



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: 06-332/23-227/4
Budva, 17.07.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „RENEVA GROUP MNE“ D.O.O. 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), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma 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 **DUP-a „Kamenovo - Vrijesno“** („Službeni list CG“ - opštinski propisi br. 19/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela br. 11, u bloku 12, koju čini djelovi katastarskih parcela br. 389, 391/2 i 393/2 KO Sveti Stefan.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena 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 121 za KO Sveti Stefan, od 30.03.2023. godine:

- na katastarskoj parceli br. **389** upisan je voćnjak 2. klase površine 390m²;
- na katastarskoj parceli br. **391/2** upisan je voćnjak 2. klase površine 121m².

Na katastarskim parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisana je Kandić (Miloje) Vojislav.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine CG, dana 16.07.2023. godine, konstatovano je da je u listu 849 za KO Sveti Stefan na katastarskoj parceli br. 393/2 upisano dvorište površine 166m² i stambene zgrade površine 130m². Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Kažanegra (Risto) Danilo.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SM2 – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje (jednoporodični i višeporodičnu niski i srednje visoki objekti)

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje (pretežna stambena namjena).
Dozvoljeni su stambeni objekti.

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- manji ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista, kao i prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima,
- manji objekti za upravu, kulturu, zdravstvo, socijalnu zaštitu koji služe potrebama stanovnika i korisnika prostora plana.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu predviđenu djelatnost. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.1. Obrazloženje namjene površina)

Niski objekat je objekat do tri korisne etaže s mogućnošću izgradnje podruma. Maksimalna spratnost niskog objekta se označava na sljedeći način: P+1+Pk ili P+2.

Srednje visoki objekat je objekat do četiri korisne etaže s mogućnošću izgradnje podruma. Maksimalna spratnost srednje visokog objekta se označava na sljedeći način: P+2+Pk ili P+3.

Objekti poslovne i komercijalne namjene koji ne ugrožavaju okolinu su objekti u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti (različite kancelarije, službe, biro), kao i ugostiteljsko-turistički sadržaji bez muzike i s ograničenim radnim vremenom.

Objekti poslovne i komercijalne namjene koji ugrožavaju okolinu su mali proizvodni pogoni, automehaničarske i proizvodne radionice, limarske, lakirerske, bravarske, kovačke, stolarske, klanice, kao i ugostiteljsko-turistički sadržaji s muzikom i slično. Ove djelatnosti se ne mogu odvijati na području Plana. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.2. Obješnjenje pojmova koj se koriste u planu)

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

Na urbanističkim parcelama namijenjenim izgradnji stambenih i turističkih kapaciteta dozvoljeno je uređenje terena namijenjenih sportu i rekreaciji kao i zelenih i slobodnih površina, do privođenja prostora planiranoj namjeni. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.3.5. Dozvoljena izgradnja)

Izgradnja zgrada, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa nije dozvoljena u okviru: javnih površina namijenjenih kolskom ili pješačkom saobraćaju, koridora nekategorisani seoskih puteva ili trgova, javnih površina za parkiranje, koridora elektro ili vodovodnih instalacija, kanala za odvod vode i fekalne kanalizacije, parcela infrastrukturnih objekata, vodnih površina, izvorišta, vodozahvata, kaptaza, kao i na drugim parcelama javnog, opšteg ili zajedničkog značaja i korišćenja.

Izgradnja zgrada, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa nije dozvoljena na ekološki vrijednim i osjetljivim zemljištima. Pod ovim se podrazumjevaju manji ili veći biotopi (vlažna staništa, trstici,

stjenoviti odsjeci), prostori sa vrijednim prirodnim celinama (izvorišta, vodopadi), vodno zemljište (obale i korita vodotokova, klisurasti i kaskadni dijelovi korita vodotokova), stara, aktivna i potencijalna klizišta. Na potkutnjicama je zabranjena izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa. Zabranjena je izgradnja na guvnima i njima pripadajućim parcelama. Trnjice uz guvna se ne mogu povećavati ni u horizontalnom ni u vertikalnom pravcu.

Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili stabilnost susjednih zgrada. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.3.6. Zabranjena izgradnja)

Stambeni objekti u zoni nove izgradnje mogu biti slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (objekti u nizu). (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

Turistički objekti u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine

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

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

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

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

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli 30: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.11. UTU za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine)

4. PRAVILA PARCELACIJE

Dozvoljeno je građenje na urbanističkoj parceli (koja se formira od cjele postojeće katastarske parcele, djela katastarske parcele ili od više cjelih katastarskih parcela ili njihovih djelova), koja odgovara uslovima parcelacije i preparcelacije, a na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana.

Uslovi parcelacije, preparcelacije i izgradnje važe za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu i definisani su po namjenama.

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m.

Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na javnu saobraćajnu površinu u širini od najmanje 3,0 m.

U granicama zahvata zona tradicionalne seoske izgradnje urbanističkom parcelom smatra se svaka parcela koja ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice. Dužina pješačkog puta nije limitirana.

Položaj urbanističke parcele utvrđen je regulacionom linijom u odnosu na javne površine i prema susjednim urbanističkim parcelama, iste ili druge namjene.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – parcelacija i preparcelacija".

Na zahtjev korisnika ili vlasnika dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog plana.

Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu.

Urbanistička parcela ne može da se formira na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađeni postojeći objekti pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeći objekat može se izvršiti uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

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

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 10. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

(tekstualni dio plana, poglavlje 5.3. Opšti UTU za parcelaciju, preparcelaciju i izgradnju)

Površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300m², a maksimalno 2000m².

Širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11m.

Najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80m². (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

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

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

43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisana u tekstualnom dijelu plana.

Regulaciona linija(RL) je linija koja djeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina i infrastrukturnih mreža podzemnih i nadzemnih instalacija. Dozvoljena je sadnja javnog zelenila, izgradnja ulične rasvjete, izgradnja vertikalne saobraćajne signalizacije i niša za kontejnere, kao i postavljanje informacionih i reklamnih tabli, a u skladu sa zakonom.

Građevinska linija (GL) se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i podzemna građevinska linija (PGL). Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinствена) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL). (tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.2. Obješnjenje pojmova koj se koriste u planu)

Maksimalne dozvoljene dimenzije gabarita objekata su 8x16 m. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.3.7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

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

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

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

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

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

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (površine pod zelenilom i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.3.7. Postavljanje objekta u odnosu na javne površine)

Kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu.

Maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

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

- Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 3,0 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.3.8. Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele)

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje).

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

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

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

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

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

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

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

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. ". (tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.2. Obješnjenje pojmova koj se koriste u planu)

Krovovi objekata su kosi – nagiba 18-23o ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m.

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzidka najviše 1,50 m.

Svijetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, etažno grijanje i sl.

Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3,00 m;
- etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,30 m;
- prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,00m;

- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 09. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.2. Obješnjenje pojmova koj se koriste u planu)

Maksimalna spratnost objekta:

- niski objekti – prizemlje, 1 sprat i potkrovlje ili prizemlje i 2 sprata –P+1+Pk ili P+2 – odnosno maksimalno tri korsne etaže. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

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

(tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.2. Obješnjenje pojmova koj se koriste u planu)

Maksimalna visina vijenca iznosi:

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

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

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

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

Kota prizemlja je:

- Na pretežno ravnom terenu: za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena,
- Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

Nivelacija

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

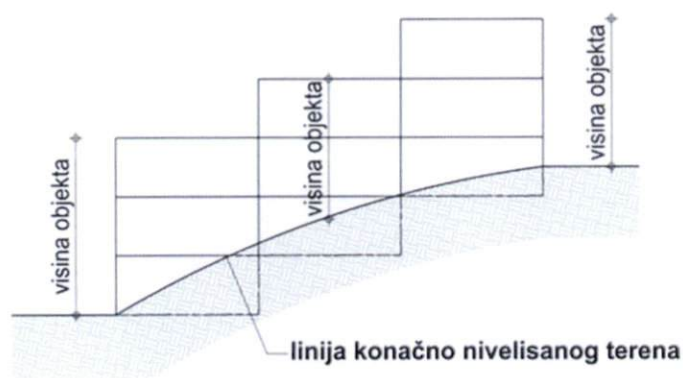
Nivelaciji terena urbanističkih parcela rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 09."Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Izgradnja na terenu sa nagibom

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

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



6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	MAX BRGP u m ²	MAX POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 11 u bloku 12	291	254	85	0.87	0.29	P+2

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisanu urbanističku parcelu. Na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđena je izgradnja jednog objekta.

Izgrađena površina je površina je definisana spoljašnjim mjerama finalno obrađenih fasadnih zidova i stubova u nivou konačno nivelisanog terena.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

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

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

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

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i djelovi građevine kao što su vijenci, oluci i slični elementi prepušteni do 0,60 m izvan fasadne ravni objekta.

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

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, ne uključujući podrumsku etažu ukoliko se u njoj nalazi garaža ili stanarske ostave (podrumi), a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.2. Obješnjenje pojmova koj se koriste u planu)

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

- ukoliko je namjena podruma poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma.

- ukoliko je namjena podruma garaža, stanarske ostave (podrumi) ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

BRGP objekta, odnosno ukupna BRGP svih objekata: Predstavlja BRGP svakog postojećeg objekta, odnosno sumu BRGP svih postojećih objekata na urbanističkoj parceli, izraženu u m². (tekstualni dio plana, poglavlje 6. Urbanistički pokazatelji)

Bazeni, sportski tereni i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele.

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP.

BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P.

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

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 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

Jedna od smjernica DUP-a "Kamenovo-Vrijesno", za izgradnju na parceli objekata za stanovanje manje gustine, je da prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2 – 3. Izgradnja na parceli)

U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje stambenog objekta na kp 389 i 391/2 KO Sveti Stefan, zavodni broj 0902/008 od 02.09.2008. godine, urađen od strane "Geotehnika montenegro" d.o.o. Nikšić i izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Elaborata, ovjeren od strane komisije za tehničku kontrolu (reviziju), od maja 2023. godine.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 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 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 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 prislaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Dozvoljeni arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća

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

Restauracija

Restauracija je postupak obnavljanja objekta u kome se teži postizanju njegovog nekadašnjeg izgleda, ili ukoliko ih je kroz različite periode bilo više, onda postizanju onog izgleda koji je bio najvrjedniji, najmarkantniji, ili koji se naduže održao, ili koji je zabilježen kao onaj koji svojom fizionomijom daje identitet objektu. Riječ je, u slučaju paštrovskih sela, o obnavljanju prije svega spoljašnjosti objekta, njegovih likovnih svojstava i estetskog efekta. Restauracija je postupak koji je dodiran sa restitucijom, opravkom, održavanjem, unaprjeđivanjem, vraćanjem na dobro staro stanje i sl. To je postupak koji je nezaobilazan u svim radovima čuvanja graditeljskog nasljeđa. Postupak je dobar za primenu kako kod obnove tako i kod rekonstrukcije. Postupak može da se kombinuje i sa drugim postupcima koji sa dalje navode.

Manirizam

Manirizam predstavlja izgradnju po uzoru na tradiciju kako bi se, u određenom lokalnom ili regionalnom kontekstu poštovala prije svega oblikovna, a moguće je i druga obilježja dominantne arhitekture, bez obzira da li je ona vernakularnog ili profesionalnog porijekla. Postupak je prisutan u svim sredinama koje njeguju regionalizam kao jednu od svojih duhovnih orijentacija. Osnovna odlika ovog pristupa, kada je riječ o pojasu sela u zaleđu, jeste da se nova izgradnja ili rekonstrukcija, bazira na tektonici, geometriji, plastici, materijalima i sl., jednom rječju na rječniku i gramatici tradicionalne graditeljske baštine. Kada je riječ o obnovi starih objekata, o manjim intervencijama kao što su dogradnje aneksa, podizanje novog sprata, ili o sasvim malim intervencijama na suvomeđama, parteru itd., poštovanje tradicionalnih uzora je i najjednostavniji i najdjelotvorniji postupak.

Citiranje

Citiranje je prenošenje samo jednog djela nekog postojećeg vrijednog detalja na nov objekat, ali na takav način da je sasvim jasno da se radi o svojevrsnoj pozajmici. Citiranje je stari postupak, rođen još u vrijeme romantizma i kasnije obilato korišćen u postmodernoj arhitekturi, u kome se izvjesni detalji, fragmenti, materijali, tekstura i sl. prenose iz jedne arhitekture u drugu. Citiranjem može vrlo uspješno da se uspostavlja veza između vernakularne arhitekture i profesionalne arhitekture.

Stilizacija

Stilizacija je postupak u kome se određeni arhitektonski stil ili manir svodi na karakteristične forme, pojednostavljuje se ili se izvjesna originalna svojstva u manjoj ili većoj mjeri isključuju ili apstrahuju. U slučaju stilizacije narodnog neimarstva, jedna od važnih odlika novog stilizovanog objekta jeste primjena tradicionalnih građevinskih materijala. Stilizovrani objekat može u zavisnosti od postupka više ili manje da odgovara stilskom predlošku koji je korišćen kao inspiracija. Postoji opasnost da uprkos težnji da se novi objekat "postroji u red sa starim", vizuelni efekat izostane, da novi objekat bude "... neodređeno završen,... da izgleda ogoljeno pored svojih dovršenih susjeda".

Transpozicija

Transponovanje je postupak sličan stilizaciji, jedino što se oslanja na savremene, a ne na tradicionalne materijale. Time se novo djelo još više udaljava od svog predloška, ali je i dalje njegovo oblikovno porijeklo sasvim jasno. Jedan od dobrih primjera ovog postupka je kompleks hotela "Slovenska plaža".

Ozelenjavanje

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

Neprihvatljivi arhitektonski pristupi

Kontrastiranje i suprotstavljanje

Kontrastiranje novog u odnosu na staro je postupak koji je potpuno neprihvatljiv. Riječ je o navodnom traženju kontinuiteta sa starim objektom kroz sasvim drugačiji estetski sistem, kroz drugu stilsku orijentaciju.

Nametanje ličnog stava

Neprihvatljiv je pristup nametanja ličnog estetskog ili arhitektonskog stava nezavisno od istorijskog i ambijentalnog konteksta. Česti su pokušaji opravdanja ovakvog pristupa "... potrebom da i naše vrijeme ostavi svoj trag...". To je, naravno, svojevrsno licemjerje i arhitektonska arogancija kojom autor pokušava da saopšti kako njegovo savremeno djelo nije ništa manje vrijedno od istorijskih situacija u kojima se novo gradi. Ovaj postupak nije toliko svojstven malim objektima, ili skromnim ansamblima, koliko velikim građevinskim zahvatima.

Ignorisanje istorijskog konteksta

Ignorisanje istorijskog konteksta, iako ima sasvim drugačiji korjen, može da vodi arhitektonskom rezultatu koji je vrlo sličan prethodno pomenutom nametanju sopstvenog stava. Nepoznavanje prije svega kulturnih i istorijskih okolnosti kraja, neshvatanje narodnog graditeljstva, neuočavanje izvornih konstruktivnih, funkcionalnih, materijalizacionih ili estetskih svojstava, jesete najbolja podloga da se prilikom dodavanja novih objekata, ili rekonstrukcije i obnove, naprave takve greške koje će trajno, ili za duže vrijeme oskrnaviti autentičan ambijent.

Pomodna i pretenciozna arhitektura

Neprihvatljivo je forsirano pomodarstvo koje se sastoji u zastupanju samo one i jedino one arhitekture koja je trenutno u modi. Ta težnja može podjednako da dolazi od projekatanta nesvjesnih vrijednosti lokalnog nasljeđa, kao i od investitora koji su u ambijent tog nasljeđa pristigli ne zato što ga poštuju već iz drugih, najčešće lukrativnih razloga. Vrlo bliska pomodnoj arhitekturi je i ona koja se radi na bazi stranih materijala koji su u modi, koji su skupi i kvalitetni, koji daju "lijep", a u suštini pretenciozan objekat koji svojim izgledom želi da zasjeni, da potisne staro neimarstvo i da ga na izvjestan način potcjeni.

Primjena neprikladnih materijala

U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primjena neodgovarajućih građevinskih materijala, kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovdje nije riječ o prirodnoj ili čak ponegdje i nužnoj primjeni onih savremenih materijala koji su strani ambijentu, ali koji se u ograničenoj količini iz različitih razloga kao što su sigurnost, stabilnost, rezistentnost na razne uticaje, seizmička otpornost i slično, moraju primjeniti. Riječ je o sasvim drugačijoj primjeni. Riječ je o upotrebi ovih materijala bilo za formiranje osnovnog korpusa zgrade, ili naglašavanje nekih partija na njoj, ili za isticanje nekih posebnih elemenata i detalja, znači riječ je o primarnoj materijalizaciji koja nije usklađena sa ambijentom. Druga ozbiljna opasnost je primjena betonske galanterije - "balustera" za balkonske i stepenišne ograde, "žardinijera" u obliku labuda, betonskih "saksija" koje imitiraju one iz starog Rima, "antičkih" stubova i stubića za pergole, lažnih dorskih timpanona itd. Betonska galanterija omogućuje brzu i nekorektno profitabilnu finalizaciju objekta, svojim naglašenim sinergetskim dejstvom odgovara lošem ukusu djela gostiju, ali za sobom ostavlja najteži kič i gadžet, kao ključnu estetsku kategoriju.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradni mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

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

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

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

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

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

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

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

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Na površinama po zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom vršiti na osnovu projektne dokumentacije, uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa ambijentom tradicionalne seoske izgradnje.

Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, u građevinskom pogledu i dalje održavati kao "mekane" konstrukcije, jer je njihov ekološki efekat vrlo važan i sličan efektu žive ograde zbog toga što omogućuje protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja. Suvomeđe ne smiju da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

Prilikom ozelenjavanja dvorišta i vertikalnog ozelenjavanja spoljnih zidova kuće orijentacija je ka autohtonim vrstama koje, iako nekada nisu bile ukrasne, danas mogu da imaju tu funkciju.

Najjednostavniji i najmasovniji oblik ozelenjavanja su odrine sa lozom, koje su podjednako zaštitni znak paštrovske arhitekture koliko i same kamene fasade kuća.

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta.

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

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

Informacione table i reklamne panoje uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem, uz uslov da ne smiju ugrožavati bezbjednost saobraćaja (vidljivost na saobraćajnicama).

Izbjeći sadenje zelenila koje:

1. ima otrovne djelove (cvijet, plod, list, koru, korijen),
2. kod ljudi može izazvati polenske alergije,
3. kod ljudi može izazvati druge zdravstvene tegobe nastale ubodom, dodiranjem ili drugim kontaktom sa dijelovima biljke ili njihovim izlučevinama (sok, smola, polen i sl.).

Nije dozvoljeno:

1. u okviru regulacionih linija javne saobraćajnice saditi zelenilo: koje korjenjem ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele, objekte, trotoare i druge popločane površine, koje pravi đubre, nisko se grana, kratko živi, sklono je vjetroizvalama ili lomu grana, koje je sklono bolestima i tu spadaju: (vrbe, ive - *Salix* spp, topole - *Populus* spp, breze - *Betula* spp, platani - *Platanus* spp, američki likvidambar - *Liquidambar styraciflua*, katalpa - *Catalpa bignonioides*, brijestove - *Ulmus* spp, obični bagrem - *Robinia pseudoalacia*, glogovi - *Crataegus* spp, pajavac - *Acer negundo*, mlječ - *Acer platanoides*, velikolisni javor - *Acer macrophyllum*, jarebika - *Sorbus aucuparia*, ailantus - *Ailanthus* i druge vrste zelenila koje stvaraju navedene probleme,
2. u okviru regulacionih linija javne saobraćajnice saditi četinare sa većim šiškama, voće i vrste sa koštunjavim plodovima,
3. u okviru regulacionih linija javne saobraćajnice saditi zelenilo u zoni kolskog prilaza na urbanističku parcelu na rastojanju manjem od 1,5 m, računajući od spoljnih ivica kolskog prilaza,
4. u okviru regulacionih linija javne saobraćajnice saditi zelenilo na rastojanju manjem od 1,5 m od protivpožarnog hidranta, stuba ravne rasvjete, električnog stuba ili od osvijetljenog reklamnog ili informacionog panoa,
5. saditi zelenilo na rastojanju manjem od 0,8 m od ivičnjaka, a 0,6 m od pješačke komunikacije,
6. u okviru regulacionih linija javne saobraćajnice u zoni raskrsnica kod ulica nižeg ranga saditi zelenilo na rastojanju manjem od 9,0 m od ivičnjaka, a u zoni ukrštanja sa magistralnim putem Kotor - Jadranski put - Bar na rastojanju manjem od 15,0 m od ivičnjaka saobraćajnice sa kojom se ukršta,
7. pri ozelenjavanju koristiti vrste koje nisu date u Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje,
8. planiranje i postavljanje engleskih travnjaka i vještačke trave,
9. sjeći stabala maslina, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila, prikazanih u Registru primjeraka vrijednog zelenila na grafičkim priložima: list 05. "Postojeće stanje - površine pod zelenilom i slobodne površine" i list 07. "Planirano stanje - površine pod zelenilom i slobodne površine", već obaviti njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju,

10. graditi staklenike i plastenike koji služe za proizvodnju povrća, voća i cvijeća.

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

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovnju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namjenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta. (tekstualni dio plana, poglavlje 5.1.2. Obješnjenje pojmova koj se koriste u planu)

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 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, 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

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

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), 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“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 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. 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. **Sjećanje 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

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 IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikacione infrastrukture poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama ("Službeni 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“, br. 33/14), kojim se propisuju način i uslovi određivanja širine zaštitnih zona elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme i radio koridora u čijoj zoni nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata;
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u objektima („Sl. list CG“, br. 41/15), kojim se propisuju tehnički i drugi uslovi za projektovanje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u poslovnim i stambenim objektima;
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Službeni list CG“ br. 59/15), koji propisuju uslovi za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme u Crnoj Gori;
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, („Sl. list CG“, br. 52/14), kojim se propisuju uslovi i način zajedničkog korišćenja elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme, kao i mjere za povećanje razpoloživosti slobodnih kapaciteta u toj infrastrukturi.

Takođe, koristiti sledeće web sajtove:

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

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

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

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 obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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

Tabela 25.: Normativi određivanje potrebnog broja parking mjesta

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

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

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

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

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

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

- dimenzije parking mjesta - min. 2,3 x 4,8 m,
- širina prave rampe po voznoj traci - min. 2,75 m,
- slobodna visina garaže - min. 2,3 m,
- podužni nagib pravih rampi - maks. 12% za otkrivene i 15% za pokrивene.

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). (tekstualni dio plana, Poglavlje 5.3.9. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila)

Potrebna broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 5.3.9. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.8. UTU za izgradnju objekata u zoni nove izgradnje – stanovanje manje gustine SM2)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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 praznjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje

kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputstvom 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 rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), 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.

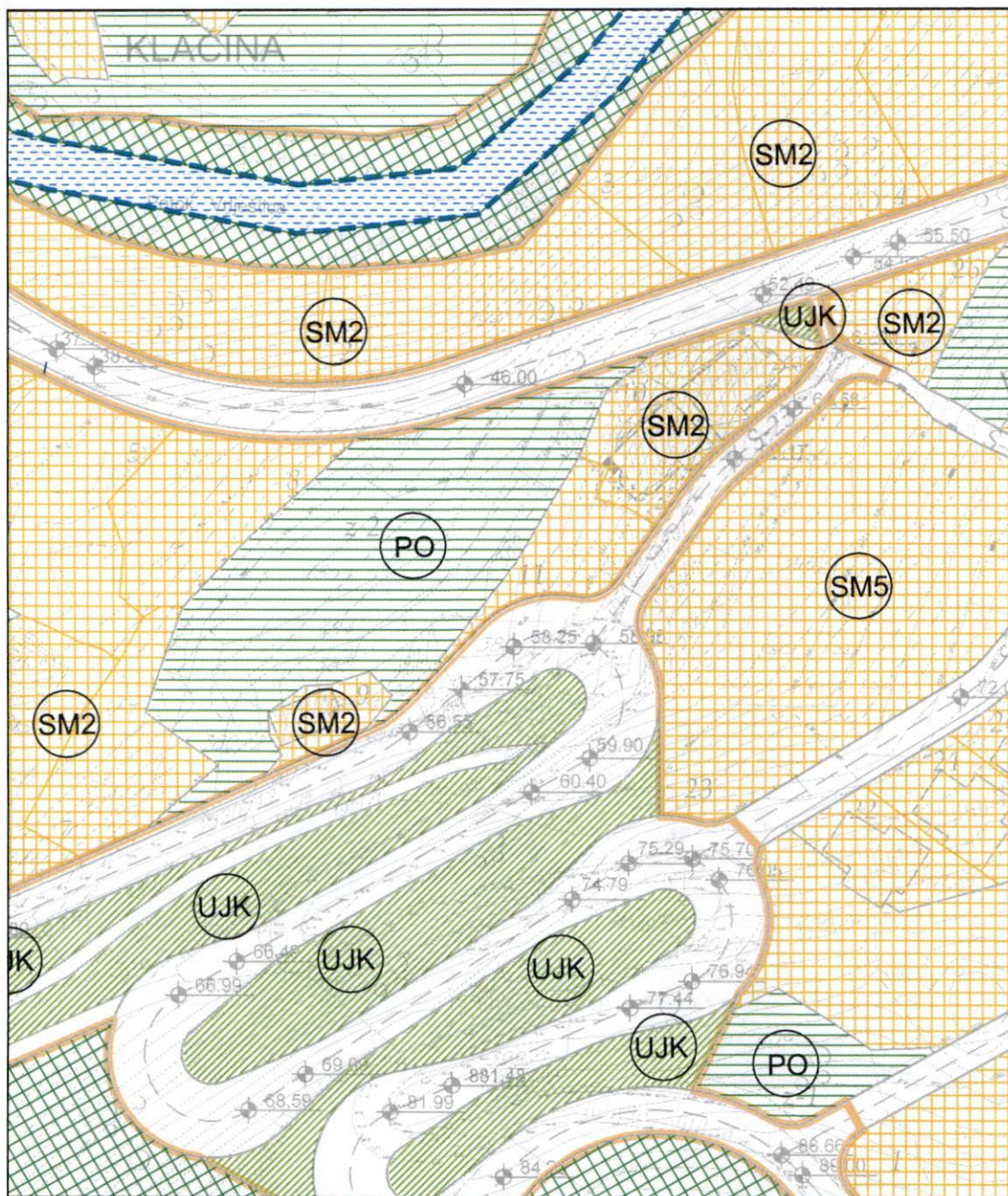
26. PRILOZI

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

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



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



IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVO-VRIJESNO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

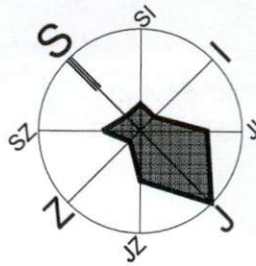
07 Plan namjena površina

R 1:1000

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



Budva, 17.07.2023. god.



LEGENDA:

GRANICE

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




POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje manje gustine u zoni pretežne legalizacije - jenoporodlični i višeporodlični niski i srednje visoki objekti
-  stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje - jenoporodlični i višeporodlični niski i srednje visoki objekti
-  stanovanje manje gustine u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina postojeća tradicionalna seoska izgradnja - stare obnovljene ili neobnovljene tradicionalne kuće ili kućista
-  stanovanje manje gustine u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina postojeći objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela
-  stanovanje manje gustine u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina nova izgradnja u tradicionalnom maniru


POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

-  turističko naselje- niski objekti
-  turističko naselje "Podvriješno"
-  površine za hotele



POVRŠINE ZA NASELJSKO ZELENILO

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




POVRŠINE ZA OSTALU INFRASTRUKTURU

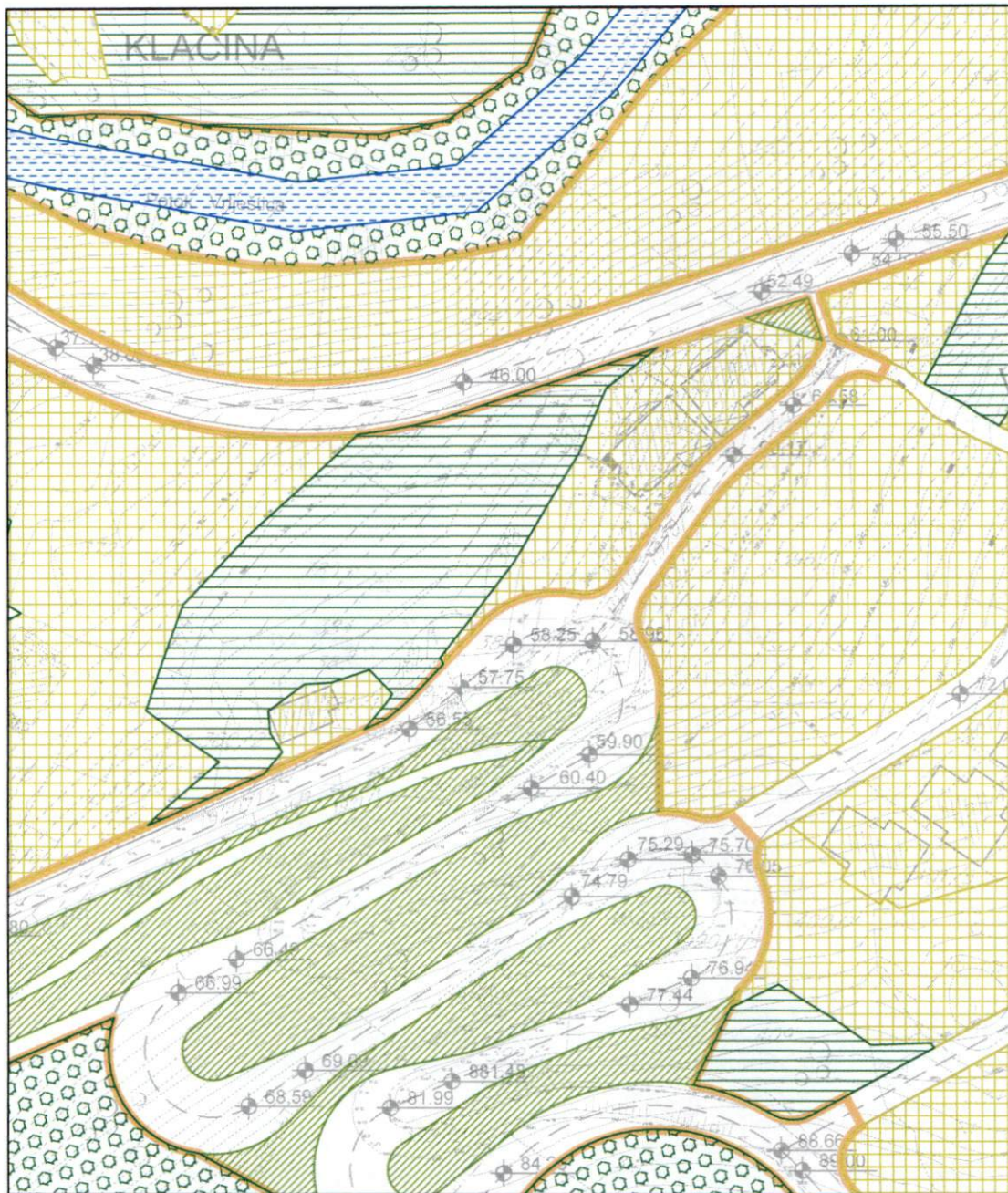
-  komunalni servisi - vodovodna, kanalizaciona, elektroenergetska i telekomunikaciona infrastruktura, prikupljanje čvrstog komunalnog otpada

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  saobraćajne površine
-  parking

OSTALE POVRŠINE

-  regulisani vodotok
-  neregulisani vodotok
-  jaruge



IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVO-VRIJESNO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

08 Zelene i slobodne površine
R 1:1000

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



Budva, 17.07.2023. god.

LEGENDA:

GRANICE



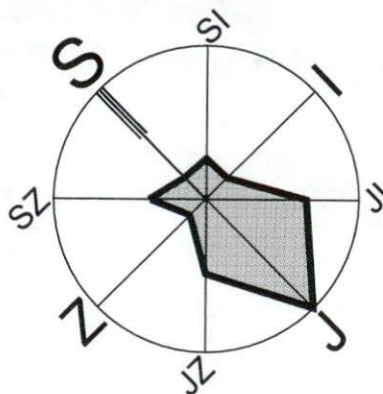
granica plana



zona tradicionalne seoske izgradnje



granica bloka



površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama stanovanja manje gustine

- u zoni pretežne legalizacije - jednorodni i višerodni niski i srednje visoki objekti - (SM1)
- u zoni nove izgradnje - jednorodni i višerodni niski i srednje visoki objekti - (SM2)
- u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeći objekti koji se ne uklapaju u ambijent starog sela - (SM4)



površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama stanovanja manje gustine

- u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - postojeća tradicionalna seoska izgradnja - stare obnovljene ili neobnovljene tradicionalne kuće ili kućišta - (SM3)
- u zaštićenim zonama starih ruralnih cjelina - nova izgradnja u tradicionalnom maniru - (SM5)



površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - hoteli (TH)



površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - turističko naselje (TN1)



površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama za turizam - turističko naselje "Podvrijesno" (TN2)



gradske šume (SZ)



obradive površine - potkunjice (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci) - (PO)



linearno zelenilo - (UJK)



površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komunalnih servisa (vodovod i kanalizacija, elektroenergetska mreža i objekti, telekomunikaciona mreža i objekti i sl.) - (IO)



neregulirani vodotok - (VO)



regulirani vodotok - (VO)



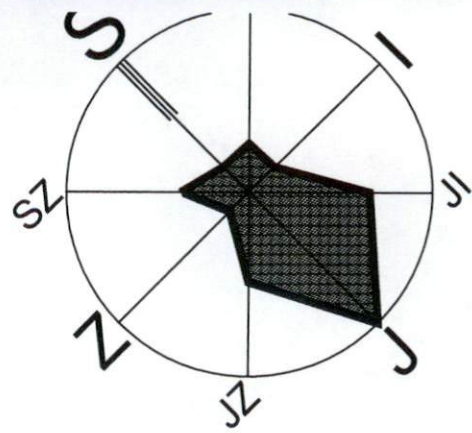
jaruge















gumno

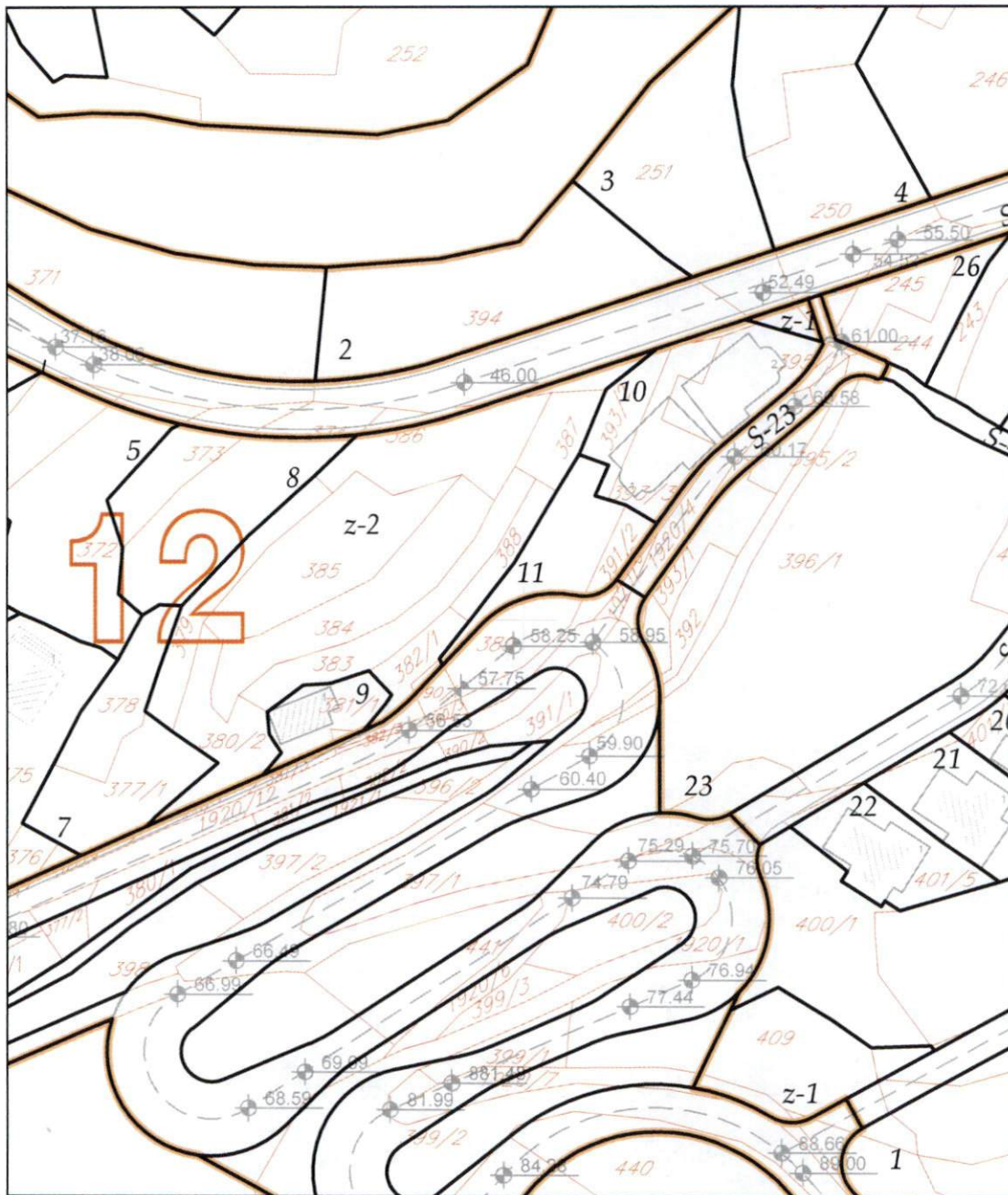


parking



LEGENDA:

-  granica plana
-  granica turističkog naselja
-  zona pretežne legalizacije
-  zona tradicionalne seoske izgradnje
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
-  podzemna građevinska linija
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
- 1-111* broj urbanističke parcele u okviru bloka
- z-1* broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1* broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- S-11* broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- vd-2* broj urbanističke parcele vodne površine
- 111/11* broj katastarske parcele
- 11* broj bloka
- P1-11PM P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta
-  postojeći objekat



IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVO-VRIJESNO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

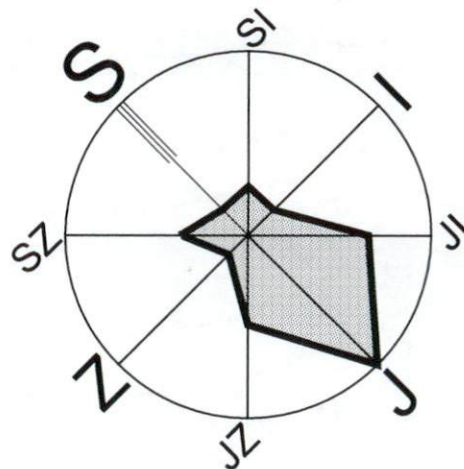
10 Parcelacija

R 1:1000

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



Budva, 17.07.2023. god.



LEGENDA:



granica plana



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

z-1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-11

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

1-11

broj urbanističke parcele u okviru bloka

vd-1

broj urbanističke parcele vodne površine

/////

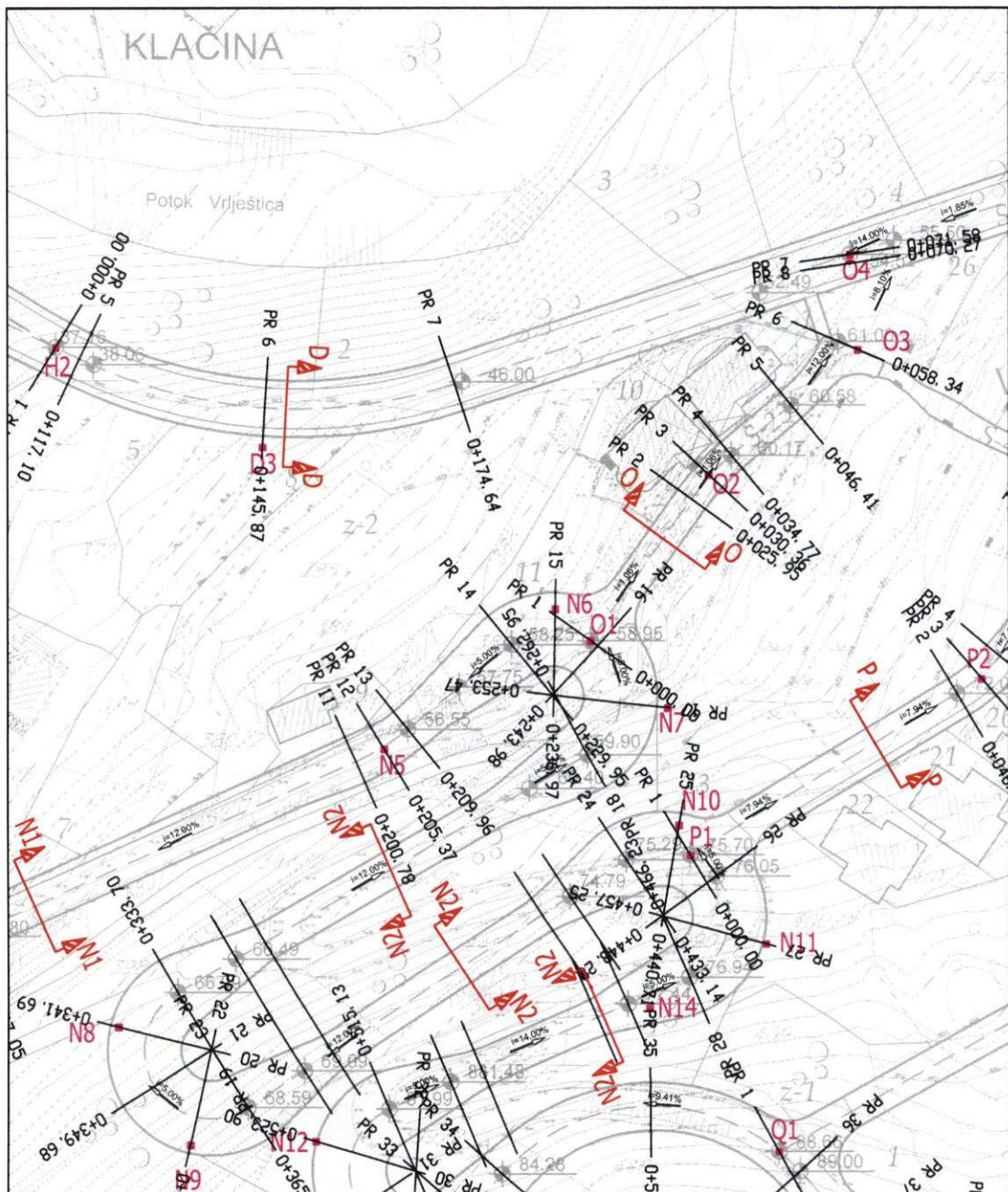
broj katastarske parcele

11

broj bloka



postojeći objekat



IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVO-VRIJESNO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

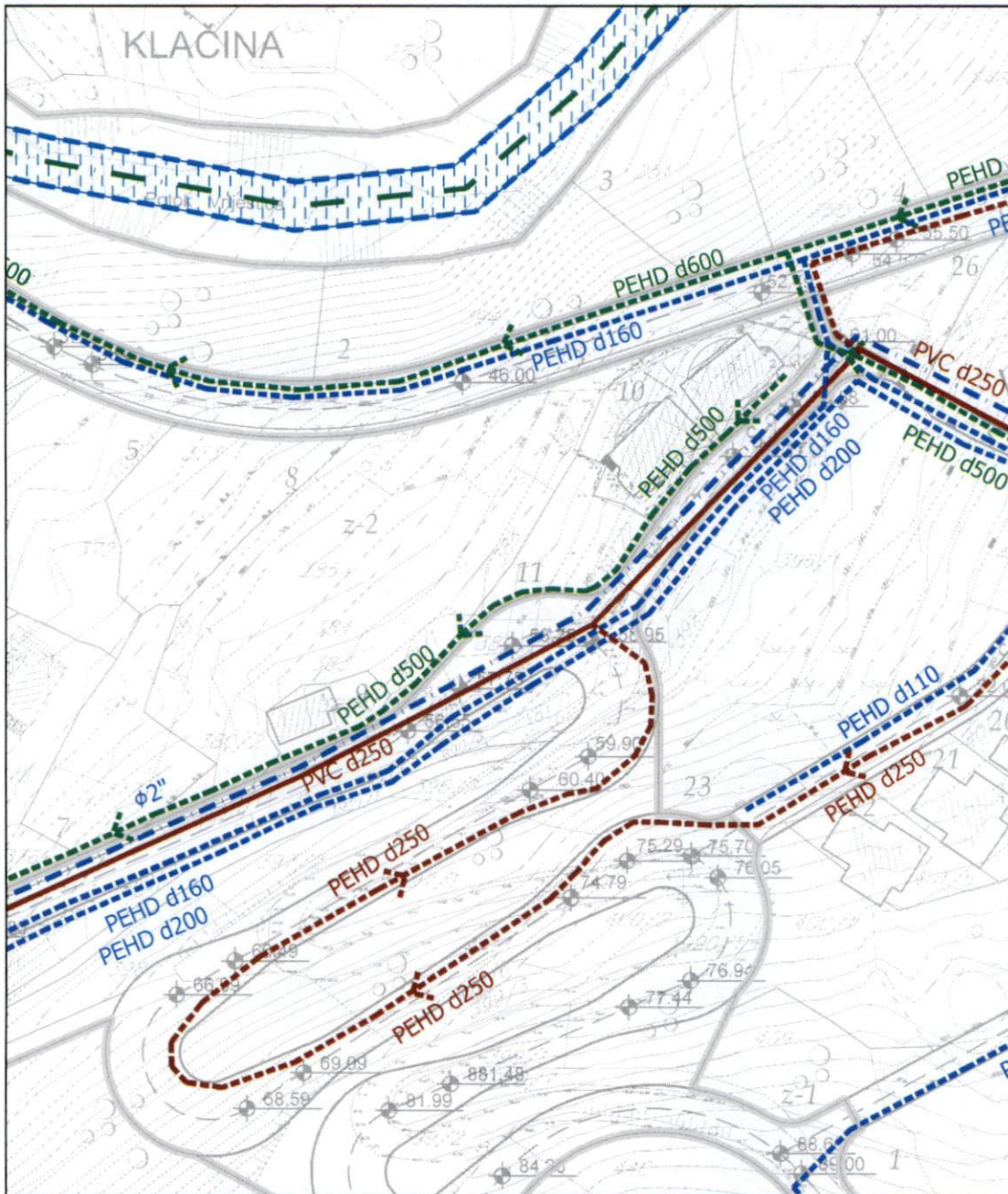
11 Saobraćaj - regulacija i nivelacija

R 1:1000

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



Budva, 17.07.2023. god.



IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVO-VRIJESNO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

14 Hidrotehnička infrastruktura

R 1:1000

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




Budva, 17.07.2023. god.

LEGENDA:

 granica plana


 postojeći vodovod


 postojeći vodovod - za ukidanje

 planirani vodovod


 postojeća fekalna kanalizacija

 planirana fekalna kanalizacija


 postojeća atmosferska kanalizacija


 planirana atmosferska kanalizacija


 planirana regulacija vodotoka

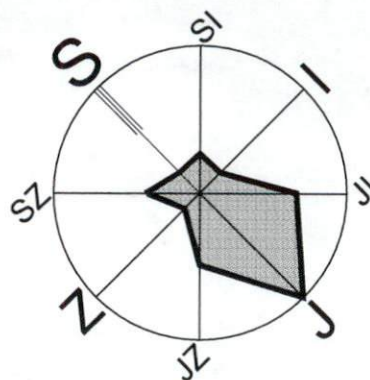
 neregulisani povremeni bujični vodotokovi

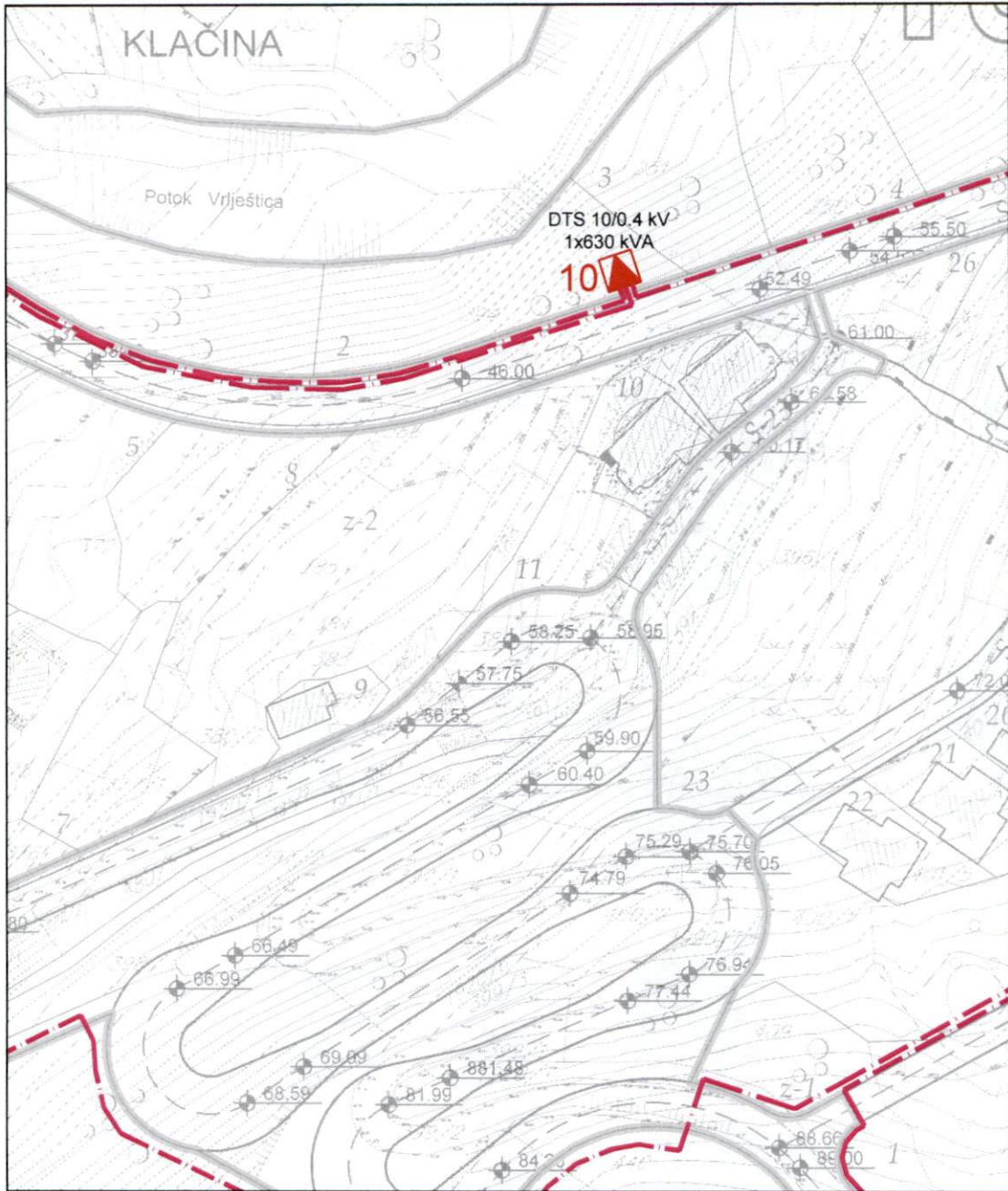
 jaruge

 buster stanica

 planirani rezervoar

 pumpna stanica





IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVO-VRIJESNO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

16 Elektroenergetska infrastruktura

R 1:1000

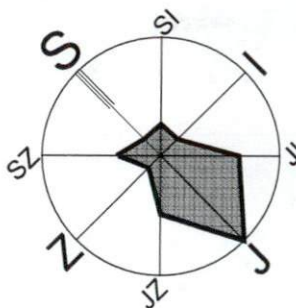
Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 17.07.2023. god.

LEGENDA:

 granica plana



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)



NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



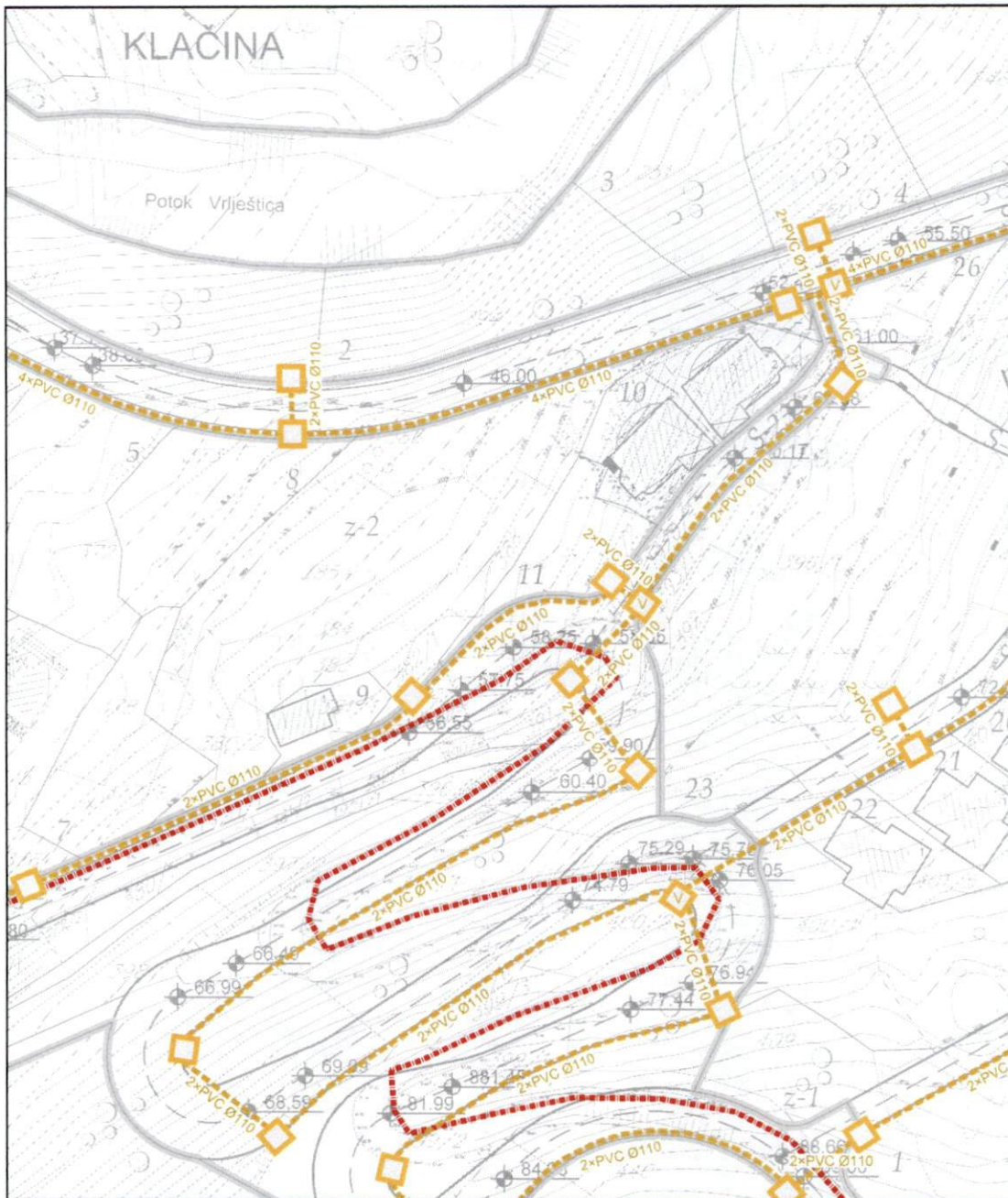
PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

POSTOJEĆE DTS:

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

PLANIRANE DTS:

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



IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVO-VRIJESNO"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

19 Telekomunikaciona infrastruktura

R 1:1000

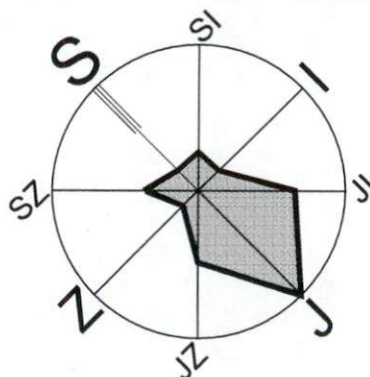
Samostalna savjetnica I za urbanizam
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.
















Budva, 17.07.2023. god.

LEGENDA:

 granica plana



- | | |
|---|--|
|  | Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda
(n-broj cijevi PVC Ø110mm) |
|  | Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano
izmiještanje-ukidanje) |
|  | Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano
izmiještanje-ukidanje) |
|  | Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano
izmiještanje-ukidanje) |
|  | Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
(planirano izmiještanje-ukidanje) |
|  | Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda
(n-broj cijevi PVC Ø110mm) |
|  | Planirana podzemna tk kanalizacija
(n-broj cijevi PVC Ø110mm) |
|  | Postojeće tk kablovsko okno |
|  | Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje) |
|  | Postojeći telefonski izvodni ormar |
|  | Postojeći distributivni ormar CATV |
|  | Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija |
|  | Planirano tk kablovsko okno |

DUP Pržno - Kamenovo za dio Kamenovo - Vrijesno - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 12

DUP Pržno - Kamenovo za dio Kamenovo - Vrijesno - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 12

POSTOJEĆE												
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - ruči se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	
12	1	1723	1	100	P+2+Pk	1	401					
			2	89	P+1+Pk	1	287					
			3	57	P	1	57					
			4	52	P	1	52					
			5	67	P	1	67		365	844	0.21	0.49
12	2	396	0	0		0	0	0.00	0.00			
12	3	651	0	0		0	0	0.00	0.00			
12	4	1203	0	0		0	0	0	0.00	0.00		
			0	0		0	0	0	0.00	0.00		
12	5	943	0	0		0	0	0.00	0.00			
12	6	606	1	125	Su+P+1+Pk	1	501	125	501	0.21	0.83	
12	7	477	0	0		0	0	0.00	0.00			
12	8	541	0	0		0	0	0.00	0.00			
12	9	152	1	49	Su+P+	1	98	49	98	0.32	0.65	
			1	119	Su+P+2	1	477					
12	10	548	2	119	Su+P+2	1	475	238	953	0.43	1.74	
			0	0		0	0	0	0.00	0.00		
12	11	291	0	0		0	0	0.00	0.00			
12	12	790	0	0		0	0	0.00	0.00			
12	13	658	0	0		0	0	0.00	0.00			

PLANIRANO											
SIFRA PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRADENJA: (00 - bez građenja, 1ZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, ZM - izmještanje REK-rekonstrukcija)	BRGP OBJEKTA (m ²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAKSIMALNO BRGP stanovanja (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)
SM1	1	170	P+2+Pk	DOG	613						
	2	134	P+2+Pk	DOG	484						
	3	56	P+2	NDG	169						
	4	52	P+2	NDG	157						
	5	67	P	00	67	460	1490	0.28	0.86	1490	480
SM1	1	123	P+2	IZG	370	123	370	0.31	0.94	370	123
SM2	1	201	P+2+Pk	IZG	803	201	803	0.31	1.23	803	201
SM2	1	118	P+2	IZG	354						
	2	117	P+2	IZG	352						
SM2	3	125	P+2	IZG	375	360	1081	0.30	0.90	1081	360
SM2	1	154	P+2	IZG	461	154	461	0.16	0.49	461	154
SM2	1	198	P+2	DOG	593	198	593	0.33	0.98	593	198
SM2	1	102	P+2	IZG	305	102	305	0.21	0.64	305	102
SM2	1	102	P+2	IZG	305	102	305	0.19	0.56	305	102
SM2	1	49	Su+P+Pk	00	126	49	126	0.32	0.84	126	49
SM2	1	119	Su+P+2	00	477						
	2	119	Su+P+2	00	475	238	953	0.43	1.74	953	238
SM2	1	85	P+2	IZG	254	85	254	0.29	0.87	254	85
SM2	1	334	P+2	IZG	703	234	703	0.30	0.89	703	234
SM2	1	199	P+2	IZG	598	199	598	0.30	0.91	598	199

IZVOD IZ DUP-a "KAMENOVU-VRIJESNO"
(Službeni list CG - opštinski propisi br. 19/10)

Tekstualni dio
Tabela sa urbanističkim parametrima

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

MP Budva, 17.07.2023. god.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-468/23

Datum: 04.04.2023.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 6

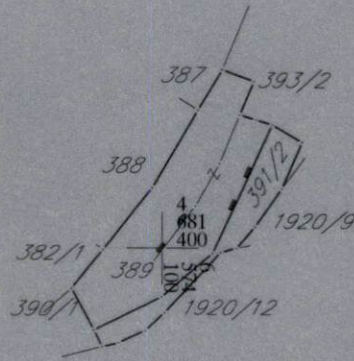
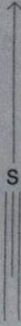
Parcele: 389, 391/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
681
500
6
574
100

4
681
500
6
574
200



4
681
400
6
574
200

4
681
300
6
574
100

4
681
300
6
574
200

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Purčić

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-5616/2023

Datum: 30.03.2023.

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 121 - 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 ²	Prihod
389			6 6		LEČIŠTA	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		390	12.99
391	2		6 6		LEČIŠTA	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		121	4.03
								511	17.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
1003960710064	KANDIĆ MILOJE VOJISLAV NJEKOŠEVA 67/11,VRAČAR BEOGRAD	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.07.2023 18:39

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Datum: 16.07.2023 18:39

KO: SVETI STEFAN

LIST NEPOKRETNOSTI 849 - 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
393/2	1	6 6	29.06.2016	LEČIŠTA	Stambene zgrade KUPOVINA	130	0.00
393/2		6 6	29.06.2016	LEČIŠTA	Dvorište KUPOVINA	166	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KAŽANEGRA RISTA DANILO *	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.