



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/22-444/4  
Budva, 31.05.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOLJANICA VESNE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i LSL "PODBABAC MARKIČEVIĆI" ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 25/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju 6 objekata**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 104 koju čini

**Katastarske parcele dio 1265/1 KO Kuljače**

Dio katastarske parcele broj 1265/1 KO Kuljače ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

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 katastar i državnu imovinu - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 191 za KO Kuljače, od 17.05.2022. godine, na **katastarskoj parceli broj 1265/1** upisane su šume 3. klase površine 5098m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Rafailović Krsto (obim prava 1/3), Rafailović Slavica (obim prava 1/3) i Doljanica Vesna (obim prava 1/3).

Potrebno je riješiti imovinsko- pravne odnose sa suvlasnicima kat. parcele.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**T2- turističko naselje**

TURIZAM – APARTMANSKI OBJEKTI I RENTA VILE  
Turizam se na području zahvata tretira u dva djela i to :

- u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1.

- objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Studije: turistička naselja, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi. (strana 14)

#### **Površine za turizam**

Površine za turizam služe smještaju objekata za odmor i rekreaciju su: na površine za turistička naselja i renta vile. Dopusćeni su:

-turistička naselja,

-renta vile,

-manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma.

**Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman. (strana 16)

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

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

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

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

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

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

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 15. Parcelacija i regulacija.

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

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

**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.

### Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 19)

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

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

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

**Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2 m.**

**Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 0-2 m.**

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

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

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

**Kota prizemlja je:**

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

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

**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/ BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 104 6 novih objekata	4821.42	1812.50	725	0.38	0.15	S+P+1

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

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

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m<sup>2</sup>. (strana 21)

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

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

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

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

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

Jedna od smjernica LSL-a "Podbabac Markičevići" je sledeća: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe dobijanja UTU na lokaciji koju zahvataju kat. parcele broj 1265/1 i 1265/2 KO Kuljače, koji je zaveden pod brojem 0527/022 od 27.05.2022. godine i urađen od strane „Geotehnika Montenegro“ u Nikšiću. Uz elaborat dostavljen je i Izveštaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Elaborata potpisan od strane komisije koju čine R.Gredić, S. Vukašinić, M. Božić u maju 2022. godine u Nikšiću.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pensioni, 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 i 32/11).

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

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

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

### **1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila**

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja.

Izorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

### **2. Uljepšavanje dvorišnih fasada**

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

### **3. Sprečavanje kiča**

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

### **4. Upotreba korektivnog zelenila**

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

### **5. Upotreba materijala i boja**

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

## **6. Uljepšavanje javnih prostora**

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (strana 23)

Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.

Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g.

Krovovi su predviđeni u kombinaciji jednovodnih i dvovodnih kosih krovova.- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

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

Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta. Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.

Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.). Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Prostori za rekreaciju u okviru urbanističke parcele (bazeni, igrališta nastrešice za sjedenje) ne ulaze u bruto građevinsku površinu objekta, I nisu uslovljeni građevinskom linijom jer nisu sastavni dio objekta već dio uređenja terena. (strana 24)

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

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

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

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 21)

## 12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

### **Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom)**

Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno vrijedna odrasla stabla,
- očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;
- neophodno je da se ispoštuje normativ 70-100m<sup>2</sup> zelenila po korisniku ,za objekte od 3\*-5\*

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve .
- korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- u okviru parcela sačuvati masive, zelene ansamble drveća, u vidu šumaraka, kako bi došlo do inkorporacije objekata u zelenilo,
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored ili masivima zelenila formirati zatvorene zelene komplekse,
- ogradni zid mora biti kameni suvozid,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture sela u zeledu,
- u okviru turističkih kompleksa planirati trgove, šetne staze, platoe sa nastrešnicama, pergolama,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje.
- **vertikalnim ozelenjavanjem** dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka ,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama od kamena ,
- predvidjeti hidransku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,



- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 30)

### 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 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

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

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

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

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

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

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

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

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

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

#### **16. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

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

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

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 42/04).

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, 48/11 i 52/16). 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.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata, Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (u skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora I izgradnji objekata I sa članom 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Službeni list CG" broj 9/08) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG" broj 07/08).

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

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne 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 LSL-a: karta saobraćaja.

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

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

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

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 19)

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman. (strana 21)

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 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 Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

#### **Za objekat:**

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

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

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

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

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

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

## 25. 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 gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg:

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) 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 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva  
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Dostavljeno:

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

Samostalna savjetnica II za urbanizam  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.





UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-7915/2022

Datum: 17.05.2022.

KO: KULJAČE

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 UTU izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 191 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1265	1		6 8/17	19/12/2017	MARKIČEVIĆI	Sume 3. klase NASLJEDE		5098	4.59
								5098	4.59

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
2901965232014	RAFAILOVIĆ DARA KRSTO PAŠTROVSKA BR.18,BEČIĆI BEČIĆI Bečići	Susvojina	1/3
2501963237010	RAFAILOVIĆ DARO SLAVICA PAŠTROVSKA BR.18,BEČIĆI BEČIĆI Bečići	Susvojina	1/3
1202961237012	DOLJANICA DARO VESNA LASTVA GRBALJSKA B.B. BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	1/3

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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

*[Handwritten signature]*  
u. O. P. 22



Ovlašćeno lice: 4

*[Handwritten signature]*  
SONJA TOMAŠEVIĆ

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-845

Datum: 18.05.2022.



Katastarska opština: KULJAČE

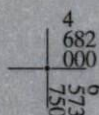
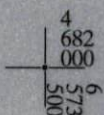
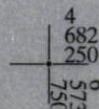
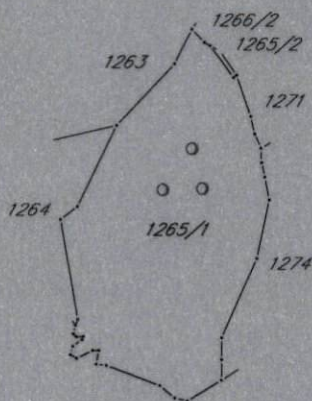
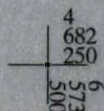
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

Parcela: 1265/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

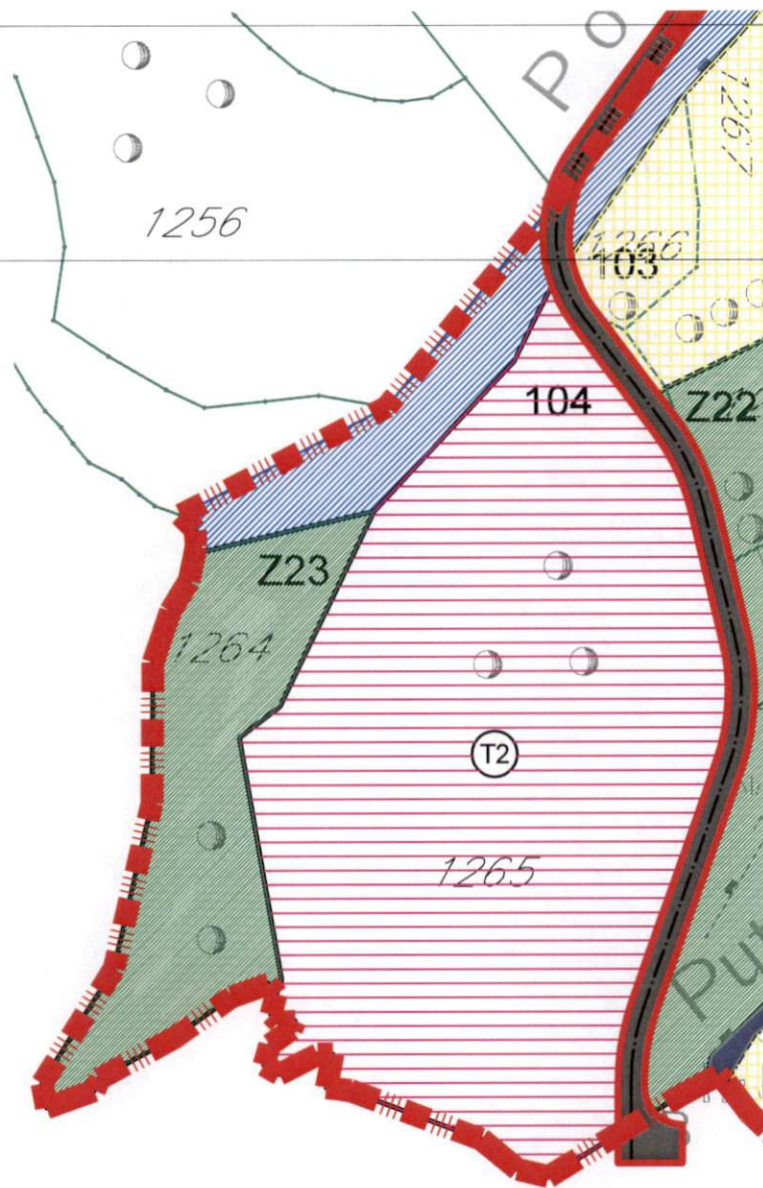
Obradio:

*[Handwritten signature]*

Ovjerava  
Službeno lice:

\_\_\_\_\_





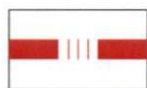
Samostalna savjetnica iz urbanizma,  
Mila Mitrović, dipl. ing. arh.

M.P.

Budva, 31.05.2022. godine



*Mila Mitrović*



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING



OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA  
PREOBLIKOVANJE - PO



STANOVANJE - S



TURISTIČKO NASELJE - T2



TURISTIČKO SPORTSKO REKREATIVNI  
CENTAR - SR



ZELENE POVRŠINE



VODENE POVRŠINE



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

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**  
**PODBABAC-  
MARKIČEVIĆI**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA  
POVRŠINA**

RAZMJERA

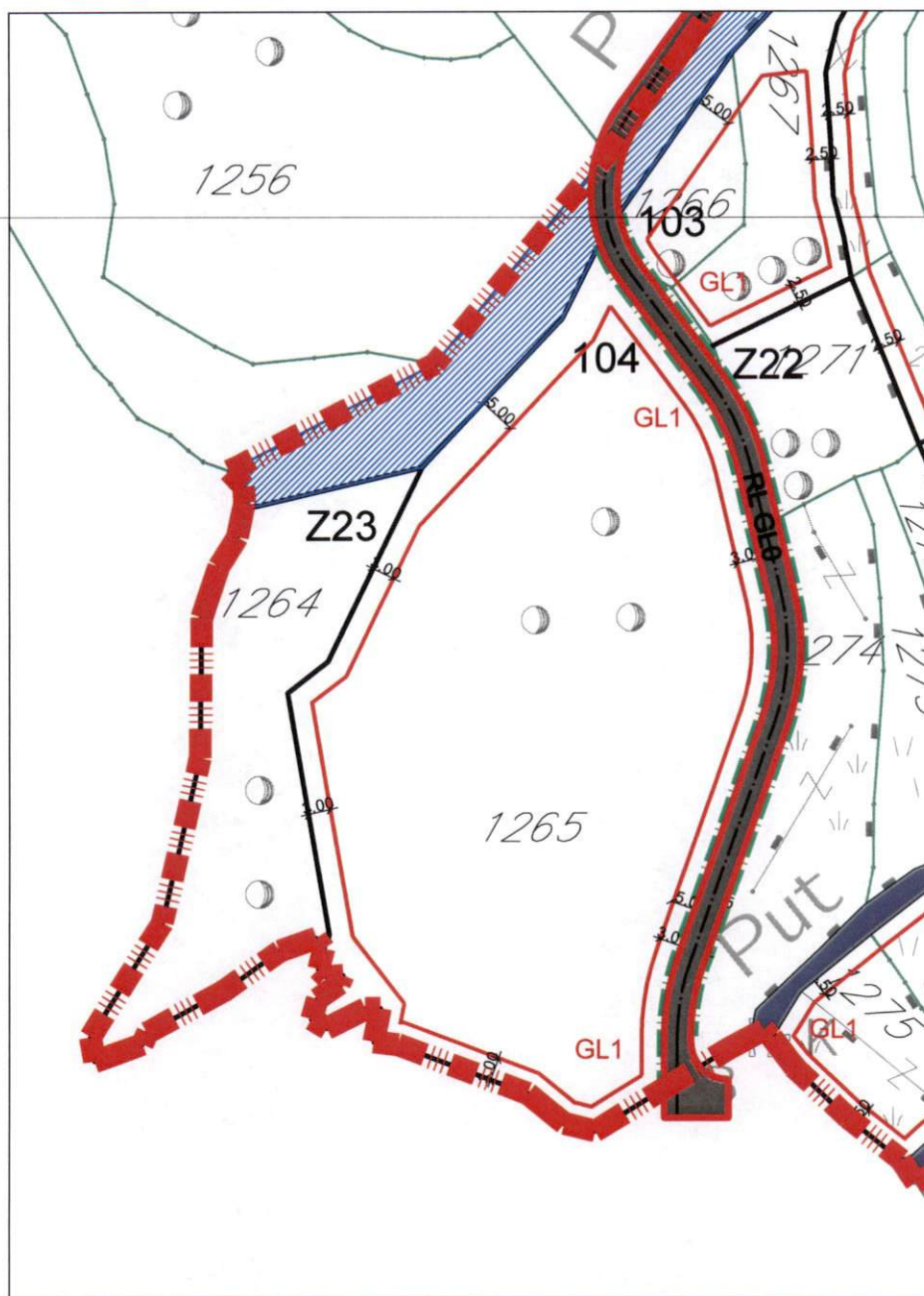
**1:1000**

LIST BR.

**14**

DATUM

2011.

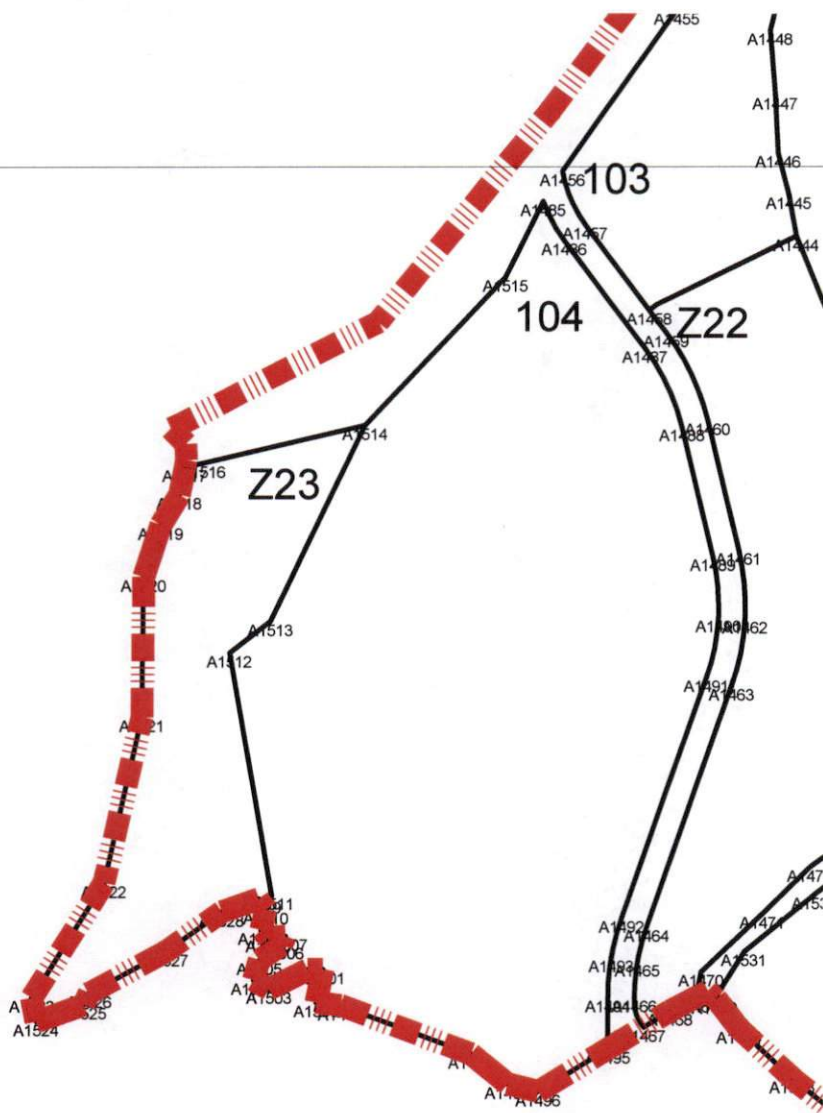


Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović dipl. ing. arh.

M.P.

Budva, 31.05.2022. godine





Samostalna savjetnica iz urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M.P.

Budva, 31.05.2022. godine

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE PODBABAC MARKIĆEVIĆI, list 17, Parcelacija I koordinatne tačke  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 25/11)

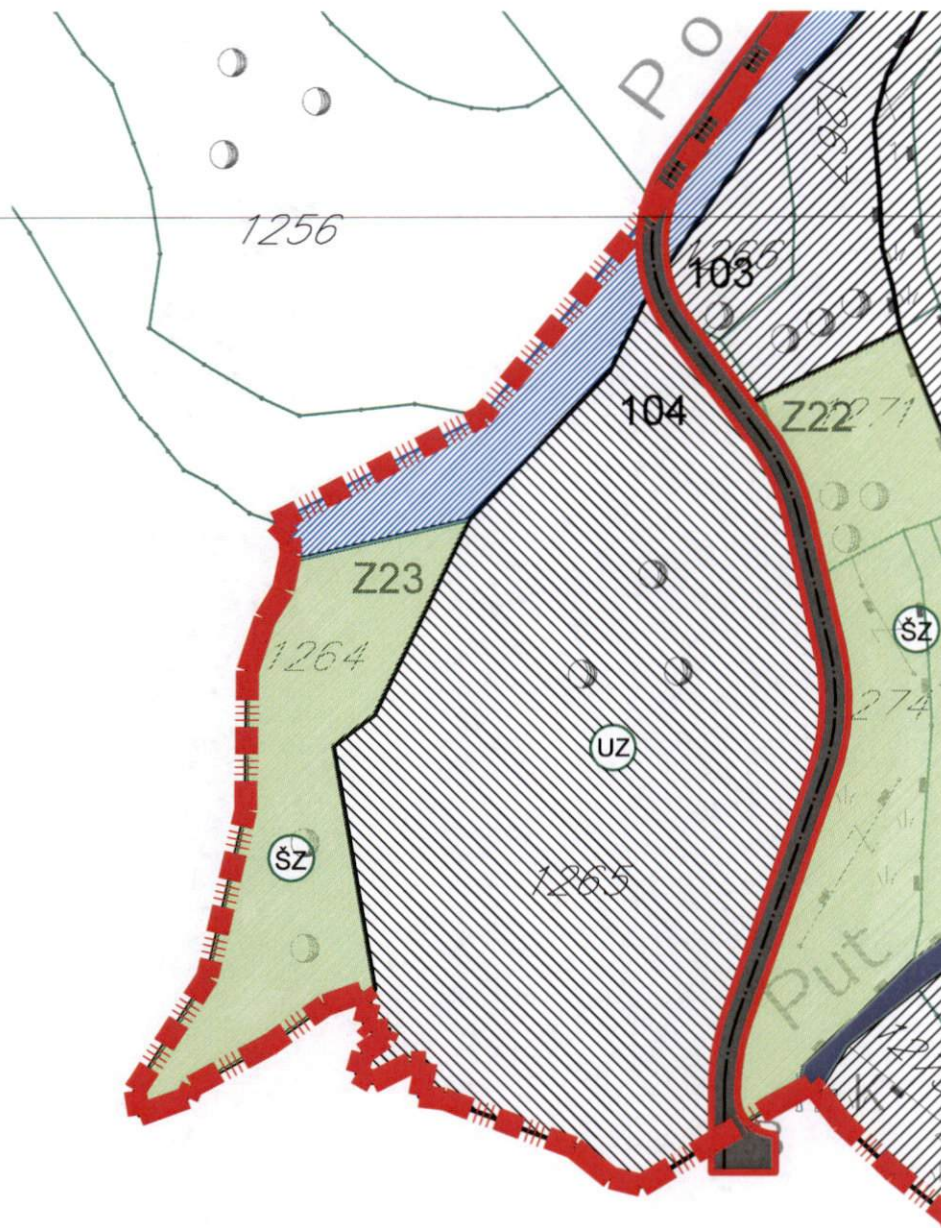
A1460 6573648.72 4682226.40  
A1461 6573652.79 4682209.36  
A1462 6573653.61 4682200.33  
A1463 6573651.85 4682191.43  
A1464 6573640.66 4682159.72  
A1465 6573639.46 4682155.09  
A1466 6573639.05 4682150.33  
A1467 6573640.27 4682146.41  
A1468 6573643.77 4682148.55  
A1469 6573647.18 4682150.28  
A1470 6573647.85 4682153.76  
A1471 6573655.91 4682161.45  
A1472 6573662.20 4682167.60  
A1473 6573668.82 4682172.34  
A1474 6573678.30 4682176.16  
A1475 6573686.22 4682177.40  
A1476 6573682.07 4682187.65  
A1477 6573680.03 4682196.64  
A1478 6573677.89 4682202.83  
A1479 6573674.29 4682215.16  
A1480 6573673.43 4682219.16  
A1481 6573696.47 4682180.02  
A1482 6573702.67 4682184.75  
A1483 6573709.98 4682188.53  
A1484 6573720.05 4682191.47  
A1485 6573626.97 4682255.42  
A1486 6573629.74 4682250.28  
A1487 6573640.45 4682235.97  
A1488 6573645.32 4682225.59  
A1489 6573649.38 4682208.55  
A1490 6573650.12 4682200.51  
A1491 6573648.55 4682192.60  
A1492 6573637.36 4682160.88  
A1493 6573636.01 4682155.68  
A1494 6573635.55 4682150.33  
A1495 6573635.55 4682143.53  
A1496 6573626.32 4682137.90  
A1497 6573622.24 4682138.89  
A1498 6573617.38 4682142.84  
A1499 6573600.18 4682149.25  
A1500 6573596.93 4682149.65  
A1501 6573597.81 4682154.07  
A1502 6573595.79 4682154.03  
A1503 6573590.67 4682151.45  
A1504 6573588.63 4682152.64  
A1505 6573589.40 4682155.30  
A1506 6573592.35 4682157.35  
A1507 6573592.84 4682158.45  
A1508 6573590.58 4682158.30  
A1509 6573589.58 4682159.27  
A1510 6573590.26 4682161.99  
A1511 6573591.01 4682163.87  
A1512 6573585.45 4682195.86  
A1513 6573590.84 4682200.00  
A1514 6573603.38 4682225.78  
A1515 6573621.96 4682245.44  
A1516 6573581.95 4682220.80  
A1517 6573579.55 4682220.27  
A1518 6573578.78 4682216.62  
A1519 6573576.33 4682212.67  
A1520 6573574.04 4682205.85  
A1521 6573573.83 4682187.30  
A1522 6573568.79 4682165.44  
A1523 6573559.26 4682150.29  
A1524 6573559.83 4682147.12  
A1525 6573566.16 4682149.37  
A1526 6573566.85 4682150.91  
A1527 6573577.03 4682156.45  
A1528 6573584.38 4682161.66  
A1529 6573589.28 4682163.39  
A1530 6573649.64 4682150.15  
A1531 6573653.52 4682156.46  
A1532 6573662.77 4682163.97  
A1533 6573670.35 4682169.85  
A1534 6573673.75 4682171.92  
A1535 6573681.84 4682173.96  
A1536 6573686.39 4682174.79  
A1537 6573695.24 4682175.41  
A1538 6573701.83 4682181.10  
A1539 6573710.33 4682186.12  
A1540 6573721.78 4682189.66  
A1541 6573724.34 4682186.27  
A1542 6573738.21 4682184.40  
A1543 6573744.67 4682183.24  
A1544 6573756.41 4682180.12  
A1545 6573765.73 4682176.39  
A1546 6573756.90 4682174.28  
A1547 6573750.10 4682171.03  
A1548 6573743.11 4682167.22  
A1549 6573738.97 4682161.22  
A1550 6573733.06 4682157.68

Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M.P.

Budva, 31.05.2022. godine





Samostalna Savjetnica za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing. arh.

M.P.

Budva, 31.05.2022. godine





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING

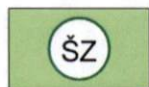


VODENE POVRŠINE



POVRŠINA POSTOJEĆEG DV 35 KV

VANNASELJSKO ZELENILO



ZAŠTITNE ŠUME

NASELJSKO-URBANO ZELENILO



URBANO ZELENILO



URBANO ZELENILO UZ TURISTIČKO  
SPORTSKO REKREATIVNI CENTAR



LINEARNO ZELENILO



OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE  
GRADSKIH ILI SEOSKIH CJELINA



PARK-ŠUMA



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

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**  
**PODBABAC-  
MARKIĆEVIĆI**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA  
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

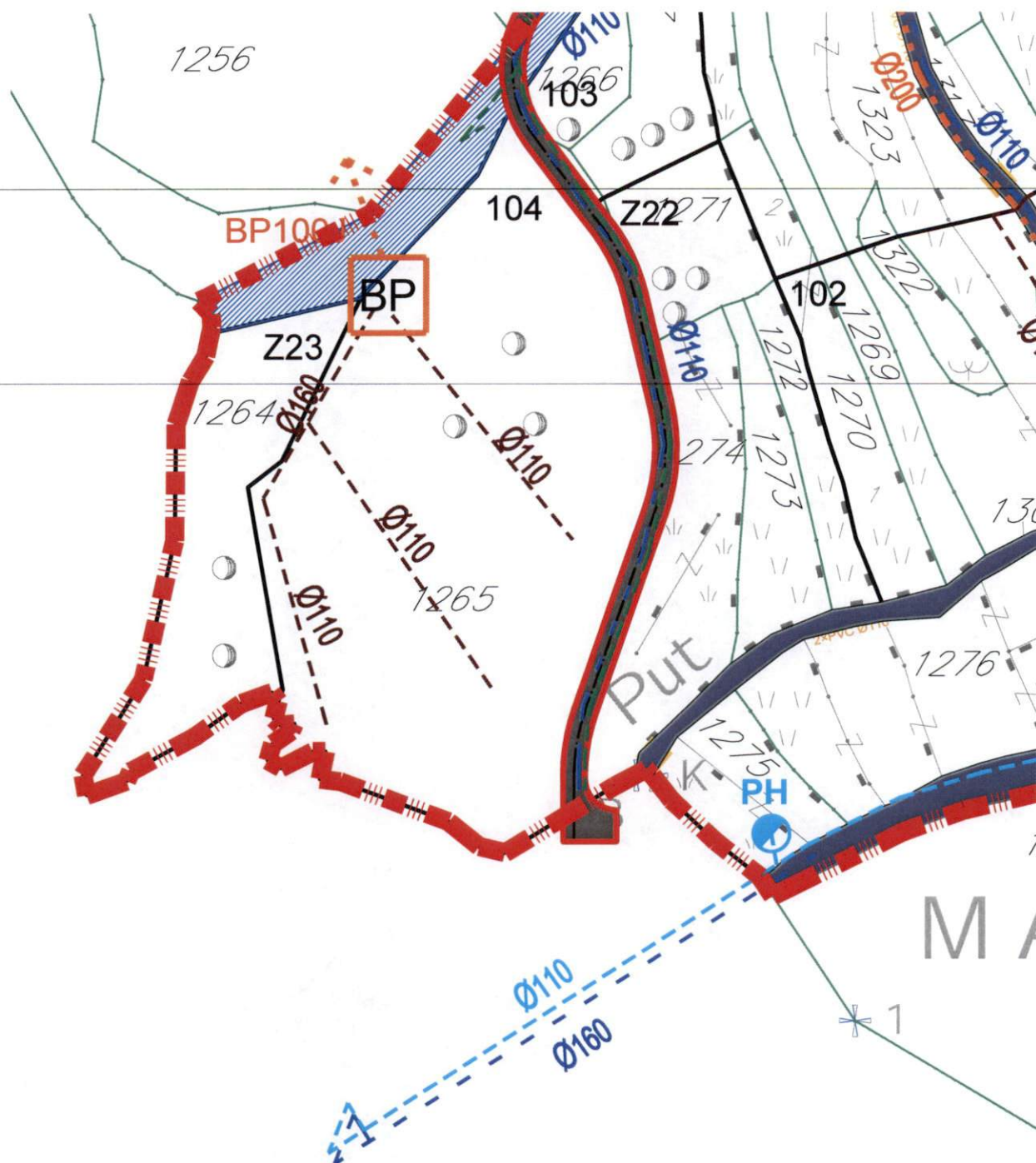
**1:1000**

LIST BR.

**18**

DATUM

2011.






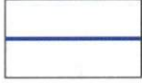














**PREMA PLANIRANOJ HIDRO STANICI SA PUMPOM ZA  
PREPUMPAVANJE OD 7 bari I REZERVOAROM ZA VODU**

**NAPOMENA:**


**KANALIZACIONA MREŽA URAĐENA JE DO "ŠVEDSKIH  
BARAKA" ISPOD SELA ČUČUCI.**



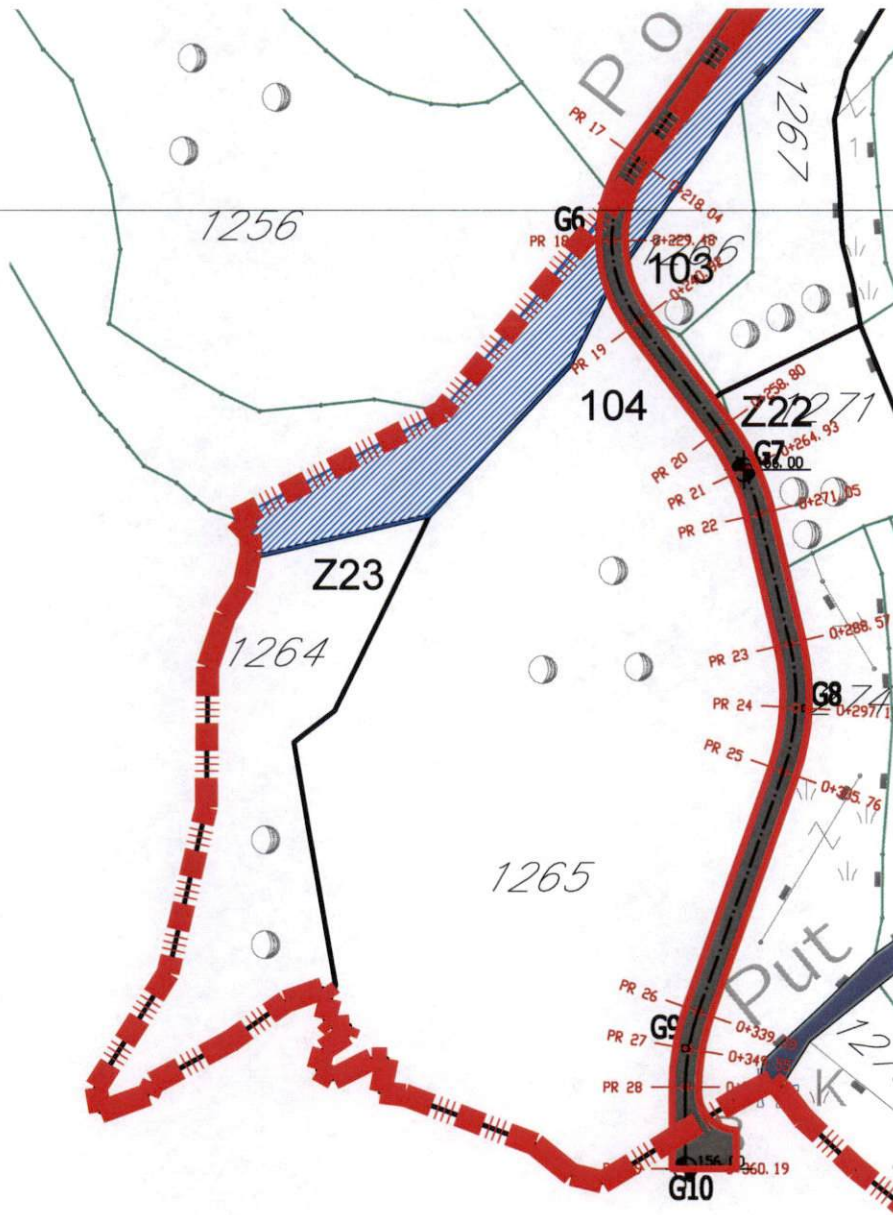


	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJ
	IZVOR
	PLANIRANA VODOVODNA MREŽA $\varnothing 110$ - $\varnothing 160$
	PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA $\varnothing 110$ - $\varnothing 200$
	OTPADNE VODE PREČIŠĆENE 97%
	PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ZA PROTIV POŽARNU $\varnothing 110$
	ATMOSFERSKA VODA
	REZERVOAR
	BP-MINI BIOPREČIŠĆIVAČ 100-200J
	HS-HIDROSTANICA SA RZ 500m <sup>3</sup>
	PH-PROTIVPOŽARNI HIDRANT
	POSTOJEĆI DV 35 KV
	PLANIRANA 10 KV KABLOVSKA MREŽA
	MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA
	PLANIRANO TK OKNO
	PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA
	KAPACITET (BROJ CIJEVI) TK KANALIZACIJE



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

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE PODBABAC MARKIĆEVIĆI, list 20, Saobraćaj  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 25/11)

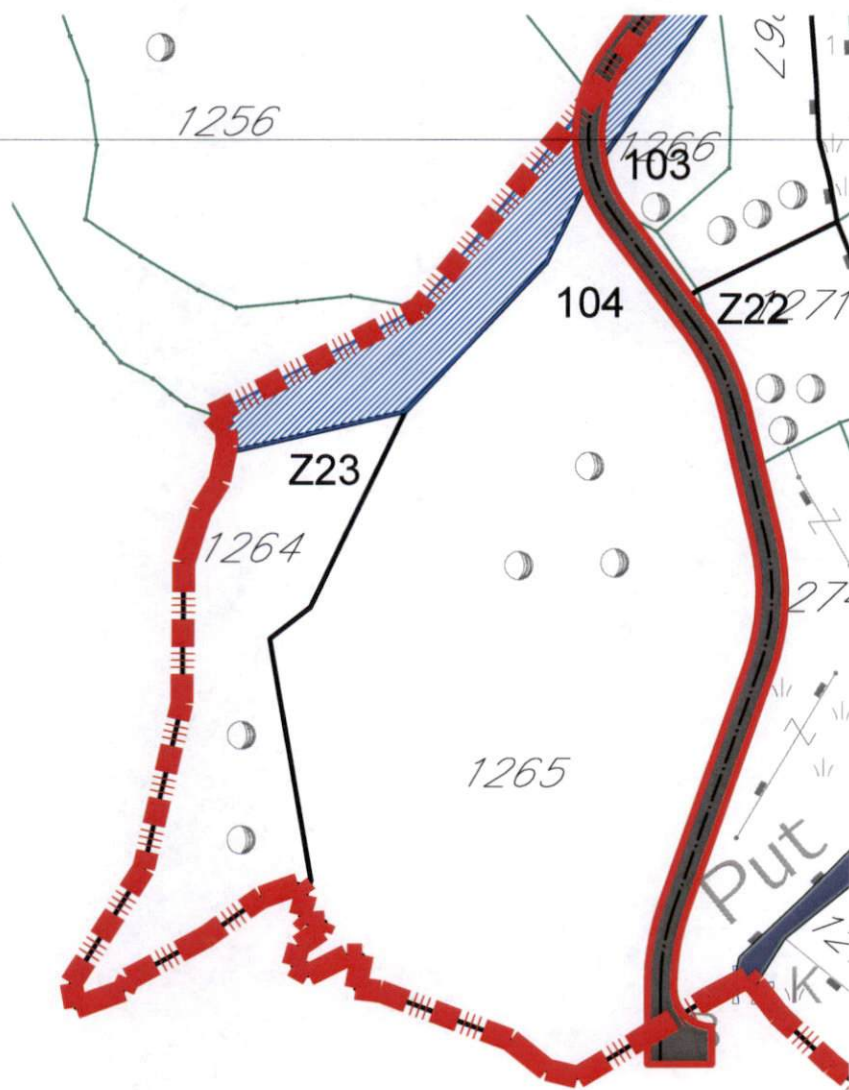


Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl. ing. arh.



M.P.

Budva, 31.05.2022. godine



Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović dipl. inž. arh.



M.P.

Budva, 31.05.2022. godine



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

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**  
**PODBABAC-  
MARKIĆEVIĆI**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

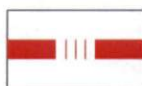
**1:1000**

LIST BR.

**22**

DATUM

2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



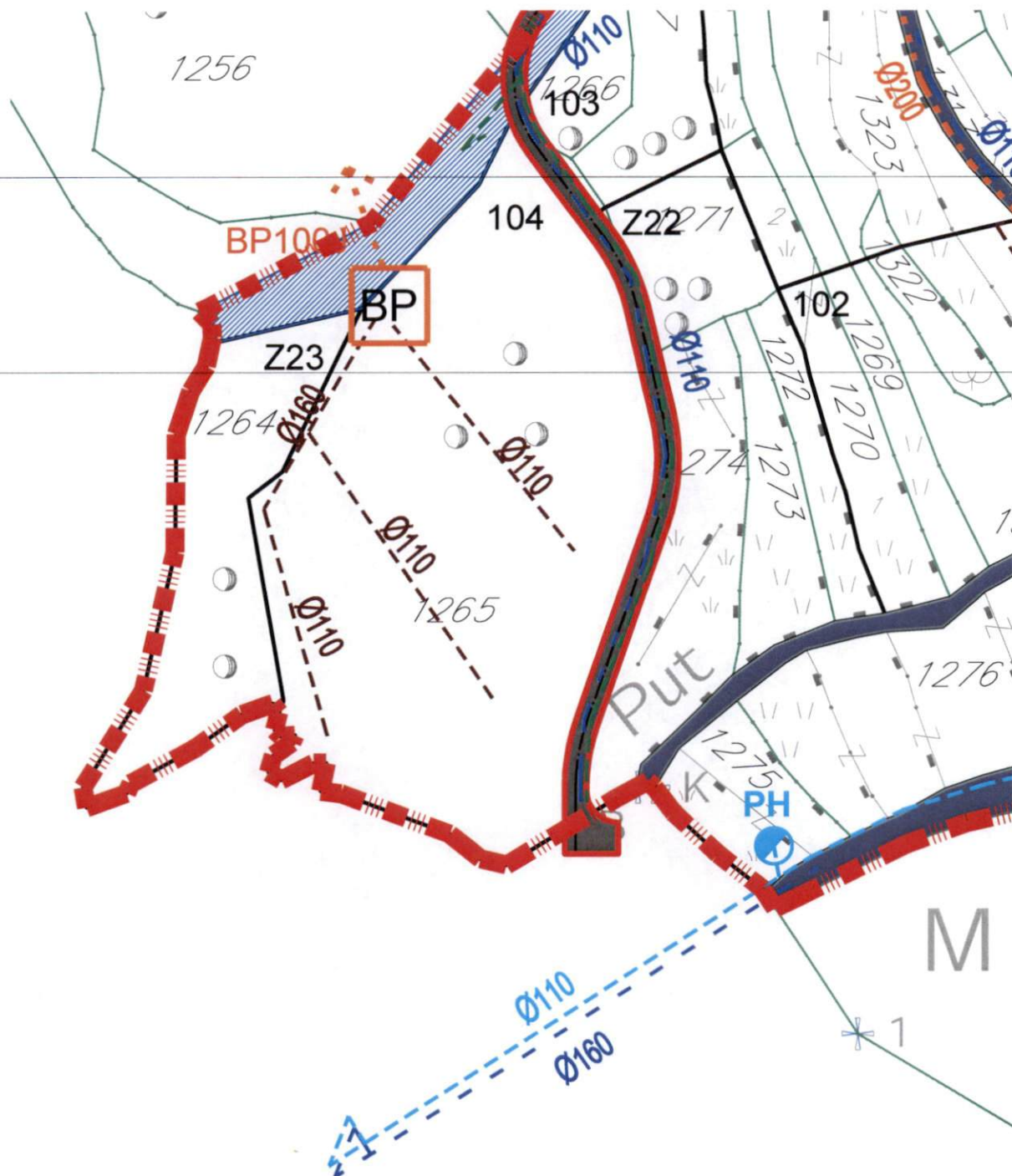
POSTOJEĆI DV 35 KV



PLANIRANA 10 KV KABLOVSKA MREŽA



MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA



**PREMA PLANIRANOJ HIDRO STANICI SA PUMPOM ZA  
PREPUMPAVANJE OD 7 bari I REZERVOAROM ZA VODU**

**NAPOMENA:**

**KANALIZACIONA MREŽA URAĐENA JE DO "ŠVEDSKIH  
BARAKA" ISPOD SELA ČUČUCI.**



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

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**PODBABAC-  
MARKIČEVIĆI**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA  
MREŽA,  
FEKALNA I  
ATMOSFERSKA  
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

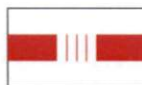
**1:1000**

LIST BR.

**21**

DATUM

2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



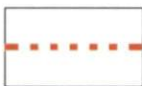
IZVOR



PLANIRANA VODOVODNA MREŽA  $\varnothing 110$ - $\varnothing 160$



PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA  
 $\varnothing 110$ - $\varnothing 200$



OTPADNE VODE PREČIŠĆENE 97%



PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ZA PROTIV  
POŽARNU  $\varnothing 110$



ATMOSFERSKA VODA



REZERVOAR



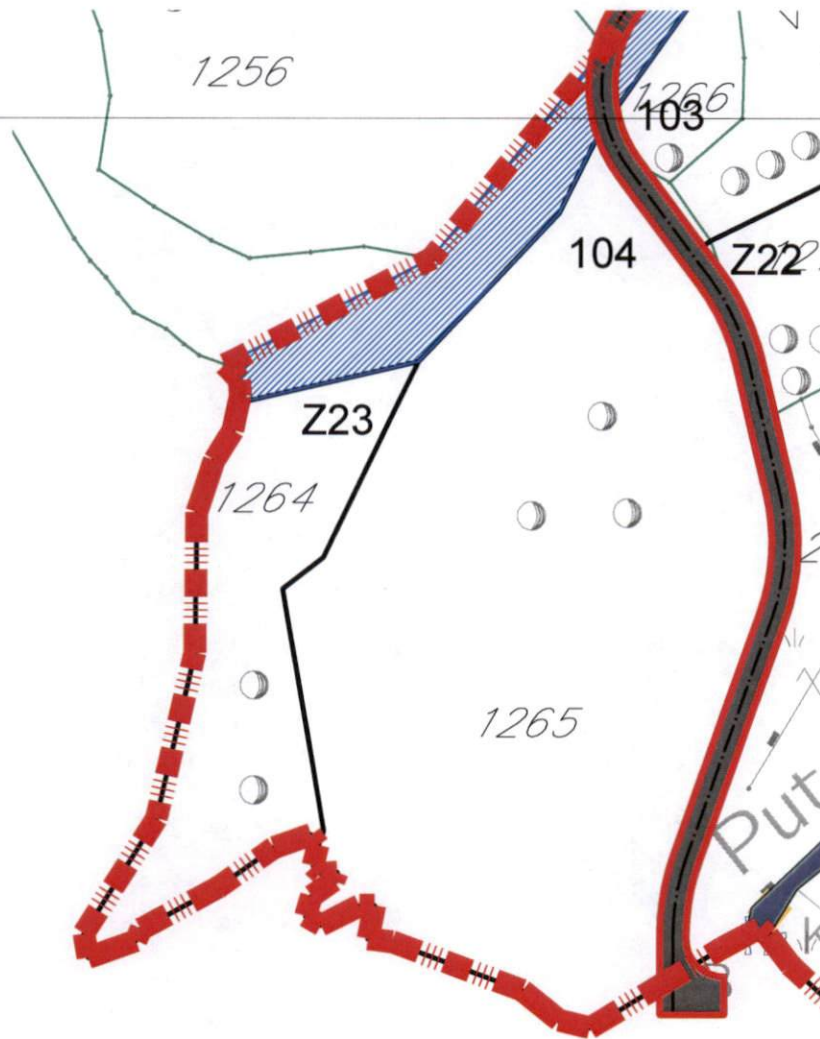
BP-MINI BIOPREČIŠĆIVAČ 100-200J



HS-HIDROSTANICA SA RZ 500m<sup>3</sup>



PH-PROTIVPOŽARNI HIDRANT



Samostalna savjetnica za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh

M.P.

Budva, 31.05.2022. godine





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

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**  
**PODBABAC-  
MARKIČEVIĆI**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**23**

DATUM

2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANO TK OKNO

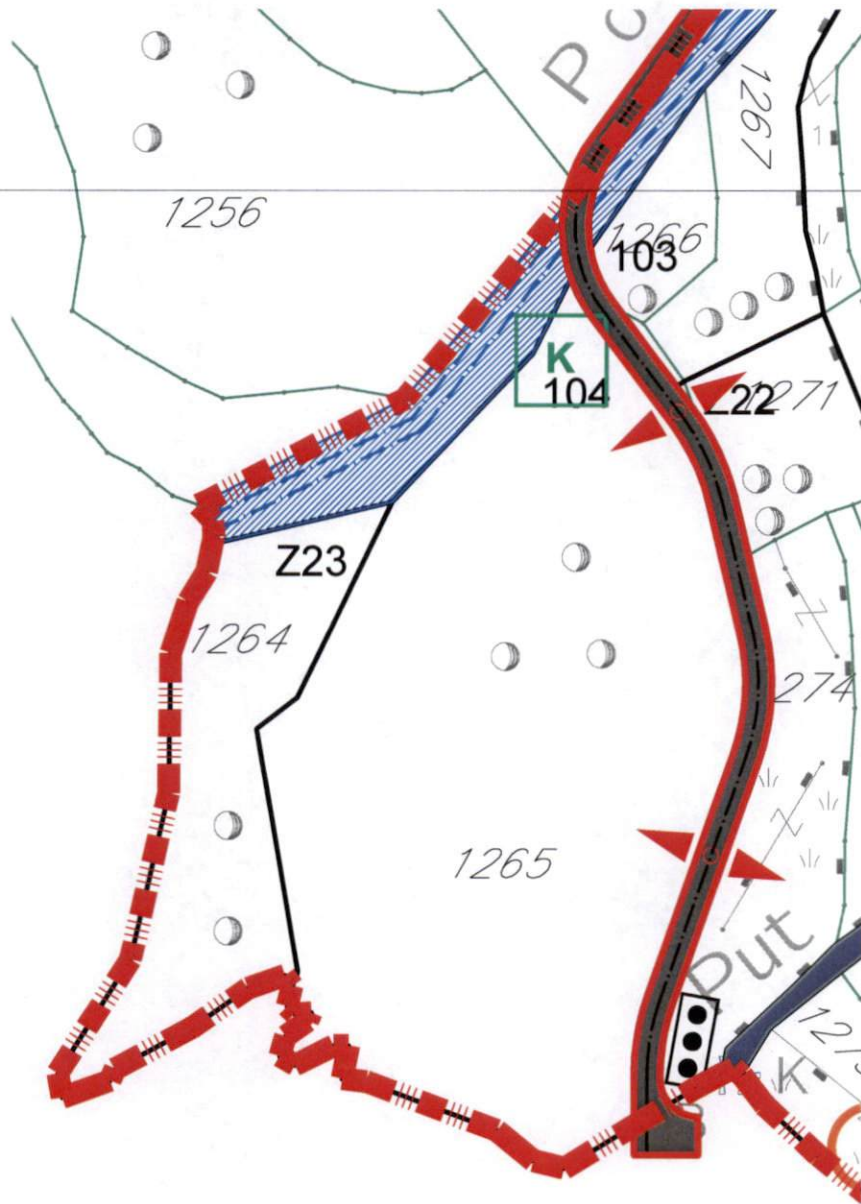


PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA



KAPACITET (BROJ CIJEVI)  
TK KANALIZACIJE





Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl. ing. arh.



M.P.

Budva, 31.05.2022. godine



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

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**  
  
**PODBABAC-  
MARKIĆEVIĆI**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

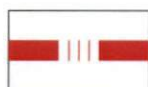
**1:1000**

LIST BR.

**24**

DATUM

2011.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



IZVOR



REGULACIJA POTOKA



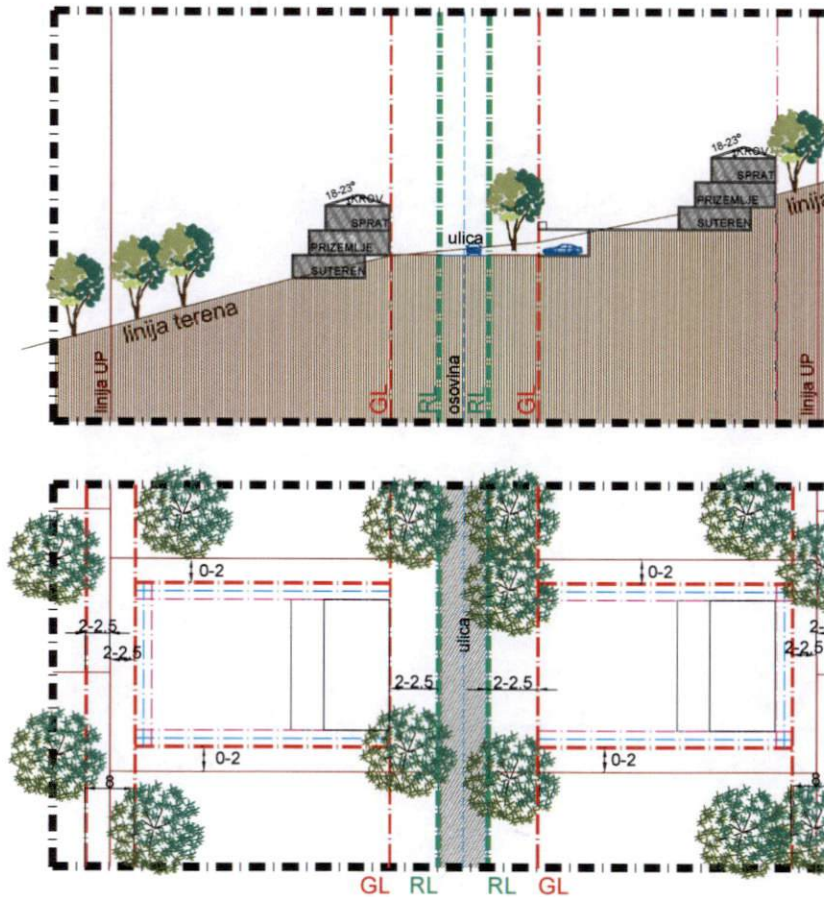
PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI SA  
BIOPREČIŠĆIVAČEM

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m <sup>2</sup>	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
95	dio1285	429,35			SEOSKO STANOVANJE	110,00	110,00	1 NOVI OBJEKAT	275,00		0,25	0,64	S+P+1
96	1281,1282	1.725,22			STANOVANJE	260,00	260,00	2 NOVA OBJEKTA	650,00		0,15	0,38	S+P+1
97	dio1286, 1284	823,26	77,00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE	48,00	125,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + DOGRADNJA	312,50		0,15	0,38	S+P+1
98	1291, 1292,1293	315,27	55,00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE	25,00	80,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + DOGRADNJA	200,00		0,25	0,63	S+P+1
99	1275, 1276, 1277	2.755,73			STANOVANJE	415,00	415,00	3 NOVA OBJEKTA	1.037,50		0,15	0,38	S+P+1
100	1306, dio1307, dio 1308	879,78			SEOSKO STANOVANJE	220,00	220,00	3 NOVA OBJEKTA	550,00		0,25	0,62	S+P+1
101	dio1270, dio1269, dio1323, dio1322	2.149,67			STANOVANJE	320,00	320,00	2 NOVA OBJEKTA	800,00		0,15	0,38	S+P+1
102	1321, dio1323, dio1269, dio1270	2.312,47			STANOVANJE	345,00	345,00	2 NOVA OBJEKTA	862,50		0,15	0,38	S+P+1
103	1266, dio1267	1.042,75			STANOVANJE	155,00	155,00	1 NOVI OBJEKAT	387,50		0,15	0,38	S+P+1
104	dio 1265	4.821,42			TURISTIČKO NASELJE	725,00	725,00	6 NOVIH OBJEKATA	1.812,50		0,15	0,38	S+P+1
	<b>UKUPNO:</b>	<b>138.253,90</b>	<b>2.083,18</b>				<b>24.373,00</b>		<b>60.089,70</b>				
SR1	1576, 1577, 1591, 1592	23.901,33			TURISTIČKO SPORTSKO REKREATIVNI CENTAR	295,00	1.180,00	4 NOVA OBJEKTA	2.950,00		0,05	0,12	S+P+1
	<b>UKUPNO PARCELE GRADNJA:</b>	<b>162.155,23</b>					<b>25.553,00</b>		<b>63.039,70</b>				
Z1	dio1126	9.309,60			ZELENILO								
Z2	dio1416	2.533,94			ZELENILO								
Z3	1417, dio1418	3.337,29			ZELENILO								
Z4	dio1430, dio1429	2.893,41			ZELENILO								
Z5	dio1431	2.298,08			ZELENILO								
Z6	dio1129, dio1130	1.600,70			ZELENILO								
Z7	1145, dio1148	975,19			ZELENILO								
Z8	dio1146, dio1147	792,10			ZELENILO								
Z9	dio 1149	281,18			ZELENILO								
Z10	dio1532	144,87			ZELENILO								
Z11	1463, 1464, dio1502, dio1470, 1471, 1472, 1473, 1478, 1479, dio1477, 1480, 1481, dio1482	5.866,69			ZELENILO								
Z12	1467, 1466, 1465	1.147,34			ZELENILO								
Z13	1332	31,77			VODOVOD I KANALIZACIJA								
Z14	dio1149, dio1237, dio1150, dio1151	469,68			ZELENILO								
Z15	1283	388,35			ZELENILO								
Z16	1280	446,81			ZELENILO								
Z17	dio1286	1.090,98			ZELENILO								
Z18	1278, 1279, 1287, 1288, 1289, 1290	1.120,34			ZELENILO								
Z19	dio 1308, 1319, dio1318, dio1320	1.134,21			ZELENILO								
Z20	1311, 1310,1309, 1314, 1315, 1316, dio1317, dio1323	2.414,82			ZELENILO								
Z21	1312, 1313, 1324, 1325, 1268, dio1323	1.982,78			ZELENILO								
Z22	dio 1271, 1272, 1273, 1274	2.247,26			ZELENILO								
Z23	1264	1.247,60			ZELENILO								
	<b>UKUPNO PARCELE ZELENILO:</b>	<b>43.754,99</b>											
	<b>UKUPNO:</b>	<b>205.910,22</b>	<b>2.083,18</b>				<b>25.553,00</b>		<b>63.039,70</b>				

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA  
EKSKLUZIVNE VILE  
PRILAZ ODOZGO I PRILAZ ODOZDO-  
PRILAZ ODOZGO PRILAZ ODOZDO



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJ

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 558.05 - 4.821.42 m<sup>2</sup>.
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 15 Parcelacija i regulacija.
- Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.
- Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m - 2m u zoni seoskog stanovanja, a udaljenost između regulacione i građevinske linije kod novih parcelacija od 2m - 2.5m.

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

Za turizam :

- Max. koeficijent zauzetost je 0.15 - 0.30 (15% - 30%).
- Max. koeficijent izgrađenost je 0.38 - 0.75(38% - 75%).
- Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1**
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji jednovodnih i dvovodnih kosih krovova.
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su kamen i drvo.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Prostori za rekreaciju u okviru urbanističke parcele (bazeni, igrališta nastrešice za sjedenje) ne ulaze u bruto građevinsku površinu objekta, I nisu uslovljeni građevinskom linijom jer nisu sastavni dio objekta već dio uređenja terena.