



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/24-1084/4  
Budva, 07.11.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu STARČEVIĆ VESNE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio „Kamenovo Vrijesno“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 19/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 11**

**Urbanistička parcela broj: 22** koju čine

**Katastarske parcele broj 263 i dio 264 KO Sveti Stefan**

Dio kat. parcele broj 264 KO Sveti Stefan 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 Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 366 za KO Sveti Stefan, od 29.10.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 263** upisan je voćnjak 2. klase površine 286m<sup>2</sup>, a na **katastarskoj parceli broj 264** upisana je livada 5. klase površine 242m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Stević Miodrag, Mitrović Predrag i Starčević Vesna. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

## **SM2 – stanovanje manje gustine sa jednorodničnim i višeporodičnim niskim i srednje visokim objektima**

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje (pretežna stambena namjena). Dozvoljeni su stambeni objekti. U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- manji ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, kao 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,
- manji objekti za upravu, kulturu, zdravstvo, socijalnu zaštitu koji služe potrebama stanovnika i korisnika prostora plana.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu predviđenu djelatnost. (strana 53-54)

Stambena jedinica je stan namijenjen za stalno ili povremeno stanovanje. (strana 55)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu.

Na urbanističkim parcelama namijenjenim izgradnji stambenih i turističkih kapaciteta dozvoljeno je uređenje terena namijenjenih sportu i rekreaciji kao i zelenih i slobodnih površina, do privođenja prostora planiranoj namjeni. (strana 61)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 70)

**Turizam u okviru stanovanja** - Opšta karakteristika čitavog crnogorskog primorja je da se turizam u tzv. "domaćoj radinosti" u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom, kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za turističke kapacitete (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) u okviru druge pretežne namjene isti su kao urbanistički pokazatelji za planiranu pretežnu stambenu namjenu. Objekte namijenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim akatima koji regulišu ovu djelatnost. (strana 48)

### **Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine**

U okviru stanovanja manje gustine kao pretežne namjene dozvoljena je izgradnja turističkih kapaciteta, pre svega u okviru privatnog smještaja (kuće, apartmani, sobe za iznajmljivanje), kao i izgradnja malih hotela, apart hotela i pansiona. Turistički objekti i aktivnosti u njima ne smiju ugrožavati okolinu. Nijesu dozvoljeni ugostiteljsko-turistički sadržaji i aktivnosti sa muzikom shodno poglavlju 5.1.1.

Za objekte turističke namjene u okviru pretežno stambene namjene važe uslovi i parametri za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja, gdje se primenjuju uslovi iz tačkaka 5.3.9. Urbanistički normativi i standardi za izgradnju turističkih kapaciteta propisani su »Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata« ("Službeni list RCG", br.23/2005).

Mali hotel, apart-hotel ili pansion. Moguće je izgraditi mali hotel, apart-hotel ili pansion manjeg kapaciteta (do 25 ležaja), sa ili bez pružanja usluge ishrane i drugih usluga za goste i prema urbanističkim pokazateljima koji važe za pretežnu namjenu.

Ostali sadržaji komplementarni sa turizmom (rekreativni, kulturni i dr.). Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma u naselju i komplementarni su sa njim, prihvatljivi su pod uslovom da ne ugrožavaju okolišu u smislu da ne remete mir, ne zatvaraju vizure, ne narušavaju ambijentalne vrijednosti prostora. To mogu biti umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje ili studio, etnografski zbirka, otvoreni tereni za male sportove (tenis, košarku, odbojku i sl.), prodavnica suvenira i lokalnih predmeta.

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 30: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. (strana 94)

**Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata** ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

#### **4. PRAVILA PARCELACIJE**

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17

i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 60)

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

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE I NIVELACIJE

Objašnjenje sljedećih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio pojedinih UTU gdje se neki od pojmova navodi:

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

- stambenu etažu do 3,00 m;
- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,30 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 09. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 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, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža . Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

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

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

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10° ili mješovitog krova može imati površinu do 75 % površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno sa ulične strane (povučeni sprat – Ps) ;
- kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse,
- potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Streha širine najviše do 60 cm je dozvoljena samo nad zidovima gdje su vjenčanice (prednja i zadnja fasada objekta), a nije dozvoljena na kalkanima ili na zabatu (bočne fasade objekta).

**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, rezervoare za vodu i sl.

**Korisna etaža objekta** je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzidka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, etažno grijanje i sl. (strana 55)

**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. (strana 57)

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

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom (RL=GL) ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

**Bočna građevinska linija** određena je u grafičkim prilogima 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 u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

**Podzemna građevinska linija (PGL)** kao građevinska linija podzemne etaže namjenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje podzemne garaže. Građevinska linija podzemne garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

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 (površine pod zelenilom i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (strana 61)

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

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

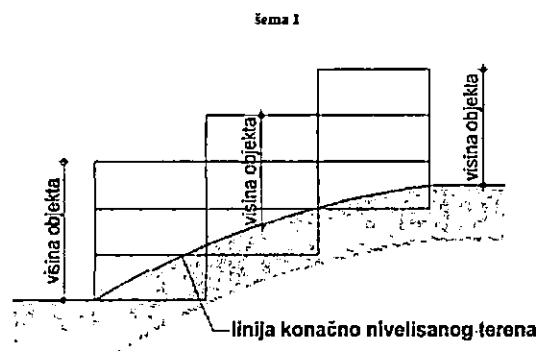
- Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 3,0 m.

- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore. (strana 62)

### Izgradnja na terenu sa nagibom

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

Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje (šema 1).



Stambeni objekti u zoni nove izgradnje mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (objekti u nizu). (strana 69)

### Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.

Maksimalne dozvoljene dimenzije gabarita objekata su 8x16 m.

#### **Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:**

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

**Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je rastojanje od naspramnog objekta minimalno 4,0 m.**

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

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

#### Maksimalna spratnost objekta:

- niski objekti – prizemlje, 1 sprat i potkrovlje ili prizemlje i 2 sprata –P+1+Pk ili P+2 – odnosno maksimalno tri korsne etaže.

#### Maksimalna visina vijenca iznosi:

- niski objekti – 9,0 – 10,5 m; P+1+Pk = 9,00 m; P+2 = 10,5 m).

#### Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

**Maksimalna visina sljemena krova objekta** (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. (strana 69)

**Visina nazidka** potkrovnje etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosine.

#### Kota prizemlja je:

- Na pretežno ravnom terenu: za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena,
- Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

**Krovovi** objekata su kosi – nagiba 18-23° ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat. (strana 70)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 22, blok 11	310	274	91	0.88	0.29	P+2

**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 30: *Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.* (strana 59-60)

**BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, ne uključujući podrumsku etažu ukoliko se u njoj nalazi garaža ili stanarske ostave (podrumi), a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

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

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

**Indeks izgrađenosti** urbanističke parcele je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele. (strana 57)

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 plana.

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 da se formira na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađeni postojeći objekti 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 postojeći objekat može se izvršiti uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

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

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list 09. "*Planirano stanje – regulacija i nivelacija*" i list 10. "*Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije*". (strana 60)

**Građenje zgrada nije dozvoljeno izvan planom definisanih urbanističkih parcela.**

Izgradnja zgrada, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa nije dozvoljena u okviru: javnih površina namijenjenih kolskom ili pješačkom saobraćaju, koridora nekategorisani seoskih puteva ili trgova, javnih površina za parkiranje, koridora elektro ili vodovodnih instalacija, kanala za odvod vode i fekalne



kanalizacije, parcela infrastrukturnih objekata, vodnih površina, izvorišta, vodozahvata, kaptaža, kao i na drugim parcelama javnog, opšteg ili zajedničkog značaja i korišćenja.

Izgradnja zgrada, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa nije dozvoljena na ekološki vrijednim i osjetljivim zemljištima. Pod ovim se podrazumjevaju manji ili veći biotopi (vlažna staništa, trstici, stjenoviti odsjeci), prostori sa vrijednim prirodnim celinama (izvorišta, vodopadi), vodno zemljište (obale i korita vodotokova, klisurasti i kaskadni dijelovi korita vodotokova), stara, aktivna i potencijalna klizišta.

Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili stabilnost susjednih zgrada. (strana 61)

Ukupan broj stanova i lokala na pojedinoj urbanističkoj parceli uslovljen je i ostvarenim ukupnim brojem parking ili garažnih mjesta na sopstvenoj urbanističkoj parceli, a prema normativima datim u tački 5.3.9. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila (strana 108)

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

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

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

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

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

U jednoj od smjernica tekstualnog dijela DUP-a Pržno – Kamenovo za dio „Kamenovo-Vrijesno“, navedeno je sledeće: *“Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika.”*

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za izgradnju objekta na lokaciji: kp 263 i 264 KO Sveti Stefan, zaveden pod brojem 30/10 od 30.10.2024. godine i odrađen od strane Geotehnika doo Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji Elaborata, potpisan od strane komisije M. Vojvodić, L. Vuković R. Lalatović, u oktobru 2024. godine.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

**Ambijentalna izgradnja** je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumjeva objekat spratnosti S+P ili P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od oko 7,50 m. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

**Zona tradicionalne seoske izgradnje** je najvažnije područje sela. Riječ je o području sa starim kamenim kućama položenim na relativno male i ne uvijek pravilne parcele, kućama koje su ponekad spojene u nizove ili čine grozdove, kućama koje u svojim dvorištima ponekad imaju i pomoćne zgrade, između čijih dvorišta se pruža relativno uska mreža internih prolaza i seoskih ulica povezanih sa putevima i stazama koje vode u atar, koje se nekada proširuju čineći neku vrstu seoskog trga ili javnih površina, na kojima ponegdje može biti neka česma ili guvno. To su uglavnom kompaktni ambijenti, gusto izgrađeni, sa relativno dobro očuvanom fizionomijom. (strana 54)

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Potreban je veći stepen profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog nasljeđa. (strana 95)

Neprihvatljivi arhitektonski pristupi

- Kontrastiranje i suprotstavljanje
- Nametanje ličnog stava
- Ignorisanje istorijskog konteksta
- Pomodna i pretenciozna arhitektura
- Primjena neprikladnih materijala. (detaljnije strana 96-97)

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

## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 70)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

**Potkutnjice (tradicionalne seoske bašte)** su denivelisane, terasirane, ravne i površine u nagibu koje se sastoje iz većeg broja parcela i koje čine nesumnjivu cjelinu i koje se koriste kao bašte, voćnjaci, vinogradi i maslinjanci. U sklopu potkutnjica mogu da se nalaze i prilazni putevi, prolazi, stepenice, i drugi komunikacione površine, kao i površine kanala ili bilo kojih struktura koje su u vezi sa poljoprivrednom funkcijom. Sastavni dio potkutnjica su i konstruktivni elementi kao što su podzidi, suvomeđe, ograde i sl. (strana 54)

Na potkutnjicama je zabranjena izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa. Zabranjena je izgradnja na guvnima i njima pripadajućim parcelama. Trnjice uz guvna se ne mogu povećavati ni u horizontalnom ni u vertikalnom pravcu. (strana 61)

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. (strana 70)

### Ozelenjavanje

Tradicionalne forme ozelenjavanja kuće, a to su odrina za lozom, cvijeće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim oblicima. Ozelenjavanje ima prije svega za cilj da oplemeni i umekša na izvjestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvjesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Treća funkcija je stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova u kući i oko nje. (strana 96)

**Površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama porodičnog stanovanja i stanovanja sa apartmanima** u suštini predstavljaju dvorišta, odnosno okućnice oko stambenih objekata. U okviru ovih površina ima lišćara, četinar, grmlja, puzavica, rjeđe palmi, cvjetnih i travnatih površina. Prednjače autohtone vrste, ali ima i introdukovanih. Dosta je zastupljeno voće, ali ima i dekorativnih vrsta zelenila. Step en uređenosti ovih prostora zavisi od interesa i angažovanja vlasnika, tako da se nailazi i na hortikulturno vrlo kvalitetno osmišljene i uređene površine. Održavanjem ovih zelenih površina bave se vlasnici parcela na kojima se ono nalazi. Od vrsta najčešće se sreću smokva (*Ficus carica*), maslina (*Olea europaea*), murva - dud, (*Morus alba*, *Morus nigra*), nar, mogranj (*Punica granatum*), citrusi i druge vrste voćaka, oleander (*Nerium oleander*), pitosporum (*Pittosporum tobira*), palme i dr.

Bašte su bile neodvojivi dio prostora naselja kao što su Kamenovo i Vrijesno. Tradicionalne seoske bašte (potkunjice) predstavljaju jedinstven pejzažno-arhitektonski i kulturno-ambijentalni elemenat tradicionalnog paštrovskog sela. Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Podzidane su suvomeđama i ispresjecane prilaznim stazama, a ponegdje i putevima. Ove površine se danas uglavnom ne koriste. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture.

Granica bašte (potkunjice) je određena prema već formiranim granicama parcela, prema prirodnim orografskim i hidrografskim granicama ili prema putevima i stazama. Bašte su, tamo gdje se koriste, zasađene pretežno ratarskim i voćarskim kulturama, a zahvaljujući klimatskim uslovima vegetacija na njim se održava dobrim djelom godine. Njihov značaj pored utilitarnog je i pejsažni i rekreativni.

Voćnjaci i vinogradi su kao i bašte prostori koji su u neposrednoj blizini stambenih objekata i takođe predstavljaju dio antropogenog pejsaža. Veća je zastupljenost voćnjaka u odnosu na vinograde. Dosta voćnjaka i vinograda je zapušteno i obraslo samoniklom vegetacijom. Kao i kod bašti značaj im je pejsažni, rekreativni i svakako utilitarni.

Maslinjaci su najvrijedniji dio pejsaža i zelenila ne samo područja ovog DUP-a, već i cijelog primorskog područja opštine Budva. Od nekadašnjih površina pod maslinjacima na području Plana (identifikovanih na osnovu katastarsko-topografskog plana i ODK 1:5000) do ovog trenutka sačuvan je njihov veći dio. Dosta maslinjaka je zapušteno i zaraslo u samoniklu vegetaciju, dok se manji dio održava, i to su masline neposredno uz stambene objekte. Masline i maslinjaci su nekada imali veliki ekonomski značaj, a danas sa terasama i suhozidima predstavljaju dio kulturnog pejsaža i specifične ukrasne zelene akcente u prostoru. Sa novim naučnim otkrićima njihov značaj se povećava, naročito za farmaceutsku industriju i zdravu ishranu. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Na području DUP-a nema pojedinačnih primjeraka maslina koja su kao pojedinačno vrijedni primjerci zaštićena Zakonom o zaštiti prirode, kao što je to slučaj sa maslinom u mirovici kod Bara ili sa onom u Ivanovićima. (strana 137)

U planskom rješenju je računato da 50%, neizgrađenog djela urbanističke parcele namjenjene stanovanju, turizmu ili ostaloj infrastrukturi bude pod zelenilom, a da je drugi dio pod stazama, internim saobraćajnicama i drugim popločanim površinama. Planirane površine pod zelenilom i slobodne površine prikazane su na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje - površine pod zelenilom i slobodne površine". (strana 141)

**Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina** - Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkunjice, u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije, jer je njihov ekološki efekat vrlo važan i sličan efektu žive ograde zbog toga što omogućuje protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja. Suvomeđe ne smiju da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja spoljnih zidova kuće orijentacija je ka autohtonim vrstama koje, iako nekada nisu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju. Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade kuća.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje. 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.

Zelenilo redovno održavati i njegovati (uklanjati suve, napukle grane i djelove zelenila koji ometaju kretanje pješaka), kako se ne bi ugrozila bezbjednost prolaznika i vozila. Krošnje zelenila orezivati tako da im visina iznad pješačke komunikacije bude minimalno 2,5 m, a iznad kolovoza minimalno 4,5 m. U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđivanje ili ga ukloniti.

Održavanje, njegovanje, liječenje i druge radove na zelenilu povjeriti stručno osposobljenim licima, a pri izboru sadnog materijala konsultovati stručnjake (pejsažne arhitekte, inženjere hortikulture, šumare). (strana 141)

### **Posebni uslovi**

**Površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama stanovanja manje gustine:** u zoni pretežne legalizacije - jednorodni i višeporodni niski i srednje visoki objekti - (SM1), **u zoni nove izgradnje - jednorodni i višeporodni niski i srednje visoki objekti - (SM2)** i u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeći objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela - (SM4)

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. (strana 143)

Guvna - Bez obzira na vlasništvo, treba da budu ono što su i nekada bila, mjesta okupljanja ljudi. njihovampoljoprivredna funkcija više nema značaj, ali je socijalna vrlo bitna. Guvna se čuvaju u postojećoj formi, sa svim karakteristikama (veličina, visina ograde – klupe, prilazi – otvori, položavanje – način i vrsta kamena. izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljeno betoniranje ili asfaltiranje guvna. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (vrsta kamena i vrsta sloga). Na guvnima nije dozvoljeno postavljanje svjetiljki, kao ni drugog urbanog mobilijara (klupe, žardinjere, skulpture, fontane, kapije i sl. (strana 148)

## **12. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 70)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

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, travu.

Radi očuvanja ambijenta, na urbanističkim parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena. Navedeno ne važi kod podzida koji se izgrađuju u okviru saobraćajnica.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele. (strana 99)

### **13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

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

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



Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta. (strana 55)

Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP. BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>, a maksimalno dozvoljena spratnost P. (strana 70)

#### 14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me).

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

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



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

## 16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima (“Službeni list RCG” broj 82/20).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama (“Službeni list CG” br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.



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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja I drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće I sanitarne potrebe.

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

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

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

### Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila (tekstualni dio DUP-a, tačka 5.3.9)

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

Normativi određivanje potrebnog broja parking mjesta:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STANOVANJE	1,1 PM ili GM/stanu
APARTMANI	1,0 PM ili GM/apartmanu
HOTELI I RENT -A- VILE	1 PM ili GM/dva ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM ili GM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM ili GM/četiri stolice
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

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

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 85 %.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža mora biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena namijenjenog za garažu ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

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.

Površina iznad ravnog krova podzemne garaže mora se urediti kao pješačka površina sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Tehničkim rješenjem i izborom odgovarajućeg zelenila obezbjediti zaštitu hidroizolacije i konstrukcije krova podzemne garaže.

**Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). (strana 63)**

### **Rješavanje mirujućeg saobraćaja**

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 5.3.9. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. (strana 70)

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

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

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

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

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih

elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

**Za objekat:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora saobraćajnice (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP.

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04 i „Službeni list CG“ broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17,82/20 i 140/22). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).



- Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

## 26. NAPOMENA

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

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

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

## 27. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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





CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-1298/24  
Datum: 31.10.2024.



Katastarska opština: SVETI STEFAN  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 4  
Parcele: 263, 264

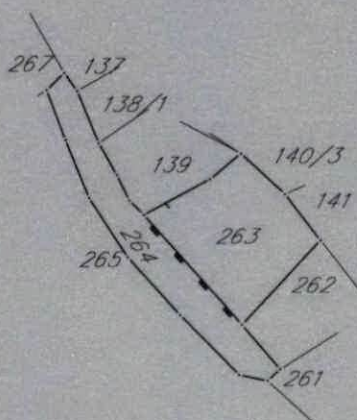
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
681  
600  
573  
9000

4  
681  
600  
574  
0000



4  
681  
500  
573  
9000

4  
681  
500  
574  
0000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: Pupić



Ovjerava  
Službeno lice:





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-27377/2024  
Datum: 29.10.2024  
KO: SVETI STEFAN

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 06-332/24-1084/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 366 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
263			4 4	25/03/2024	POD VRLJEVO	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		286	9.52
264			4 4	25/03/2024	POD VRLJEVO	Livada 5. klase NASLJEDE		242	0.94
								528	10.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	STEVIĆ MIODRAG Budva Budva	Susvojina	1/56
0	MITROVIĆ PREDRAG UL.KALIMAJSKA III 9-TIVAT TIVAT 0	Susvojina	55/112
	STARČEVIĆ VESNA RADOVIĆI IV TIVAT TIVAT 0	Susvojina	55/112

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
263				1	Voćnjak 2. klase	27/06/2019 8:55	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA BR. 1 - STAMBENE ZGRADE POV. 79 m <sup>2</sup> , SPRATNOSTI P+P1 SA PD 1 - STAMB. PROSTOROM POV. 62 m <sup>2</sup> U PRIZEMLJU P I PD 2 - STAMB. PROSTOROM POV. 62 m <sup>2</sup> NA I SPRATU P1, DOGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE I NA TUDEM ZEMLJIŠTU.
264				1	Livada 5. klase	27/06/2019 8:55	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA BR. 1 - STAMBENE ZGRADE POV. 79 m <sup>2</sup> , SPRATNOSTI P+P1 SA PD 1 - STAMB. PROSTOROM POV. 62 m <sup>2</sup> U PRIZEMLJU P I PD 2 - STAMB. PROSTOROM POV. 62 m <sup>2</sup> NA I SPRATU P1, DOGRADENOG BEZ GRADEVINSKE DOZVOLE I NA TUDEM ZEMLJIŠTU.

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: *S*

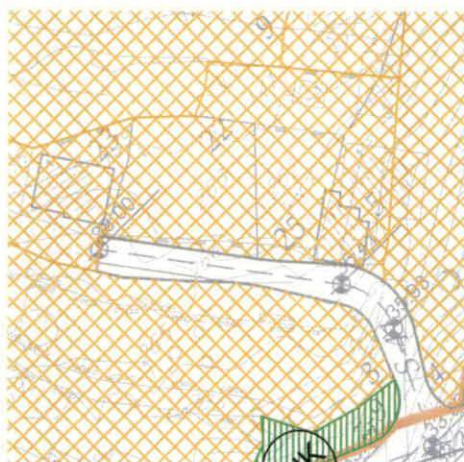
*Sonja Tomašević*

SONJA TOMAŠEVIĆ



**SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA**

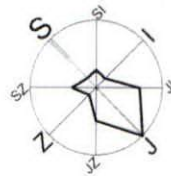
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
263/0		104-2-919-4973/1-2024	13.08.2024 08:25	MEDIGOVIĆ MILAN	ZA BRISANJE U LN 366 KO SVETI STEFAN NA KP 263 KP 264
264/0		104-2-919-4973/1-2024	13.08.2024 08:25	MEDIGOVIĆ MILAN	ZA BRISANJE U LN 366 KO SVETI STEFAN NA KP 263 KP 264



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



Budva, 07.11.2024. godine



**LEGENDA:**

**GRANICE**

-  granica plana
-  granica turističkog naselja
-  zona pretežne legalizacije
-  zona tradicionalne seoske izgradnje
-  granica bloka
-  granica namjere




**POVRŠINE ZA STANOVANJE  
PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA**

-  stanovanje manje gustoće u zoni pretežne legalizacije (preporučiti i vikendski mali i srednje veliki objekti)
-  stanovanje manje gustoće u zoni nove izgradnje (preporučiti i vikendski mali i srednje veliki objekti)
-  stanovanje manje gustoće u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina (omogućiti tradicionalnu seosku izgradnju - stare obiteljne i nedovršene tradicionalne kuće i kurije)
-  stanovanje manje gustoće u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina (preporučiti objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela)
-  stanovanje manje gustoće u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina (nova izgradnja u tradicionalnom maniru)

**POVRŠINE ZA TURIZAM  
PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA**

-  turističko naselje - novi objekti
-  turističko naselje "Podriješeno"
-  površine za hotele

**POVRŠINE ZA NASELJSKO ZELENILO**

-  linearno zelenilo
-  obradive poljoprivredne površine - poljorivke (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci)
-  gradske šume

**POVRŠINE ZA OSTALU  
INFRASTRUKTURU**

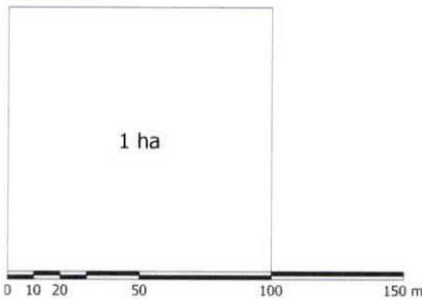
-  komunalni servisi - vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura, prikupljanje čvrstog komunalnog otpada

**POVRŠINE ZA SAOBRAČAJNU  
INFRASTRUKTURU**

-  saobraćajne površine
-  parkirališta

**OSTALE POVRŠINE**

-  regulisani vodotok
-  neregulirani vodotok
-  jaruge

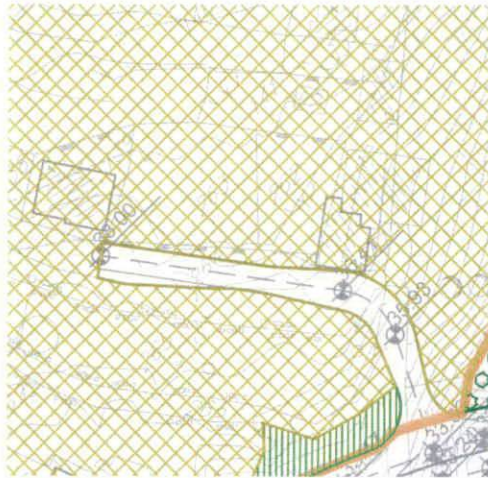


list 07.

**PLANIRANO STANJE  
NAMJENA POVRŠINA**

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 08 Zelene i slobodne površine  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)

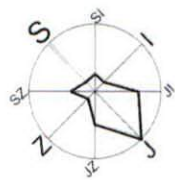


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.11.2024. godine

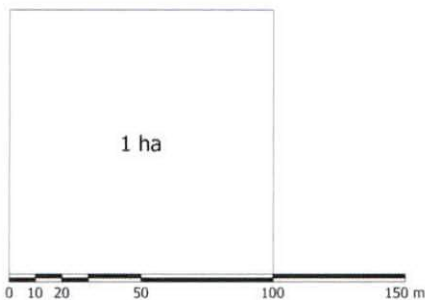
**LEGENDA:**



**GRANICE**

-  granica plana
-  zona tradicionalne seoske izgradnje
-  granica bloka

-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama stanovanja manje gustine
  - u zoni pretežne legalizacije - jednorodni i višerodni niski i srednje visoki objekti - (SM1)
  - u zoni nove izgradnje - jednorodni i višerodni niski i srednje visoki objekti - (SM2)
  - u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeći objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela - (SM4)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama stanovanja manje gustine
  - u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeća tradicionalna seoska izgradnja - stare obnovljene ili neobnovljene tradicionalne kuće ili kućista - (SM3)
  - u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - nova izgradnja u tradicionalnom maniru - (SM5)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - hoteli (TH)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - turističko naselje (TN1)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - turističko naselje "Podvrjesno" (TN2)
-  gradske šume (SZ)
-  obradive površine - poljoprivka (bašte, vrtovi, vinogradi, maslinjaci) - (PO)
-  linearno zelenilo - (UJK)
-  površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komunalnih servisa (vodovod i kanalizacija), elektroenergetska mreža i objekti, telekomunikaciona mreža i objekti i sl.) - (IO)
-  neregulirani vodotok - (VO)
-  regulirani vodotok - (VO)
-  jaruže
-  gumo
-  parking

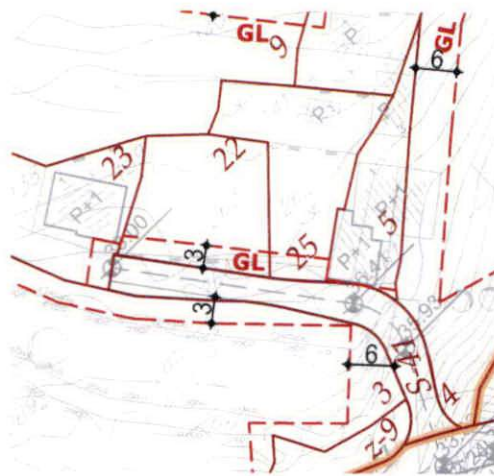


list 08.

**PLANIRANO STANJE**  
**Površine pod zelenilom i slobodne površine**

**R 1:1000**

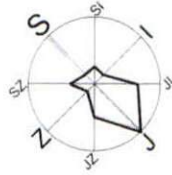
IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 09 Regulacija i nivelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)



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

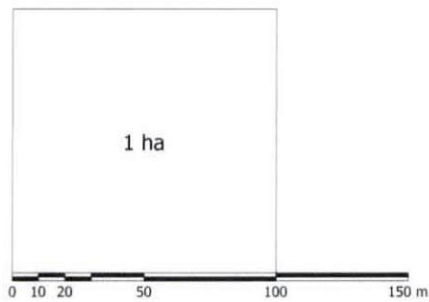


Budva, 07.11.2024. godine



**LEGENDA:**

-  granica plana
-  granica turističkog naselja
-  zona pretežne legalizacije
-  zona tradicionalne saoske izgradnje
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
-  podzemna građevinska linija
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
-  broj urbanističke parcele u okviru bloka
-  broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
-  broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
-  broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
-  broj urbanističke parcele vodne površine
-  broj katastarske parcele
-  broj bloka
-  P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta
-  postojeći objekat



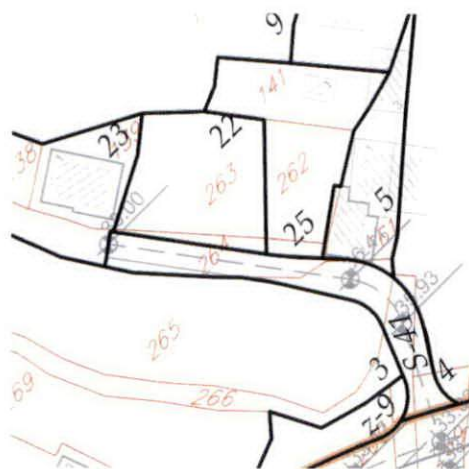
list 09.

**PLANIRANO STANJE  
REGULACIJA I NIVELACIJA**

**R 1:1000**



IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 10 Parcelacija I preparcelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)

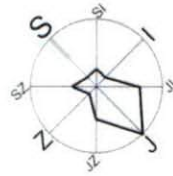


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.11.2024. godine





**LEGENDA:**

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
-  z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
-  k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
-  S-11 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
-  I-11 broj urbanističke parcele u okviru bloka
-  vd-1 broj urbanističke parcele vodne površine
-  00/01 broj katastarske parcele
-  00 broj bloka
-  postojeći objekat



list 10.

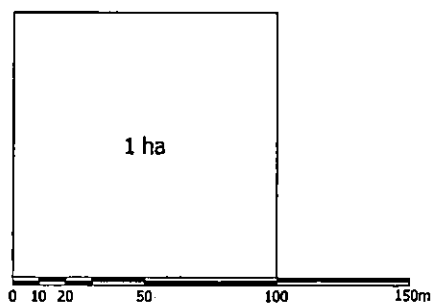
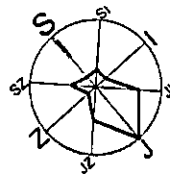
**PLANIRANO STANJE  
PARCELACIJA I  
PREPARCELACIJA**

**R 1:1000**



**LEGENDA:**

▣▣▣▣ granica plana

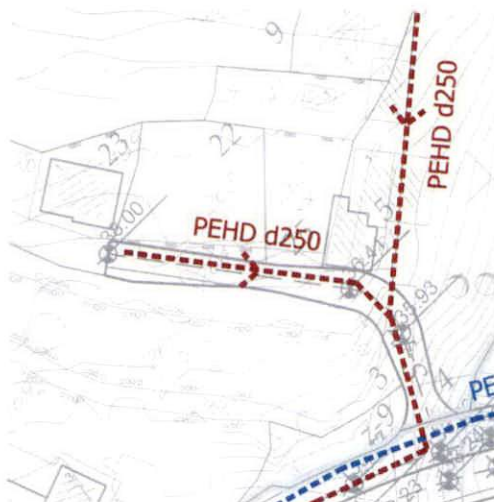


list 11.

**PLANIRANO STANJE  
SAOBRAČAJ-regulacioni i  
nivelacioni plan**

**R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 14 Hidrotehnička infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)



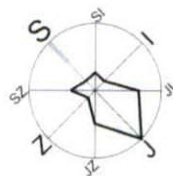
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.




Budva, 07.11.2024. godine

**LEGENDA:**

 granica plana



 postoječi vodovod


 postoječi vodovod - za ukidanje

 planirani vodovod

 postoječa fekalna kanalizacija

 planirana fekalna kanalizacija

 postoječa atmosferska kanalizacija

 planirana atmosferska kanalizacija

 planirana regulacija vodotoka

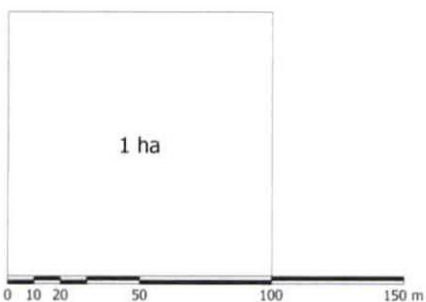
 neregularni povremeni bujični vodotoki

 jaruge

 buster stanica

 planirani rezervoar

 pumpna stanica



list 14.

**PLANIRANO STANJE  
HIDROTEHNIČKA  
INFRASTRUKTURA  
R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 16 Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)



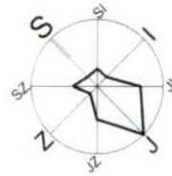
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.









Budva, 07.11.2024. godine

**LEGENDA:**

 granica plana



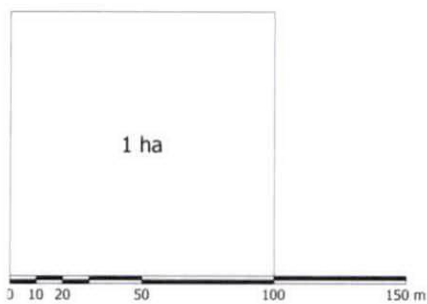
	POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZACHRŽAVA
	NOVI 10 kV KABAL (zamjena diplo brase postojećeg kabla)
	NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
	POSTOJEĆI VN 30 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE
	POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
	PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

**POSTOJEĆE DTS:**

**16** POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "TRAP" 1x400 kV :

**PLANIRANE DTS:**

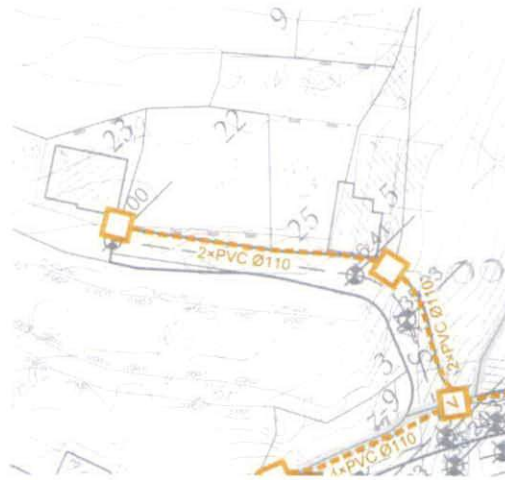
- 1** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV ( Blok 1);
- 2** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 1);
- 3** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 2);
- 4** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 2);
- 5** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV ( Blok 4);
- 6** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 8);
- 7** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 9);
- 8** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 11);
- 9** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 11);
- 10** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 13);
- 11** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 12);
- 12** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 16);
- 13** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 17);
- 14** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 17);
- 15** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 15);
- 17** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 19);
- 18** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 22);
- 19** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV ( Blok 22);
- 20** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 22);
- 21** PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1.000 kV ( Blok 22);



list 16.

**PLANIRANO STANJE  
ELEKTROENERGETSKA  
MREŽA  
R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 18 Telekomunikaciona infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)



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

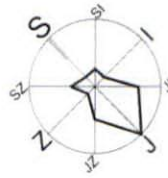









Budva, 07.11.2024. godine









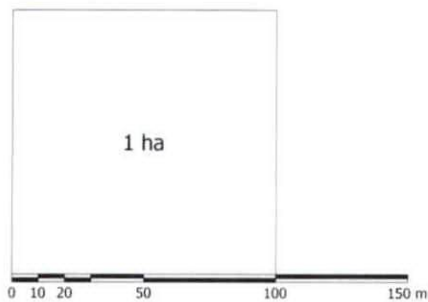
**LEGENDA:**

 granica plana



-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmještanje-ukidanje)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmještanje-ukidanje)
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmještanje-ukidanje)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)

-  Postojeće tk kablovsko okno
-  Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmještanje-ukidanje)
-  Postojeći telefonski izvodni omar
-  Postojeći distributivni omar CATV
-  Planirano tk kablovsko okno veći dimenzija
-  Planirano tk kablovsko okno



list 18.

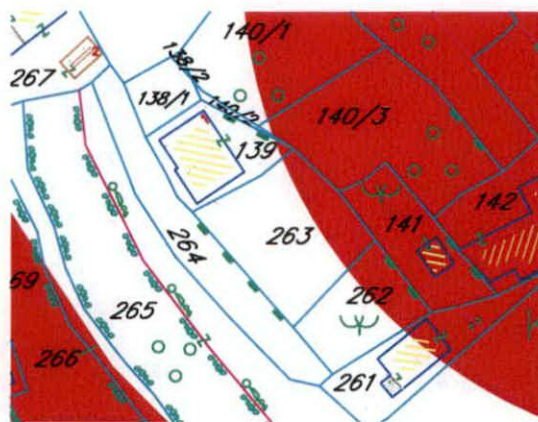
**PLANIRANO STANJE  
TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA**

**R 1:1000**

POSTOJEĆE											
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	Broj objekata	Površina pod objektom (m <sup>2</sup> )	Spratnost	Status postojećih objekata: 0 - ništa se, 1 - zadržava se, 2 - izmjenjuje se	BRGP objekta (m <sup>2</sup> )	Površina pod objektima (m <sup>2</sup> )	Ukupna BRGP svih objekata (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks ispravnosti
11	1	358	1	167	P+1+	1	334	167	334	0.47	0.93
11	2	594	1	108	P+1+	1	216	108	216	0.18	0.36
			2	43	P+Pk	1	87				
			1	136	Su+P+1+Pk	1	545				
			3	43	P+Pk	1	85				
11	3	4942						222	717	0.04	0.14
11	4	3474						0	0	0.00	0.00
			1	99	P+1	0	197				
			2	50	P+1	1	99	191	339	0.97	1.72
			3	43	P	0	43				
11	5	193						28	28	0.09	0.09
11	6	306						0	0	0.00	0.00
11	7	509						0	0	0.00	0.00
11	8	728						0	0	0.00	0.00
11	9	718						0	0	0.00	0.00
11	10	346						0	0	0.00	0.00
			1	68	P+1	1	137				
			2	16	P	1	16	85	153	0.34	0.61
11	12	415						0	0	0.00	0.00
11	13	586						0	0	0.00	0.00
11	14	495						0	0	0.00	0.00
11	15	329						0	0	0.00	0.00
11	16	890						0	0	0.00	0.00
11	17	811						0	0	0.00	0.00
11	18	3004						0	0	0.00	0.00
			1	93	P+1+Pk	1	278				
			2	80	P	1	60	173	359	0.51	1.05
11	20	815						0	0	0.00	0.00
11	21	746						0	0	0.00	0.00
11	22	310						0	0	0.00	0.00
11	23	312						0	0	0.00	0.00
			1	72	P+1	1	143	72	143	0.23	0.48
11	24	176						50	50	0.28	0.28
			1	13	P	0	13				
11	25	332						13	13	0.04	0.04
11	Z-1	47						13	13	0.27	0.27
11	Z-2	49						0	0	0.00	0.00
11	Z-3	8892						0	0	0.00	0.00
11	Z-4	2013						0	0	0.00	0.00
11	Z-5	528						0	0	0.00	0.00

PLANIRANO																										
SIFRA	PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRADENJA: 00 - bez gradnje; IZG - planirani novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadogradnja, IZR - izmještanje REK-rekonstrukcija	BRGP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks ispravnosti	MAKSIMALNO BRGP stanovanja (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m <sup>2</sup> )	BRGP turizma (hoteli, apart hoteli, rent-a-plice, apartmani)	BRGP komunalni servis (m <sup>2</sup> )	Površine pod zelenilom (m <sup>2</sup> )	ORIJENTACIONI broj stanova	ORIJENTACIONI broj lokala	Broj stanovanja (stanih korisnika)	Broj turizma i povremenih korisnika	Maksimalni broj korisnika	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PJ) (GB)	Nelagod. površina parcele (m <sup>2</sup> )	Površina pod zelenilom po stanovniku (m <sup>2</sup> /stanovnik)	Površina pod zelenilom po korisniku (m <sup>2</sup> /korisnik)	NETO gustoća stanovanja (stan/m <sup>2</sup> )	NETO gustoća korišćenja (korisnik/m <sup>2</sup> )
SM1	1	167	P+2	NDG		501	167	501	0.47	1.40	501	167			96	3	2	2	3	5	9	191	45.7	19.6	58	136
SM1	1	169	P+2	DOG,NDG		506	169	506	0.28	0.85	506	169			213	3	2	2	3	5	10	425	100.9	43.3	35	83
			1	69	P+2+Pk	248																				
			2	136	Su+P+2+Pk	627																				
			3	85	P+2+Pk	234																				
			4	300	P+2+Pk	1080																				
			5	300	P+2+Pk	1080																				
SM2	6	300	P+2+Pk	IZG		1080	1170	4348	0.24	0.88	4348	1170			1886	26	16	18	18	38	72	3773	104.1	50.1	37	76
			1	175	P+2+Pk	630																				
			2	155	P+2+Pk	558																				
			3	185	P+2+Pk	702																				
			4	175	P+2+Pk	630																				
SM2	5	175	P+2+Pk	IZG		630	875	3150	0.25	0.91	3150	875			1300	21	12	13	15	28	53	2599	99.0	46.9	38	80
			2	50	P+2	NDG	149																			
							50	149	0.25	0.78	149	50			74	1	1	1	1	1	3	148	118.9	51.0	31	73
SM2	2	105	P+2	IZG		316	105	316	0.34	1.03	316	105			100	2	1	1	2	3	6	200	76.0	32.6	43	101
SM2	1	125	P+2	IZG		376	125	376	0.25	0.74	376	125			192	3	2	2	2	4	7	384	122.3	52.4	31	72
			1	108	P+2	325																				
SM2	2	108	P+2	IZG		324	216	649	0.30	0.89	649	216			255	4	3	3	4	6	12	509	94.1	40.3	37	87
			1	110	P+2	330																				
SM2	2	110	P+2	IZG		330	220	660	0.31	0.92	660	220			249	4	3	3	4	6	12	498	90.6	38.8	39	89
SM2	1	115	P+2	IZG		345	115	345	0.33	1.00	345	115			116	2	2	1	2	3	7	231	80.3	34.4	42	97
			1	80	P+1	00	180																			
SM2	2	16	P	00		16	106	196	0.42	0.78	196	106			73	1	1	1	2	3	5	145	88.9	28.1	32	103
SM2	1	121	P+2	IZG		364	121	364	0.29	0.88	364	121			147	2	2	2	2	4	7	294	97.0	41.6	36	85
			1	86	P+2	257																				
SM2	2	86	P+2	IZG		257	171	514	0.29	0.88	514	171			208	3	2	2	3	5	10	415	96.9	41.5	37	85
SM2	1	115	P+2	IZG		345	115	345	0.29	0.70	345	115			190	2	2	1	2	3	7	380	131.8	56.5	29	68
SM2	1	115	P+2	IZG		345	115	345	0.35	1.05	345	115			107	2	2	1	2	3	7	214	74.4	31.9	44	102
			1	121	P+2	384																				
SM2	2	121	P+2	IZG		364	243	728	0.27	0.82	728	243			324	5	3	3	4	7	14	647	106.8	45.8	34	79
SM1	1	143	P+2	IZG		428	143	428	0.18	0.53	428	143			354	3	2	2	2	4	8	609	187.3	80.4	22	51
			1	120	P+2	360																				
			2	120	P+2	360																				
			3	140	P+2	419																				
			4	140	P+2	419																				
			5	140	P+2	419																				
SM2	6	140	P+2	IZG		419	798	2394	0.27	0.80	2394	798			1103	16	11	10	13	23	45	2206	110.6	47.4	33	77
			1	95	P+2	286																				
SM1	2	80	P+2	NDG		241	176	527	0.51	1.54	527	176			83	4	2	2	3	5	10	165	37.7	16.2	64	160
SM1	1	272	P+2	IZG		815	272	815	0.33	1.00	815	272			271	5	4	3	5	8	15	543	79.9	34.2	42	97
SM1	1	260	Su+P+2+Pk	00		1223	266	1223	0.36	1.64	1223	266			240	8	4	5	4	10	18	481	47.2	25.2	68	128
SM2	1	91	P+2	IZG		274	91	274	0.29	0.88	274	91			109	2	1	1	2	3	5	218	95.8	41.1	37	86
SM2	1	72	P+2	NDG		215	72	215	0.23	0.69	215	72			120	1	1	1	1	2	4	240	134.1	57.5	29	67
SM2	1	50	P	00		50	50	50	0.28	0.28	50				63	0	0	0	0	0	0	127	305.7	305.7	12	12
SM2	2	91	P+2	IZG		274	91	274	0.27	0.82	274	91			120	2	1	1	2	3	5	241	105.6	45.3	34	80
UJK						0	0	0	0.00	0.00					47	0	0	0	0	0	0	47	0.0	0.0	0	0
UJK						0	0	0	0.00	0.00					49	0	0	0	0	0	0	49	0.0	0.0	0	0
PO						0	0	0	0.00	0.00					8892	0	0	0	0	0	0	8892	0.0	0.0	0	0
SZ						0	0	0	0.00	0.00					2013	0	0	0	0	0	0	2013	0.0	0.0	0	0
UJK																										

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







Budva, 07.11.2024. godine

## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska stanica
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

### CENTRI NASELJA

	centar posebnog zna čaja
	centar regionalnog zna čaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar