



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/23-542/3

Budva, 22.06.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MONTENEGRO LAND OFFICE DO BUDVA 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 ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL „KOMOŠEVINA I“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 18/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

- **Urbanistička parcela broj 17** koju čine kat. parcele broj 2580/2, 2581/1, 2578/2, 2582/2 KO Budva
- **Urbanistička parcela broj 18** koju čine kat. parcele broj 2580/3, 2581/2, 2579/2, 2578/1, 2582/1 i dio 2579/1 KO Budva
- **Urbanistička parcela broj 19** koju čine kat. parcele broj 2583, 2584/1, 2585/2 KO Budva

Dio katastarske parcele broj 2579/1 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po LSL.

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 katastar i državnu imovinu - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 194 za KO Budva, od 02.06.2023. godine, konstatovano je sledeće:

- na **katastarskoj parceli broj 2580/2** upisana je građevinska parcela površine 97m² i pomoćna zgrada površine 1m²;
- na **katastarskoj parceli broj 2581/1** upisana je građevinska parcela površine 573m²;

- na katastarskoj parceli broj 2578/2 upisana je građevinska parcela površine 122m², porodična stambena zgrada površine 35m², pomoćna zgrada površine 12m² i pomoćna zgrada površine 6m²;
- na katastarskoj parceli broj 2582/2 upisana je građevinska parcela površine 61m²;
- na katastarskoj parceli broj 2580/3 upisana je građevinska parcela površine 17m² i pomoćna zgrada površine 4m²;
- na katastarskoj parceli broj 2581/2 upisana je građevinska parcela površine 24m²;
- na katastarskoj parceli broj 2579/2 upisana je građevinska parcela površine 31m²;
- na katastarskoj parceli broj 2578/1 upisano je dvorište površine 267m² i porodična stambena zgrada površine 33m²;
- na katastarskoj parceli broj 2582/1 upisana je građevinska parcela površine 687m²;
- na katastarskoj parceli broj 2583 upisana je građevinska parcela površine 260m²;
- na katastarskoj parceli broj 2584/1 upisana je građevinska parcela površine 327m²;
- na katastarskoj parceli broj 2585/2 upisana je građevinska parcela površine 38m². U podacima o teretima i ograničenjima upisano je da objekti upisani na kat. parcelama broj 2578/1, 2578/2 i 2578/2 nemaju dozvolu. Kao vlasnici svih katastarskih parcela upisan je podnosilac zahtjeva – Montenegro Land Office doo Budva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 21.06.2023. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 194 za KO Budva, na kat. parceli broj 2579/1 upisana je građevinska parcela površine 192m², u svojini podnosioca zahtjeva – Montenegro Land Office doo Budva.

Postojeći objekti na predmetnim kat. parcelama se uklanjaju.

Vlasnik objekta može shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnijeti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje postojećeg objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaza o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS - površine za stanovanje srednje gustine

Stanovanje u funkciji turizma (jednoporodično, jednoporodično stanovanje sa delatnostima usluga i trgovine, jednoporodično stanovanje sa smeštajnim kapacitetima, višeporodično stanovanje, vikend stanovanje i sl.) (strana 21)

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.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele (u našem primeru maksimalno su poštovani zahtevi budućih korisnika), kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili njenih delova). Sve se to na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga - regulaciona rešenja.

Celi prostor plana podeljen je na urbanističke parcele sa jasno definisanom namenom i numeracijom.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-a, strana 22)

Uslovi za parcelaciju - Planskom analizom obuhvata plana LSL "Komoševina I" i uz potpunu saglasnost investitora, obrađivača plana kao i nadležnih službi koje odlučuju o implementaciji istog, prostor plana predmetne lokacije je predlogom intervencija u Planu parcelacije, nivelacije i regulacije jasno podeljen na urbanističke parcele sa precizno definisanom namenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su preparcelizacijom. Planersko opredeljenje pri preparcelizaciji, između želja investitora i mogućnosti koje teren pruža, sledio je postavke projektnog zadatka naručioca studije, u svemu poštujući važeće urbanističko tehničke uslove (položaj, spratnost objekata, koeficijente zauzetosti i izgrađenosti parcela kao i kompleksa u celini).

Takođe, stav planera je tokom izrade plana i podloga parcelacije sledio osnovnu postavku i koncept rešenja kompleks naselja "Komoševina I" istovremeno poštujući pravilo da je poželjno i komercijalno opravdano ono rešenje koje pruža mogućnost prema željama investitora - korisnika da se i na jednoj urbanističkoj parceli može postaviti samo jedan objekat.

Nacrt parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu Plan parcelacije i regulacije. (strana 32)

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

Plan regulacije definisan je kroz sledeće parametre:

- Spoljnom građevinskom linijom objekata koja definiše uslove građenja u okviru parcela;
- Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele;
- Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su u potpunosti definisani i dovoljno "maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu;
- Planski definisana buto razvijena građevinska površina BRGP obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u BRGP;
- Spratnost (broj etaža) je dat kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (građevinska linija) i ne može se povećavati planom definisana BRGP;
- Stoji obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke parcele organizuje stacioniranje vozila prema standardima koji su za to potpisani. (strana 22-23)

Gradnja je moguća do građevinske linije prikazane na grafičkim priložima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko-tehničke uslove za sprovođenje plana. Istureni građevinski elementi ne smeju prelaziti građevinsku liniju.

Građevinska regulacija prema **susednim objektima**:

- Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost suseda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora.
- Objekti se mogu graditi 100cm od suseda samo uz saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja.
- Objekti se mogu graditi od 100cm do 250cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.
- Za udaljenje objekata preko 250cm od suseda nije potreban saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta. (strana 33)

Posebni urbanističko - tehnički uslovi – STANOVANJE (SS)

- Visina svih etaža je maksimalno 3,10m
- Moguća je izgradnja jedne suterenske etaže za potrebe garaža (parkinga).
- Površine suterenskih etaža namenjenih garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).
- Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata. (strana 34)

Krovovi su planirani kao ravni ili kosi, malih nagiba (18° - 35°). Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat ili susednu parcelu.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 17	905	543	226	0.60	0.25	P+2
URBANISTIČKA PARCELA broj 18	1063	638	266	0.60	0.25	P+2
URBANISTIČKA PARCELA broj 19	624	374	156	0.60	0.25	P+2

- Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od od spratnosti predviđene u tabeli urbanističko tehničkih uslova koja je data na grafičkom prilogu br. 7 (Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana), ali je ne sme premašiti. Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni.
- Površine suterenskih i podrumskih etaža namenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).
- Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena.
- Dozvoljena je fazna gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrednosti mogu biti i manje. (strana 33)

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

Primena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primenom zaštitnih mera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja, panike i žrtava. (strana 26)

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 m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg

drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m^2 (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 primijeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

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

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). 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

Smernice za arhitektonsko oblikovanje naselja "Komoševina I":

- Jedan od primarnih pravaca se ogleda u uklapanju savremenog arhitektonskog izraza sa mediteranskim karakterom grada. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i u kontekstu ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprineti jačanju karaktera lokalnih ambijentalnih celina u kojima nastaju ili koje stvaraju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog gradskog ambijenta.
- Savremena svetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti stavljene u funkciju osnovnog opredeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se blagovremeno prepoznati, i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu

planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno priznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerirše se primena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl.

- Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namenom i osnovnim principima izgradnje naselja u smislu razvoja visokog turizma.

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primeniti svakako su i sledeća:

- Ambijentalno uklapanje objekata u urbani kontekst
 - Stvaranje i poštovanje postojećih likovnih i urbanih vrednosti mikroambijenta
 - Racionalno planiranje prostora za izgradnju
 - Odnos prema prirodnom okruženju
 - Korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
 - Korišćenje lokalnih i tradicionalnih materijala.
- Jedna od presudnih karakteristika za oblikovanje naselja "Komoševina I" jesu svakako njegovi lokalni klimati, koji unapred definišu određene zahteve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora istih (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrevanja u letnjem periodu i sl.)
 - U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primena prirodnih, u upotrebi iskustvom proverenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerirše se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljnje fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbegavati materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba da bude u saglasju sa planiranom namenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.
 - Kada su u pitanju objekti namenjeni **stanovanju** jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.
 - Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali i prepoznatljiv karakter.

Arhitektonsko oblikovanje naselja inspirisano je sledećim parametrima:

- Oblikovno, arhitekturom objekata težilo se stvaranju jedinstvenog arhitektonskog i likovnog izraza, prepoznatljivog kako kroz tradicionalne, tako i kroz savremene forme arhitektonskog oblikovanja uz maksimalnu primenu prirodnih, tradicionalnih i modernih materijala.
- Prilikom oblikovanja objekata korišćeni su elementi jasne, odmerene i jednostavne forme. Vođeno je računa o ambijentalnim vrednostima okruženja koje su usklađene sa konfiguracijom lokaliteta koje je u obuhvatu naselja "Komoševina I".
- Prilikom planiranja težilo se poštovanju principa i zakonitosti lokalnog klimata, pa su predviđene terase, pergole i platoi.
- Stvoreni su mnogobrojni prijatni i komforni mikroambijenti.
- Krovovi su planirani kao ravni ili kosi, malih nagiba. Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor. (strana 37)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se ograđuju zidanom ogradom visine 0,9m ili transparentnom ogradom visine 1,6m.

Visina ograde računa se od kote trotoara.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjoj strani parcele. (strana 34)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele. (strana 23)

● **Koncept održivog razvoja u planiranju prostora** – preporuke:

- Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.
- Rešiti deponovanje šuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospeju u priobalje.
- Spratnost objekata treba da bude takva da objekti, gledajući s puta, ne deluju kao visoki bedemi, a takođe gledani s mora prate liniju terena i ne zaklanjaju pogled jedan drugom.
- Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti u rubnim delovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.
- Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija tokom čitave godine.
- Infrastrukturni objekti snabdevanja vodom i kanalizacija otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalizacija otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more. (strana 27)

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom. Voditi računa o elementima mikrourbanizma (ozelenjavanje potpornih kamenih zidova, žardinjere, fontane i sl.) (strana 34)

U **stambenim objektima** prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Visoka stabla koristimo za ovičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta. Upotrebom visokog šiblja apsorbujemo prašinu i prigušujemo zvuk. Odnos listopadnog i četinarskog drveća trebalo bi da bude 3:1. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtevaju posebne uslove.

Kada se projektuju pješačke staze treba voditi računa da se postavljaju po najkraćim pravcima do objekata. U zavisnosti od inteziteta korišćenja, njihova širina treba da bude od 1,5 do 3m. Ako prostor to

dozvoljava prilikom projektovanja treba predvidjeti prostor za dječiju igru, prostor za miran odmor, koji bi predstavljali mjesta za okupljanje stanovnika. (strana 52)

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje

Drveće i žbunje: Cupressus arizonica »Fastigiata«, Cupressus sempervirens, Pinus pinea, Pinus maritima,- Juniperus horizontalis »Glauca«, Juniferus sabina »Tamaricifolia«, - Juniperus chinensis »Pfit.aurea«, Juniperus shimensis »Glauca«, Juniperus communis »Repanda«, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Olea europea, Eucalyptus cinereo, Cytisus laburnum, Acer negundo »Fleming«, Carpinus betulus »Piramidalis«, Paulownia tomentosa, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Quercus ilex, Quercus pubescens. Laurus nobilis, Laurocerasus officinalis, Albizzia julibrissin, Callistemon citrinus, Cotinus coggygria »Royal Purple«, Buddleia davidii »Charming«, Hydrangea, Deutzia gracilis, Erica mediteranea, Forsythia »Linwood gold«, Atriplex hallimus, Calycanthus floridus, Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«, Feioja sellowiana, Lavandula angustifolia, Rosmarinus officinalis, Pittosporum tobira »nana«, Weigelia »New port red«.

Penjačice: Bougainvillea sp., Clematis, Wisteria chinensis »Alba«, Wisteria chinensis »Rosea«, Partenocissus tric. »Weitchii«, Tecoma radicans.

Perene: Gazania repens, Santolina viridis, Santolina chamaecyparis, Ferstuca glauca, Arundo donax, Canna indica, Iris germanica, Helichrysum bracteatum, Rossmarinus officinalis, Cineraria maritima, Lavandula officinalis, Verbena hybrida, Mesebrianthemum edule, Iberis sempervirens, Armeria maritima, Cerastium bilbersteianum, Lippia citriodora, Phlox paniculata, Vinca minor, Alyssum saxatile, Lobelia erinus, Portulaca grandiflora, Hemerocallis flava. (strana 54-55)

12. 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, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlanice, 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.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine).

Postojeća zaštićena prirodna dobra - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa stanovišta biodiverziteta osjetljiva područja:

Emerald područja – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža I Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorsko risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova I Velja seka, Platomuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPPNOP, strana 211)

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² 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, 47/13, 53/14), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ broj 28/11, 01/14) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ broj 60/18).

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, 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

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

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

14. 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.

15. 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.

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

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.

17. 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.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-a: karta saobraćaja. Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Parkiranje se rešava unutar parcele. **Potrebno je obezbediti jedno parking mesto na jednu stambenu jedinicu.** (strana 34)

Za svaku kuću koja ima kolski prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivelaciono izvodljivo ili u svojim garažama. (strana 41)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbediti 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.

21. 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 sistema grejanja.

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

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

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

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

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. 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.

23. 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.

24. 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 katastarske podloge sa zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

Predmetne katastarske parcele **se nalaze** u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture niti u zaštićenim kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

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 i www.budva.me.

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

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18) 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 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

Dostavljeno:

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

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





UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-9591/2023

Datum: 02.06.2023.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 194 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2578	1		22 78/13		KOMOŠEVINA	Dvorište KUPOVINA		267	0.00
2578	1	1	22 22		KOMOŠEVINA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		33	0.00
2578	2		22 78/13	08/02/2017	KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		122	0.00
2578	2	1	22 78/13		KOMOŠEVINA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		35	0.00
2578	2	2	22 78/13		KOMOŠEVINA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
2578	2	3	22 78/13		KOMOŠEVINA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		6	0.00
2579	2		22 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		31	0.00
2580	2		22 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		97	0.00
2580	2	1	22 78/13		KOMOŠEVINA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		1	0.00
2580	3		22 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		17	0.00
2580	3	1	22 78/13		KOMOŠEVINA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		4	0.00
2581	1		20 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		573	0.00
2581	2		20 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		24	0.00
2582	1		20 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		687	0.00
2582	2		20 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		61	0.00
2583			20 20	13/02/2017	KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		260	0.00
2584	1		20 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		327	0.00
2585	2		20 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevska parcela KUPOVINA		38	0.00
								2595	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000003246043 0	MONTENEGRO LAND OFFICE DOO Budva 0	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2578	1	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P 33	Svojina MONTENEGRO LAND OFFICE 0000003246043 DOO Budva 0 1/1
2578	2	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	919	P 35	Svojina MONTENEGRO LAND OFFICE 0000003246043 DOO Budva 0 1/1
2578	2	2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 12	Svojina MONTENEGRO LAND OFFICE 0000003246043 DOO Budva 0 1/1
2578	2	3	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 6	Svojina MONTENEGRO LAND OFFICE 0000003246043 DOO Budva 0 1/1
2580	2	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 1	Svojina MONTENEGRO LAND OFFICE 0000003246043 DOO Budva 0 1/1
2580	3	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	P 4	Svojina MONTENEGRO LAND OFFICE 0000003246043 DOO Budva 0 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2578	1	1		1	Porodična stambena zgrada	21/01/1996 0:0	Nema dozvolu
2578	2	1		2	Porodična stambena zgrada	21/01/1996 0:0	Nema dozvolu
2578	2	2		2	Pomoćna zgrada	21/01/1996 0:0	Nema dozvolu

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).

4 Načelnica: 4

 ANJA TOMAŠEVIĆ


Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 21.06.2023 14:29

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 21.06.2023 14:29

KO: BUDVA

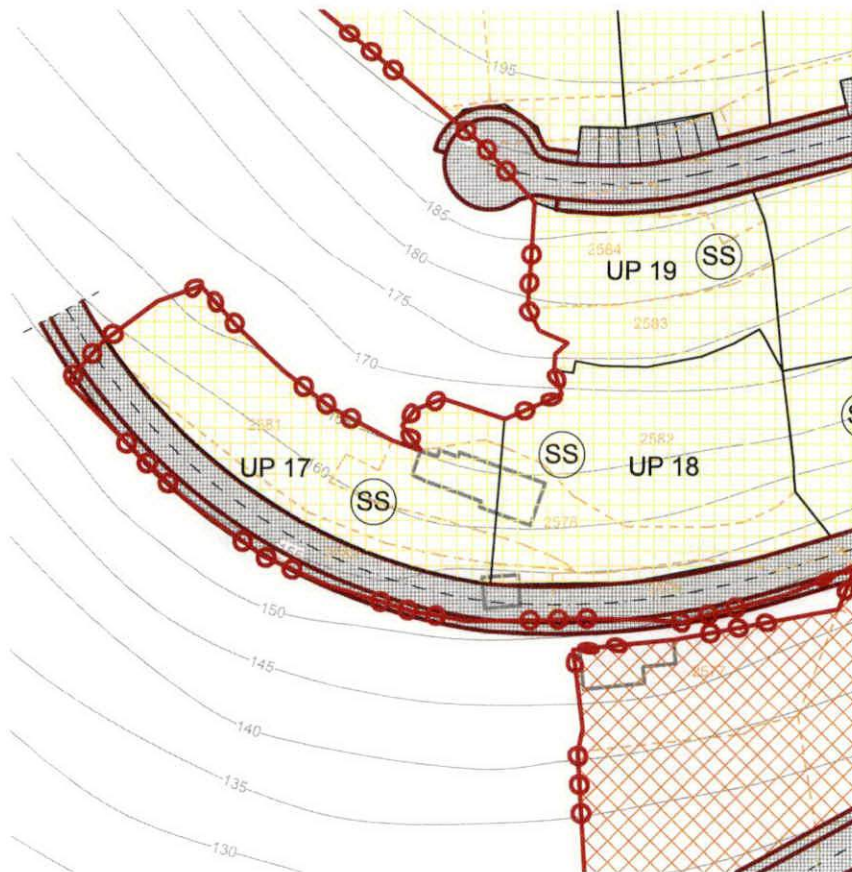
LIST NEPOKRETNOSTI 194 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2579/1		22 78/13		KOMOŠEVINA	Gradjevinska parcela KUPOVINA	192	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	*MONTENEGRO LAND OFFICE DOO	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 05 – Plan namjene površina
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 22.06.2023. godine

LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)

 POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI (T1)

 POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA (T2)

 POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE (PU)

 POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU (SR)

 PROSTOR ZA IZGRADNJU TRAFIČKE STANICE (TS)

 DRUMSKI SAOBRAĆAJ (DS)

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I	 RAZMERA: R 1:1000
		NAZIV PLANA: PLAN NAMENE POVRŠINA	
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	05
JUN 2011			

LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

UP xx BROJ NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

 GRANICA NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

 REGULACIONA LINIJA

 GRAĐEVINSKA LINIJA

 PASARELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I	 RAZMERA: R 1:1000
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____
JUN 2011		Grafički prilog broj: 06

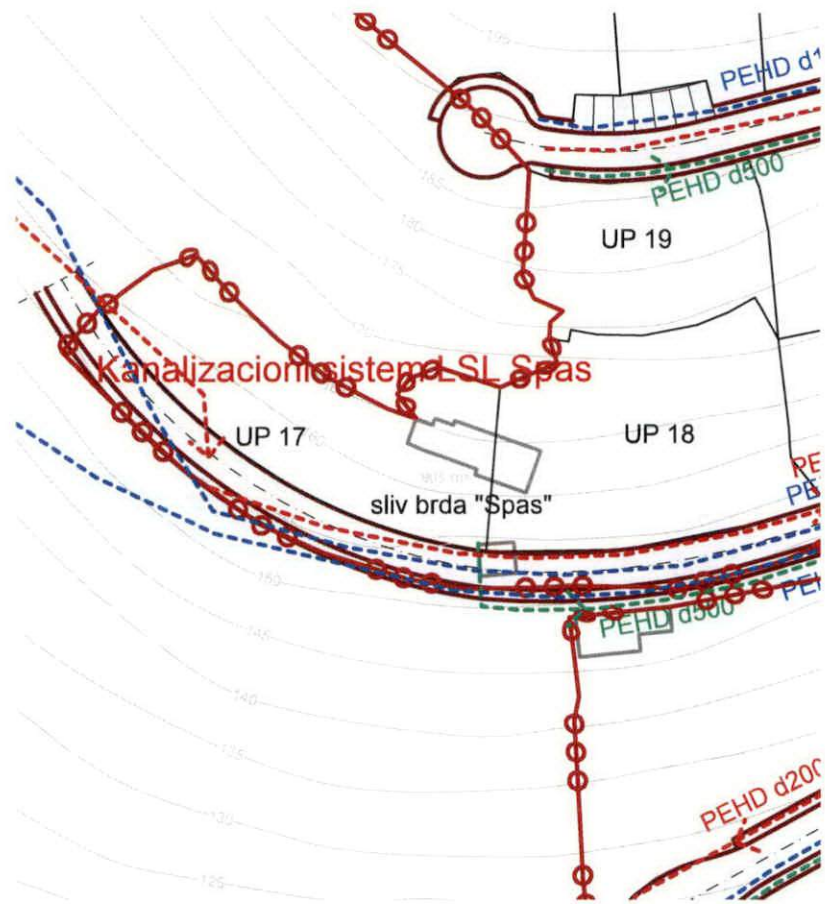
LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

<p>NARUČILAC PLANA:</p> <p>OPŠTINA BUDVA</p>	<p>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:</p> <p>KOMOŠEVINA I</p> <p>NAZIV PLANA:</p> <p>PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE</p>		 <p>RAZMERA:</p> <p>R 1:1000</p>
<p>OBRADIVAČ PLANA:</p> <p>LIPA D.O.O. CETINJE</p>	<p>PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje</p>	<p>ODGOVORNI PLANER:</p> <p>Dajana Lovrić d.i.a. _____</p> <p>SARADNICI:</p> <p>Miloš Milojević d.i.a. _____</p> <p>Igor Đorđević d.i.a. _____</p>	<p>Grafički prilog broj:</p> <p>08</p>
<p>JUN 2011</p>			

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 09 – Plan hidrotehnike
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 22.06.2023. godine

LEGENDA

 GRANICA ZAHVATA LOKACIJE

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

 POSTOJEĆI VODOVOD

 POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE


 PLANIRANI VODOVOD


 POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA

 POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

 PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

 POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

 POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

 PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

 BUJIČNI TOK - POTOK

 GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

PEHD d800

<p>NARUČILAC PLANA:</p> <p>OPŠTINA BUDVA</p>	<p>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:</p> <p>KOMOŠEVINA I</p> <p>NAZIV PLANA:</p> <p>PLAN HIDROTEHNIKE</p>		 <p>RAZMERA:</p> <p>R 1:1000</p> <p>Grafički prilog broj:</p>
<p>OBRADIVAČ PLANA:</p> <p>LIPA</p> <p>D.O.O. CETINJE</p>	<p>PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje</p>	<p>ODGOVORNI PLANER:</p> <p>Dajana Lovrić d.i.a. _____</p> <p>SARADNICI:</p> <p>Miloš Milojević d.i.a. _____</p> <p>Igor Đorđević d.i.a. _____</p>	<p>09</p>
<p>JUN 2011</p>			

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 10 – Plan električnih instalacija
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 22.06.2023. godine

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I NAZIV PLANA: PLAN ELEKTRIČNIH INSTALACIJA		 RAZMERA: R 1:1000
OBRAĐIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	Grafički prilog broj: 10
JUN 2011			

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 11 – Plan telekomunikacija
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 22.06.2023. godine

LEGENDA

4° 4xPVCø110

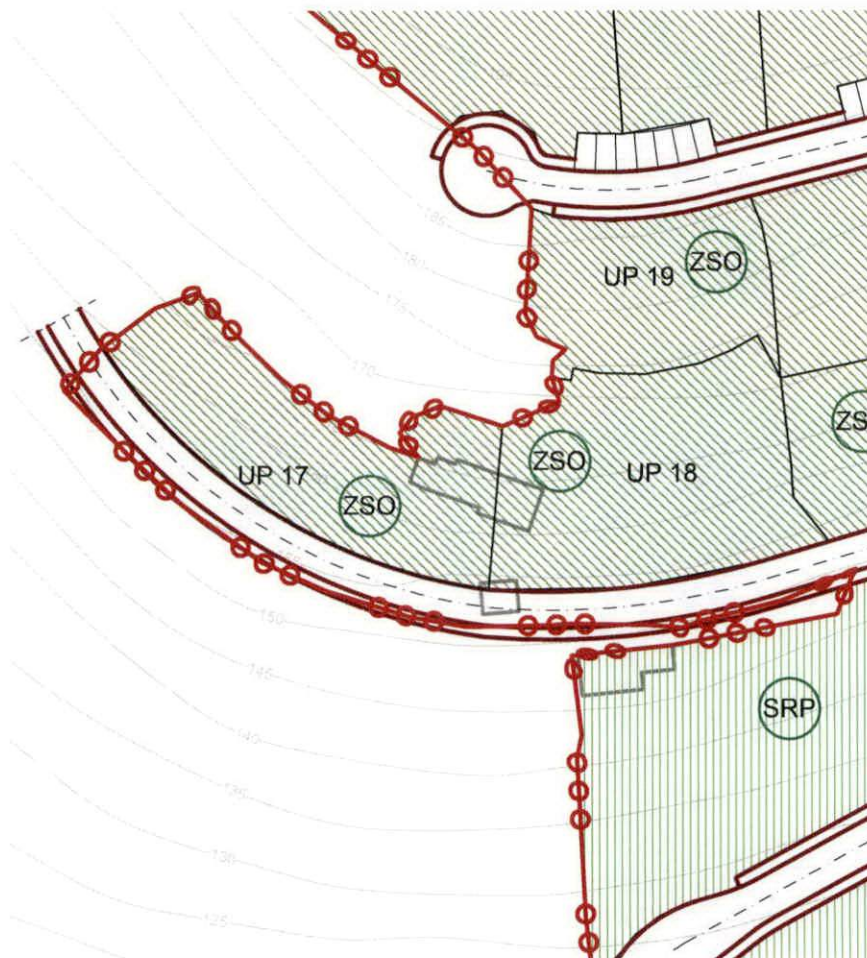
2° 2xPVCø110

 GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

<p>NARUČILAC PLANA:</p> <p>OPŠTINA BUDVA</p>	<p>LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:</p> <p>KOMOŠEVINA I</p> <p>NAZIV PLANA:</p> <p>PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE</p>		 <p>RAZMERA: R 1:1000</p>
<p>OBRADIVAČ PLANA:</p> <p>LIPA D.O.O. CETINJE</p>	<p>PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje</p>	<p>ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____</p> <p>SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____</p>	<p>Grafički prilog broj:</p> <p>11</p>
<p>JUN 2011</p>			

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 12 – Plan pejzažne arhitekture
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 22.06.2023. godine

LEGENDA

-  ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA (ZSO) - Min. zelenila 40%
-  ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI) (ZTH) - Min. zelenila 40%
-  ZAŠTITNI POJASEVI (ZP)
-  SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE (SRP) - Min. zelenih površina 20%

 GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I	 RAZMERA: R 1:1000
NAZIV PLANA: PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE		PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____	SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	12
JUN 2011			

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 07 – UTU za sprovođenje plana
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 18/11)










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



Budva, 22.06.2023. godine

BROJ PARCELE	NAZIV PARCELE	POVRŠINA PARCELE	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	KOEFICIJENT IZGRADENOSTI	SPRATNOST	POVRŠINA OSNOVE OBJ.	BRUTO GRAD. POVRŠINA
UP 1		527 m ²	0.25	0.60	P + 2	132 m ²	316 m ²
UP 2		552 m ²	0.25	0.60	P + 2	136 m ²	331 m ²
UP 3		783 m ²	0.25	0.60	P + 2	196 m ²	470 m ²
UP 4		1 191 m ²	0.25	0.60	P + 2	298 m ²	715 m ²
UP 5		869 m ²	0.25	0.60	P + 2	217 m ²	521 m ²
UP 6		890 m ²	0.25	0.60	P + 2	248 m ²	594 m ²
UP 7		1 190 m ²	0.30	1.50	P + 4	330 m ²	850 m ²
UP 8		6 018 m ²	0.30	0.80	P + 2	1 805 m ²	4 814 m ²
UP 9		1 943 m ²	0.25	0.60	P + 2	486 m ²	1 166 m ²
UP 10		1 324 m ²	0.25	0.60	P + 2	331 m ²	794 m ²
UP 11		1 654 m ²	0.25	0.60	P + 2	413 m ²	992 m ²
UP 12		370 m ²	0.25	0.60	P + 2	93 m ²	222 m ²
UP 13		592 m ²	0.25	0.60	P + 2	148 m ²	355 m ²
UP 14		794 m ²	0.25	0.60	P + 2	191 m ²	456 m ²
UP 15		648 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	389 m ²
UP 16		6 503 m ²	0.30	0.80	P + 2	1 951 m ²	5 202 m ²
UP 17		905 m ²	0.25	0.60	P + 2	226 m ²	543 m ²
UP 18		1 063 m ²	0.25	0.60	P + 2	266 m ²	638 m ²
UP 19		824 m ²	0.25	0.60	P + 2	205 m ²	474 m ²
UP 20		882 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	353 m ²	1 323 m ²
UP 21		1 152 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	461 m ²	1 728 m ²
UP 22		1 345 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	538 m ²	2 016 m ²
UP 23		1 517 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	607 m ²	2 276 m ²
UP 24		1 331 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	532 m ²	1 997 m ²
UP 25		1 059 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	424 m ²	1 599 m ²
UP 26		1 166 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	466 m ²	1 744 m ²
UP 27		1 135 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	454 m ²	1 703 m ²
UP 28		1 490 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	596 m ²	2 235 m ²
UP 29		1 297 m ²	0.25	0.60	P + 2	324 m ²	776 m ²
UP 30		1 460 m ²	0.25	0.60	P + 2	365 m ²	876 m ²
UP 31		864 m ²	0.25	0.60	P + 2	216 m ²	518 m ²
UP 32		847 m ²	0.25	0.60	P + 2	212 m ²	508 m ²
UP 33		542 m ²	0.25	0.60	P + 2	136 m ²	325 m ²
UP 34		937 m ²	0.25	0.60	P + 2	240 m ²	598 m ²
UP 35		777 m ²	0.25	0.60	P + 2	194 m ²	466 m ²
UP 36		1 059 m ²	0.25	0.60	P + 2	265 m ²	635 m ²
UP 37		718 m ²	0.25	0.60	P + 2	183 m ²	431 m ²
UP 38		570 m ²	0.25	0.60	P + 2	143 m ²	343 m ²
UP 39		570 m ²	0.25	0.60	P + 2	143 m ²	342 m ²
UP 40		1 004 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	402 m ²	1 506 m ²
UP 41		866 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	346 m ²	1 300 m ²
UP 42		858 m ²	0.40	1.50	P + 2 + Pk	323 m ²	1 210 m ²
UP 43		809 m ²	0.25	0.60	P + 2	202 m ²	485 m ²
UP 44		835 m ²	0.50	1.85	P + 3	418 m ²	1 545 m ²
UP 45		848 m ²	0.50	1.98	P + 3	324 m ²	1 284 m ²
UP 46		688 m ²	0.50	1.95	P + 3	343 m ²	1 338 m ²
UP 47		583 m ²	0.35	1.35	P + 3	204 m ²	787 m ²
UP 48		581 m ²	0.35	1.35	P + 3	203 m ²	784 m ²
UP 49		538 m ²	0.30	1.85	P + 3	268 m ²	999 m ²
UP 50		1 095 m ²	0.25	0.60	P + 2	271 m ²	657 m ²
UP 51		572 m ²	0.50	1.85	P + 3	288 m ²	1 058 m ²
UP 52		648 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	389 m ²
UP 53		839 m ²	0.25	0.60	P + 2	230 m ²	563 m ²
UP 54		1 929 m ²	0.25	0.60	P + 2	477 m ²	1 145 m ²
UP 55		830 m ²	0.25	0.60	P + 2	208 m ²	498 m ²
UP 56		1 485 m ²	0.25	0.60	P + 2	371 m ²	891 m ²
UP 57		969 m ²	0.25	0.60	P + 2	242 m ²	594 m ²
UP 58		447 m ²	0.25	0.60	P + 2	112 m ²	269 m ²
UP 59		526 m ²	0.25	0.60	P + 2	132 m ²	316 m ²
UP 60		497 m ²	0.25	0.60	P + 2	124 m ²	296 m ²
UP 61		681 m ²	0.25	0.60	P + 2	170 m ²	409 m ²
UP 62		531 m ²	0.25	0.60	P + 2	133 m ²	319 m ²
UP 63		1 532 m ²	0.25	0.60	P + 2	383 m ²	919 m ²
UP 64		893 m ²	0.25	0.60	P + 2	223 m ²	536 m ²
UP 65		799 m ²	0.25	0.60	P + 2	199 m ²	489 m ²
UP 66		759 m ²	0.25	0.60	P + 2	190 m ²	455 m ²
UP 67		748 m ²	0.25	0.60	P + 2	187 m ²	449 m ²
UP 68		947 m ²	0.25	0.60	P + 2	237 m ²	568 m ²
UP 69		686 m ²	0.25	0.60	P + 2	187 m ²	450 m ²
UP 70		537 m ²	0.25	0.60	P + 2	134 m ²	322 m ²
UP 71		473 m ²	0.25	0.60	P + 2	118 m ²	284 m ²
UP 72		799 m ²	0.25	0.60	P + 2	197 m ²	473 m ²
UP 73		779 m ²	0.25	0.60	P + 2	195 m ²	467 m ²
UP 74		753 m ²	0.25	0.60	P + 2	188 m ²	450 m ²
UP 75		647 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	388 m ²
UP 76		631 m ²	0.25	0.60	P + 2	158 m ²	379 m ²
UP 77		524 m ²	0.25	0.60	P + 2	131 m ²	314 m ²
UP 78		654 m ²	0.50	1.95	P + 3	327 m ²	1 275 m ²
UP 79		694 m ²	0.25	0.60	P + 2	174 m ²	416 m ²
UP 80		1 276 m ²	0.25	0.60	P + 2	319 m ²	786 m ²
UP 81		870 m ²	0.50	1.95	P + 3	436 m ²	1 586 m ²
UP 82		1 643 m ²	0.25	0.60	P + 2	411 m ²	986 m ²
UP 83		2 112 m ²	0.25	0.60	P + 2	528 m ²	1 267 m ²
UP 84		1 327 m ²	0.25	0.60	P + 2	332 m ²	796 m ²
UP 85		660 m ²	0.25	0.60	P + 2	168 m ²	364 m ²
UP 86		3 027 m ²	0.35	1.55	P + 4	1 059 m ²	4 692 m ²
UP 87		1 628 m ²	0.25	0.60	P + 1	407 m ²	977 m ²
UP 88		723 m ²	0.25	0.60	P + 2	181 m ²	434 m ²
UP 89		1 611 m ²	0.30	1.50	P + 4	463 m ²	2 287 m ²
UP 90		1 616 m ²	0.30	1.50	P + 4	445 m ²	2 274 m ²
SRP 1		3 115 m ²	0.30	0.60	P + 1	833 m ²	1 870 m ²
SRP 2		6 686 m ²	0.30	0.60	P + 1	2 006 m ²	4 012 m ²
SRP 3		2 049 m ²	0.30	0.60	P + 1	615 m ²	1 230 m ²
TSP 1		33 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
TSP 2		38 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
TSP 3		40 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
		Σ: 108 884 m ²				Σ: 32 240 m ²	Σ: 81 668 m ²

LEGENDA

-  GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
-  REGULACIONA LINIJA
-  GRAĐEVINSKA LINIJA
-  PASARELA
-  POSTOJEĆI OBJEKTI
-  GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA
- UP xx BROJ NOVE URBANISTIČKE PARCELE
-  GRANICA NOVE URBANISTIČKE PARCELE

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I		 RAZMERA: R 1:1000 <small>Originalni printing broj:</small>
OBRAĐIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE		NAZIV PLANA: PLAN KOJI SADRŽI URBANISTIČKO-TEH. USLOVE ZA SPROVOĐENJE PLANA		
FEKAT: Lipa d.o.o. Cetinje		ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a.		07
		SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. Igor Đorđević d.i.a.		

TABELA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

BROJ PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE	KOEFICIJENT ZAUZETOSTI	KOEFICIJENT IZGRADENOSTI	SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA OSNOVE OBJ.	BRUTO GRAD. POVRŠINA
UP 1		527 m ²	0,25	0,60	P+2	132 m ²	316 m ²
UP 2		552 m ²	0,25	0,60	P+2	138 m ²	331 m ²
UP 3		785 m ²	0,25	0,60	P+2	196 m ²	470 m ²
UP 4		1 191 m ²	0,25	0,60	P+2	298 m ²	715 m ²
UP 5		989 m ²	0,25	0,60	P+2	217 m ²	521 m ²
UP 6		990 m ²	0,25	0,60	P+2	248 m ²	594 m ²
UP 7		1 100 m ²	0,30	1,50	P+4	330 m ²	1 650 m ²
UP 8		6 018 m ²	0,30	0,80	P+2	1 805 m ²	4 814 m ²
UP 9		1 943 m ²	0,25	0,60	P+2	486 m ²	1 166 m ²
UP 10		1 324 m ²	0,25	0,60	P+2	331 m ²	794 m ²
UP 11		1 654 m ²	0,25	0,60	P+2	413 m ²	992 m ²
UP 12		370 m ²	0,25	0,60	P+2	93 m ²	222 m ²
UP 13		592 m ²	0,25	0,60	P+2	148 m ²	355 m ²
UP 14		764 m ²	0,25	0,60	P+2	191 m ²	458 m ²
UP 15		648 m ²	0,25	0,60	P+2	162 m ²	389 m ²
UP 16		6 503 m ²	0,30	0,80	P+2	1 951 m ²	5 202 m ²
UP 17		905 m ²	0,25	0,60	P+2	226 m ²	543 m ²
UP 18		1 053 m ²	0,25	0,60	P+2	266 m ²	638 m ²
UP 19		624 m ²	0,25	0,60	P+2	156 m ²	374 m ²
UP 20		882 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	353 m ²	1 323 m ²
UP 21		1 152 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	461 m ²	1 728 m ²
UP 22		1 345 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	538 m ²	2 018 m ²
UP 23		1 517 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	607 m ²	2 276 m ²
UP 24		1 331 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	522 m ²	1 997 m ²
UP 25		1 059 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	424 m ²	1 589 m ²
UP 26		1 166 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	466 m ²	1 749 m ²
UP 27		1 135 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	454 m ²	1 703 m ²
UP 28		1 490 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	596 m ²	2 235 m ²
UP 29		1 297 m ²	0,25	0,60	P+2	324 m ²	778 m ²
UP 30		1 460 m ²	0,25	0,60	P+2	365 m ²	876 m ²
UP 31		864 m ²	0,25	0,60	P+2	216 m ²	518 m ²
UP 32		847 m ²	0,25	0,60	P+2	212 m ²	508 m ²
UP 33		542 m ²	0,25	0,60	P+2	136 m ²	325 m ²
UP 34		987 m ²	0,25	0,60	P+2	249 m ²	598 m ²
UP 35		777 m ²	0,25	0,60	P+2	194 m ²	466 m ²
UP 36		1 059 m ²	0,25	0,60	P+2	265 m ²	635 m ²
UP 37		718 m ²	0,25	0,60	P+2	180 m ²	431 m ²
UP 38		570 m ²	0,25	0,60	P+2	143 m ²	342 m ²
UP 39		570 m ²	0,25	0,60	P+2	143 m ²	342 m ²
UP 40		1 004 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	402 m ²	1 505 m ²
UP 41		866 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	346 m ²	1 300 m ²
UP 42		808 m ²	0,40	1,50	P+2+PK	323 m ²	1 210 m ²
UP 43		808 m ²	0,25	0,60	P+2	202 m ²	485 m ²
UP 44		835 m ²	0,50	1,85	P+3	418 m ²	1 545 m ²
UP 45		648 m ²	0,25	0,60	P+2	162 m ²	389 m ²
UP 46		686 m ²	0,25	0,60	P+2	170 m ²	409 m ²
UP 47		1 909 m ²	0,25	0,60	P+2	477 m ²	1 145 m ²
UP 48		583 m ²	0,35	1,35	P+3	204 m ²	787 m ²
UP 49		538 m ²	0,50	1,85	P+3	203 m ²	784 m ²
UP 50		1 095 m ²	0,25	0,60	P+2	269 m ²	985 m ²
UP 51		572 m ²	0,50	1,85	P+3	274 m ²	657 m ²
UP 52		648 m ²	0,25	0,60	P+2	206 m ²	485 m ²
UP 53		939 m ²	0,25	0,60	P+2	235 m ²	563 m ²
UP 54		1 909 m ²	0,25	0,60	P+2	477 m ²	1 145 m ²
UP 55		830 m ²	0,25	0,60	P+2	208 m ²	498 m ²
UP 56		1 485 m ²	0,25	0,60	P+2	371 m ²	891 m ²
UP 57		566 m ²	0,25	0,60	P+2	142 m ²	340 m ²
UP 58		447 m ²	0,25	0,60	P+2	112 m ²	268 m ²
UP 59		526 m ²	0,25	0,60	P+2	132 m ²	316 m ²
UP 60		487 m ²	0,25	0,60	P+2	124 m ²	298 m ²
UP 61		681 m ²	0,25	0,60	P+2	170 m ²	409 m ²
UP 62		531 m ²	0,25	0,60	P+2	133 m ²	319 m ²
UP 63		1 532 m ²	0,25	0,60	P+2	383 m ²	919 m ²
UP 64		883 m ²	0,25	0,60	P+2	223 m ²	536 m ²
UP 65		759 m ²	0,25	0,60	P+2	190 m ²	455 m ²
UP 66		759 m ²	0,25	0,60	P+2	180 m ²	455 m ²
UP 67		748 m ²	0,25	0,60	P+2	187 m ²	449 m ²
UP 68		947 m ²	0,25	0,60	P+2	237 m ²	568 m ²
UP 69		666 m ²	0,25	0,60	P+2	167 m ²	400 m ²
UP 70		537 m ²	0,25	0,60	P+2	134 m ²	322 m ²
UP 71		473 m ²	0,25	0,60	P+2	118 m ²	284 m ²
UP 72		789 m ²	0,25	0,60	P+2	197 m ²	473 m ²
UP 73		778 m ²	0,25	0,60	P+2	195 m ²	467 m ²
UP 74		753 m ²	0,25	0,60	P+2	188 m ²	452 m ²
UP 75		647 m ²	0,25	0,60	P+2	162 m ²	388 m ²
UP 76		631 m ²	0,25	0,60	P+2	159 m ²	379 m ²
UP 77		524 m ²	0,25	0,60	P+2	131 m ²	314 m ²
UP 78		654 m ²	0,50	1,95	P+3	327 m ²	1 275 m ²
UP 79		694 m ²	0,25	0,60	P+2	174 m ²	416 m ²
UP 80		1 276 m ²	0,25	0,60	P+2	319 m ²	766 m ²
UP 81		870 m ²	0,50	1,95	P+3	435 m ²	1 696 m ²
UP 82		1 643 m ²	0,25	0,60	P+2	411 m ²	866 m ²
UP 83		2 112 m ²	0,25	0,60	P+2	528 m ²	1 267 m ²
UP 84		1 327 m ²	0,25	0,60	P+2	332 m ²	795 m ²
UP 85		980 m ²	0,25	0,60	P+2	248 m ²	594 m ²
UP 86		3 027 m ²	0,35	1,55	P+4	1 059 m ²	4 692 m ²
UP 87		1 628 m ²	0,25	0,60	P+2	407 m ²	977 m ²
UP 88		723 m ²	0,25	0,60	P+2	181 m ²	434 m ²
UP 89		1 511 m ²	0,30	1,50	P+4	453 m ²	2 287 m ²
UP 90		1 816 m ²	0,30	1,50	P+4	545 m ²	2 724 m ²
SRP 1		3 116 m ²	0,30	0,60	P+1	935 m ²	1 870 m ²
SRP 2		6 686 m ²	0,30	0,60	P+1	2 006 m ²	4 012 m ²
SRP 3		2 049 m ²	0,30	0,60	P+1	615 m ²	1 230 m ²
TSP 1		38 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
TSP 2		38 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
TSP 3		40 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²

Σ: 105 555 m²

Σ: 32 240 m²

Σ: 93 988 m²

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 21.06.2023. godine

LEGENDA

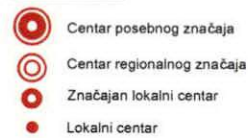
GRANICE



POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

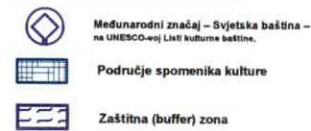


CENTRI NASELJA



NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja i objekti



LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



OPŠTINA BUDVA

Graditeljska baština



PRIRODNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja



6. Spomenik prirode:
- 6.1. Bušjarica
- 6.2. Drobnji pijesak-plaža
- 6.3. Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
- 6.4. Lučica - plaža
- 6.5. Mala plaža
- 6.6. Miločer plaža
- 6.7. Mogren plaža
- 6.8. Park dvorca Petrovića na Topolici
- 6.9. Pećin plaža
- 6.10. Pržno plaža - Plavo Horizonti
- 6.11. Ratac sa Žukotrijcom
- 6.12. Savinska Dubrava
- 6.13. Sveti Stefan plaža
- 6.14. Topolica plaža
- 6.15. Valdanos
- 6.16. Velika plaža
- 6.17. Veliki gradski park u Tivtu
- 6.18. Velji pijesak

Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:
6.19. Brdo Spas

Predložena za brisanje /Slovenska plaža/

Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u centralni registar)

Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I Nacionalni park - Orjen
- II Regionalni park - Vrmac
- III Spomenik prirode - Platamuni
- IV Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Nedelja
- V Regionalni park - Rumija
- VI Spomenik prirode - Zona oko Ostrva Ulcinj sa Vučjom uvalom
- VII Spomenik prirode - Šasko jezero
- VIII Spomenik prirode - Ulcinjaska Solana sa knetama
- IX Spomenik prirode - Ada Bojana

EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

EMERALD mreža u Crnoj Gori sastoji se od 32 lokaliteta, a od toga u primorskom regionu 13:

- Kotorsko-Risanski zaliv,
- Platamuni,
- Ostrvo Katiči,
- Tivatska solita,
- Bušjarica,
- Brdo Spas,
- Plaža Pećin,
- Orjen,
- Lovćen,
- Rumija,
- Velika plaža i Solana,
- Šasko jezero, rijeka Bojana,
- Knete i Ada
- Skadarsko jezero

Morski habitati

- Kod uvale Valdanos
- Lustica: od Marule do rta Macka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Traste do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Đeran i južni dio V. Plaže do delte Bojana

Estuar Bojana