 | 0 | 132 | 66 | 132 | 0,16 | 0,32 |

| PLANIRANO | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------|--|---------------------------------|--|---|--|-------------------|---------------------|---|---|--|--|--|-------------------------------|--|----------------------------|
| ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE | Broj objekta | MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²) | MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST | DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA: (00 - bez građenja, IZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadogradnja BRGP OBJEKTA (m ²) | MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²) | MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²) | Indeks zauzetosti | Indeks izgrađenosti | MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²) | MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²) | BRGP turizam (hoteli, apartmani) (m ²) | BRGP saobraćaj - BENZINSKA STANICA (m ²) | BRGP komunalni servisi (m ²) | BRGP garaže (m ²) | Površine pod zelenilom (m ²) | ORIENTACIONI broji stanova |
| SS3 | 4 | 308 | G+P+4+Pk | IZG | 1850 | 308 | 1850 | 0,44 | 2,63 | 1542 | 308 | | | 422 | 198 | |
| SS3 | 1 | 133 | P+2+Pk | NDG | 533 | 133 | 533 | 0,68 | 2,71 | 399 | 133 | | | | 32 | |
| SS3 | 1 | 138 | P+2+Pk | NDG | 553 | 138 | 553 | 0,59 | 2,34 | 415 | 138 | | | | 49 | |
| SS3 | 1 | 176 | P+4 | 00 | 880 | 176 | 880 | 0,89 | 4,43 | 704 | 176 | | | | 11 | |
| SS3 | 1 | 264 | P+3 | 00 | 1056 | 264 | 1056 | 0,79 | 3,17 | 792 | 264 | | | | 35 | |
| SS1 | 1 | 68 | G+P+2+Pk | DOG,NDG | 271 | 130 | 484 | 0,40 | 1,48 | 354 | 130 | | | 196 | 98 | |
| | 2 | 50 | G+P+2+Pk | DOG,NDG | 201 | | | | | | | | | | | |
| | 3 | 12 | P | 00 | 12 | | | | | | | | | | | |
| SS1 | 1 | 265 | G+P+2+Pk | DOG,NDG | 1061 | 265 | 1061 | 0,47 | 1,88 | 795 | 265 | | | 338 | 149 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SS1 | 1 | 109 | P+2+Pk | DOG,NDG | 437 | 199 | 418 | 0,63 | 2,71 | 399 | 133 | | | | | |
| | 2 | 52 | P+2+Pk | DOG,NDG | 201 | | | | | | | | | | | |
| SS1 | 1 | 158 | P+2 | NDG | | | | | | | | | | | | |
| SS1 | 1 | 80 | P+2+Pk | NDG | | 80 | 240 | 0,40 | 1,21 | | | | | | | |
| | 1 | 127 | P+2+Pk | NDG | | | | | | | | | | | | |
| SS1 | 2 | 64 | P+Pk | 00 | | 191 | 509 | 0,46 | 1,22 | | | | | | | |
| | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| SS3 | 2 | 275 | G+P+4+Pk | IZG | | | | | | | | | | | | |

IZVOD IZ DUP-a "ROZINO II" (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)
Tabela sa urbanističkim parametrima

Samostalna savjetnica i za urbanizam

 arh. Maja Tišma, dipl.inž.
 Budva, 31.10.2024. god.