



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: 06-332/21-59/4  
Budva, 14.03.2021 godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ŠĆEPANOVIĆ PERA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 i 116/20), 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 "PODKOŠLJUN" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 21**

**Urbanistička parcela broj: 4** koju čini

**Dio katastarske parcele 812 KO Budva**

Dio katastarske parcele 812 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje 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 1105 za KO Budva, od 08.03.2021.godine, na katastarskoj parceli 812 upisano je dvorište površine 424m<sup>2</sup> i porodična stambena zgrada površine 160m<sup>2</sup>. Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisano je da stambeni prostori PD9, PD10, PD11 i PD12 nemaju dozvolu, a na PD5 i PD13 upisane su hipoteke, a kao suvlasnici upisani su Lazarević Branko (obim prava 1/8), Radanović Ljubomir (obim prava 1/2) i Šćepanović Pero (obim prava 3/8). Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među suvlasnicima kat. parcele.

Za postojeći objekat na kat. parceli su podnešeni zahtjevi za legalizaciju pod brojem 06-062-U-942/1 od 21.06.2018. godine na ime Blagojević Veselinka i pod brojem 06-062-U-3719/1 od 17.07.2018. godine na ime Vučinić Milena i oni su u postupku obrade.

Imajući u vidu da je u okviru predmetne urbanističke parcele izveden objekat koji je u procesu legalizacije neophodno je za isti uraditi Elaborat bruro građevinskih površina kako bi se utvrdila iskorišćenost urbanističkih parametara. Elaborat ne smije biti stariji od 6 mjeseci ili u slučaju postojanja elaborata urađenog u prethodnom period potrebno je isti ovjeriti od strane obrađivača elaborata da je stanje na današnji dan nepromijenjeno. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Prema grafičkom prilogu list 9 – *Planirano stanje namjena površina*:

#### **SS3 - Stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa srednje visokim objektima**

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). (tekstualni dio DUP-a, strana 89)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (strana 67)

Objekti poslovne i komercijalne namjene koji ne ugrožavaju okolinu su prostori u kojima se obavljaju intelektualne usluge, uslužne i trgovačke djelatnosti (različite kancelarije, službe, biro), mali proizvodni pogoni i druge slične djelatnosti kod kojih se ne javlja buka i zagađenje okoline (voda, vazduh, zemljište), kao i ugostiteljsko-turistički sadržaji bez muzike i s ograničenim radnim vremenom. Ove djelatnosti se mogu obavljati i u sklopu stambenog objekta, ukoliko za to postoje tehnički uslovi.

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

Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice. Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 71)

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

**Turizam** se na području plana, u smislu pružanja usluga smještaja turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. (tekstualni dio DUP-a, strana 52)

U skladu sa tekstualnim dijelom plana, poglavlje 6.1.2. tačka 14, str. 71, pod jednoporodičnim, višeporodičnim i višestambenim objektom smatra se objekat sa određenim brojem stambenih jedinica pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

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

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

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

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

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) 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 premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 76)

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 delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM3, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 82-84)

Novi objekti u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između regulacione i građevinske linije ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.3.7. str.77)

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti i maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tabeli 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.

**Građevinska linija (GL)** je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije (iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže).

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (strana 77)

#### **Podzemna građevinska linija PGL**

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 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11. strana 79)

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

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 78)

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

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

**Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,5 m.**

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 3,0 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.

**Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, 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 do 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

**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 javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

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

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

**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 svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita 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.

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

**Maksimalna spratnost objekta:** U zoni sa srednje visokim objektima (SS3) - garaža (u suterenu ili podrumu), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje – G+P+3+Pk, odnosno pet korisnih etaža.

**Maksimalna visina vijenca** iznosi: U zoni sa srednje visokim objektima (SS3) - 15,00 m (G+P+3+Pk = 15,00 m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

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

**Spratna visina** (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

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

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 strana 69)

### **Nivelacija urb.parcela**

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosfere kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10."Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.3.12 strana 79)

## **6. URBANISTIČKI PARAMETRI**

|                                    | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BRGP u m <sup>2</sup> | POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/<br>BR.ETAŽA |
|------------------------------------|--|-----------------------|--|---------------------|-------------------|------------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA 4, u bloku 21 | 589  | 1283                  | 321  | 2.18                | 0.54              | G+P+2+Pk               |

U grafičkom prilogu list. 10 Planirano stanje regulacija i nivelacija konstatovano je da su ucrtana dva objekta, jedan spratnosti G+P+3 (koji je izgrađen) i drugi spratnosti G+P+2+Pk (za koji se izdaju ovi UTuslovi).

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu (indeks zauzetosti, izgrađenosti I maksimalno dozvoljena spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u tački 7. *Urbanistički pokazatelji - Tabela 19. Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.*

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalna dozvoljena spratnost,
- maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli,
- kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. (strana 82)

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

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterен koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP, i u tom slučaju se ukupna planirana spratnost objekta smanjuje za jednu etažu.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>. (strana 84)

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog priloga - list 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost koja je povoljnija za investitora. (strana 117)

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

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

Za objekte veće od 1.000 m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehantičke 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 istraživан.

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

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

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

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

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

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99). Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

**Poštovanje izvornog arhitektonskog stila** - Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

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

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

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

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

**Uljepšavanje javnih prostora** - Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.23, strana 110)



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

## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 84)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Sječu stabala hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posječenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena ograde i podzidi u kamenu i slično što je u skladu sa mediteranskim ambijentom. Prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta.

Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije kod ljudi. Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte. U zoni raskrsnica zelenilo ne smije ugroziti vidljivost i pogoršati bezbjednost odvijanja saobraćaja.

**Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja** - Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ružmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

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

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz

prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom objezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.20 strana 107)

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

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata (Sl. list CG – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

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

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

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

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

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o 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 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo). Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14).**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

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

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

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

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

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

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

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta.

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu, za ostale namjene prostora u objektu koristiti normative:

| <b>Namjena</b>                         | <b>Potreban broj PM, odnosno GM</b> |
|--|-------------------------------------|
| STAN                                   | 1,1 PM/stanu                        |
| APARTMANI                              | 1,1 PM/apartmanu                    |
| HOTELI U GRADU                         | 1 PM/2 ležaja                       |
| ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI | 1 PM/75 m2 bruto površine           |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI                 | 1 PM/4 stolice                      |
| TRGOVINSKI SADRŽAJI                    | 1 PM/75 m2 bruto površine           |
| OSTALI SADRŽAJI                        | prema analizi planera – projektanta |

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11 strana 78, 79)

## **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 energetske 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. Primijeniti 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 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

## 23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

## 24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### Za objekat:

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

### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

## 25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima - saobraćaj, iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela 812 KO Budva djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP.

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima – hidrotehničkom, elektroenergetskom i elektronskom komunikacionom mrežom, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora ove infrastrukture, kao ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

## 26. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministarstva održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG” broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih ne odgovori na

službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 27. PRILOZI

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

Obradivač

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



Dostavljeno:

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

**Samostalna savjetnica II za urbanizam**  
**Maja Tisima, dipl.ing.arh.**







UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-1577/2021

Datum: 10.02.2021.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 1105 - PREPIS

| Podaci o parcelama |             |            |             |                              |                                       |            |                         |        |
|--------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj Podbroj       | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja       | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 812                |             | 8<br>8     |             | PODKOŠLJUN                   | Dvorište<br>KUPOVINA                  |            | 424                     | 0.00   |
| 812                | 1           | 8<br>8     |             | PODKOŠLJUN                   | Porodična stambena zgrada<br>GRADENJE |            | 160                     | 0.00   |
| Ukupno             |             |            |             |                              |                                       |            | 584                     | 0.00   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |   |              |            |
|-------------------------------|---|--------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto   | Prava        | Obim prava |
| 2903970280011                 | LAZAREVIĆ BATRIĆA BRANKO<br>RAKONJE B.B. BIJELO POLJE Bijelo Polje              | Sukorišćenje | 1/8        |
| 2107960710467                 | RADANOVIĆ LJUBOMIR<br>S.BURIĆA 2 CETINJE Budva                                  | Sukorišćenje | 1/2        |
| 0403989213005<br>0            | ŠČEPANOVIĆ DRAGAN PERO<br>UL. CRNOGORSKIH SERDARA BR. 40, PODGORICA PODGORICA 0 | Sukorišćenje | 3/8        |

| Podaci o objektima i posebnim djelovima |             |   |                     |                           |   |
|---|-------------|---|---------------------|---------------------------|---|
| Broj Podbroj                            | Broj zgrade | Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost | PD Godina izgradnje | Spratnost/ Sprat Površina | Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto  |
| 812                                     | 1           | Porodična stambena zgrada<br>GRADENJE   | 965                 | P3<br>160                 | /   |
| 812                                     | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>40      | 1                   | P<br>24                   | Svojina<br>RAŽNATOVIĆ MILANA<br>BRANKA<br>BISTRICE BB-PODGORICA BISTRICE-<br>1/1<br>1401953215045 |
| 812                                     | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>40      | 2                   | P<br>31                   | Svojina<br>VELIČKOVIĆ MILADIN<br>SEL.NJEGNEVO BIJELO POLJE<br>1/1<br>1401955280022                |
| 812                                     | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0       | 3                   | P<br>32                   | Svojina<br>ATLAS BANKA AD<br>PODGORICA<br>VAKA DJUROVIĆA BB PODGORICA<br>1/1<br>0000002348772     |
| 812                                     | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0       | 4                   | P<br>24                   | Svojina<br>JOVOVIĆ RADOICE NENAD<br>BAJOVO POLJE-PLUŽINE PLUŽINE<br>1/1<br>0709964263018          |
| 812                                     | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0       | 5                   | P1<br>27                  | Svojina<br>LAZAREVIĆ BATRIĆA BRANKO<br>RAKONJE B.B. BIJELO POLJE BIJELO<br>1/1<br>2903970280011   |

36000000322



104-919-1577/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
PODGORICA



### Podaci o objektima i posebnim djelovima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Način korišćenja<br>Osnov sticanja<br>Sobnost | PD<br>Godina<br>izgradnje | Spratnost/ Sprat<br>Površina | Prava<br>Vlasnik ili nosilac prava<br>Adresa, Mjesto  |
|------|---------|-------------|---|---------------------------|------------------------------|---|
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>ODRŽAJ, POKLON<br>0       | 6                         | P1<br>41                     | Susvojina<br>SADAGIĆ SADIJA ISMET 1/2<br>2306969290013<br>UL.M.CVETKOVIĆA BR.165, PLJEVLJ<br>Susvojina<br>SADAGIĆ NEDŽIBA MAIDA 1/2<br>1312973295042<br>MIŠE CVETKOVIĆA 16 PLJEVLJA |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>NASLJEDE<br>0             | 7                         | P1<br>32                     | Svojina<br>RADANOVIĆ LJUBOMIR 1/1<br>2107960710467<br>S.BURIĆA 2 CETINJE Budva  |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0             | 8                         | P1<br>24                     | Svojina<br>IVANOVIĆ DRAGOLJUBA SAŠA 1/1<br>2607965210244<br>DJULJE JOVANOVIĆA BB.   |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0             | 9                         | P2<br>27                     | Svojina<br>VUČINIĆ MILENA 1/1<br>2303959265038<br>UL.XIII JULA BR.56, NIKŠIĆ NIKŠIĆ 0 0   |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0             | 10                        | P2<br>42                     | Svojina<br>ZABRODIN DMITRY 1/1<br>6036000006182<br>RUSKA FEDERACIJA RUSKA   |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0             | 11                        | P2<br>32                     | Svojina<br>RADOVIĆ VESELINKA 1/1<br>1306957265028<br>UL.JOLA PILETIĆA 12, NIKŠIĆ NIKŠIĆ   |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>NASLJEDE<br>0             | 12                        | P2<br>25                     | Svojina<br>RADANOVIĆ LJUBOMIR 1/1<br>2107960710467<br>S.BURIĆA 2 CETINJE Budva  |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0             | 13                        | P3<br>27                     | Svojina<br>STIJEPOVIĆ MILICA 1/1<br>0909980265178<br>BUDVA PODKOŠLIJUN BB Budva   |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0             | 14                        | P3<br>43                     | Susvojina<br>KRUGLOVA OLGA 1/2<br>ALEKSANDROVNA 6036000004525<br>MOSKVA MOSKVA -<br>Susvojina<br>KRUGLOVA JELENA JURJEVNA 1/2<br>6036000004526<br>MOSKVA MOSKVA -                   |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>POKLON<br>0               | 15                        | P3<br>32                     | Svojina<br>JELEZKY SERGEY 1/1<br>6036000012856<br>UL.KANALSTRASSE 43 HAMBURG C1TLZTLV   |
| 812  |         | 1           | Stambeni prostor<br>KUPOVINA<br>0             | 16                        | P3<br>25                     | Svojina<br>MAYOROV VADIM 1/1<br>0000005366553<br>RUSIJA RUSIJA -  |

### Podaci o teretima i ograničenjima

| Broj | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava  |
|------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|---|
| 812  |         | 1           | 5  | 5          | Stambeni prostor | 14/12/2006                   | Pravo zaloga<br>HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 35.000,00 E U<br>KORIST NLB-MONTENEG.BANKE AD PODGORICA.<br>SA ZABRANOM OTUDJE NJA BEZ SAGL.HIPOTEK.<br>POVJERIOCA.OV.BR.6198/06.OD 08.11.2006. |
| 812  |         | 1           | 9  | 1          | Stambeni prostor | 21/12/2005                   | Nema dozvolu  |
| 812  |         | 1           | 10 | 2          | Stambeni prostor | 21/12/2005                   | Nema dozvolu  |
| 812  |         | 1           | 11 | 3          | Stambeni prostor | 21/12/2005                   | Nema dozvolu  |

| Podaci o teretima i ograničenjima |         |             |    |            |                  |                              |  |
|-----------------------------------|---------|-------------|----|------------|------------------|------------------------------|--|
| Broj                              | Podbroj | Broj zgrade | PD | Redni broj | Način korišćenja | Datum upisa<br>Vrijeme upisa | Opis prava   |
| 812                               |         | 1           | 12 | 4          | Stambeni prostor | 21/12/2005                   | Nema dozvolu   |
| 812                               |         | 1           | 13 | 15         | Stambeni prostor | 03/07/2012                   | Hipoteka<br>U IZNOSU OD 17.000.00 E U KORIST ERSTE BANK<br>AD POD GOR.SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREĆ<br>ENJA I IZDAVANJA U ZAKUP BEZ PISM.SAGL.HIP.<br>POVJ.UZZ BR.781/12.OD 12 .06.2012. |

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



Načelnica: 4

*Barović*

SONJA TOMAŠEVIĆ

*Handwritten signature*



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-307/21

Datum: 09.03.2021.



Katastarska opština: BUDVA

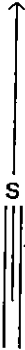
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9

Parcela: 812

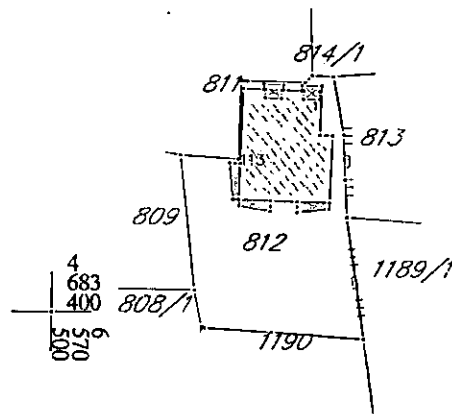
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



|     |
|-----|
| 4   |
| 683 |
| 500 |
| 6   |
| 570 |
| 500 |

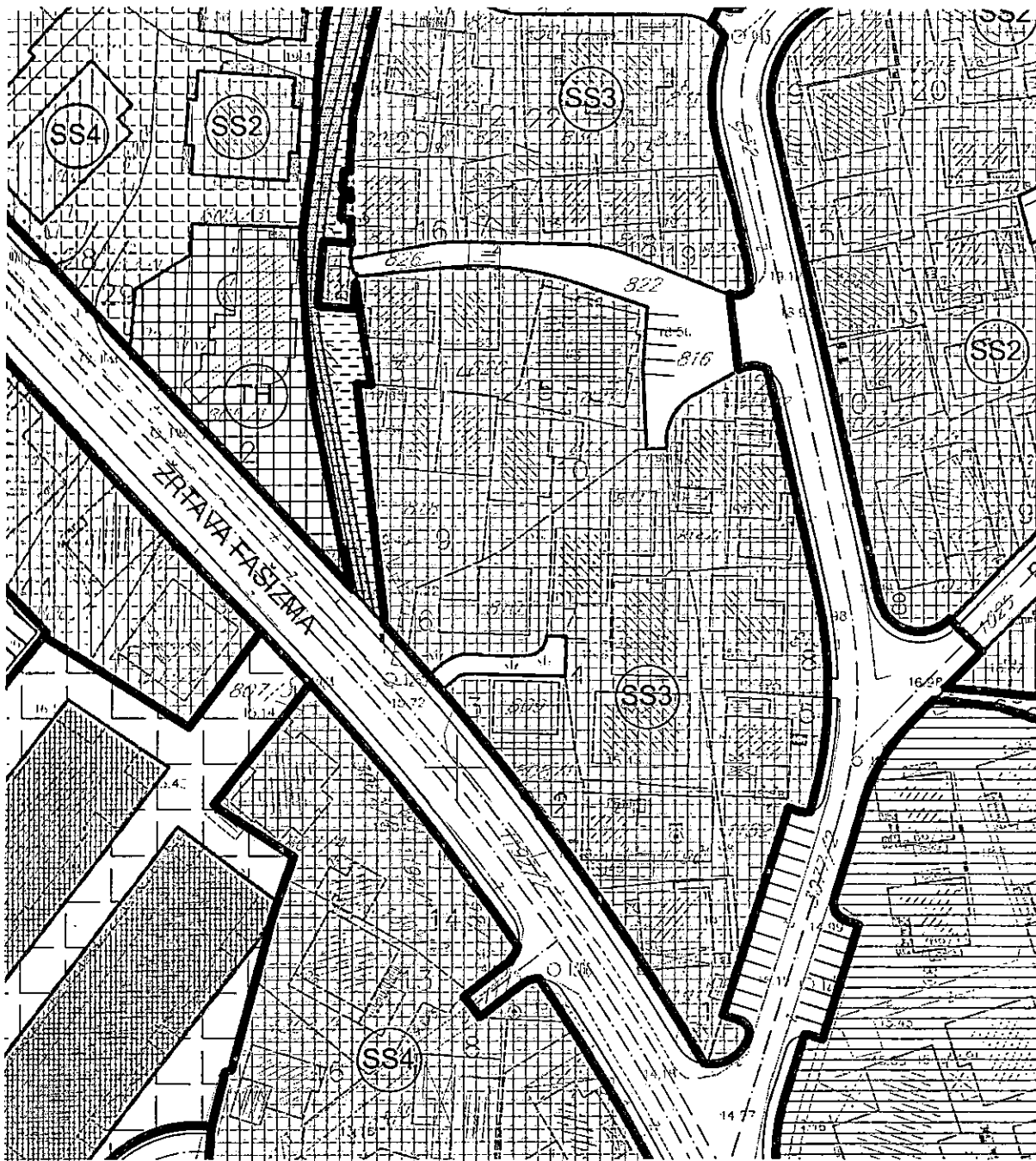
|     |
|-----|
| 4   |
| 683 |
| 500 |
| 6   |
| 570 |
| 600 |



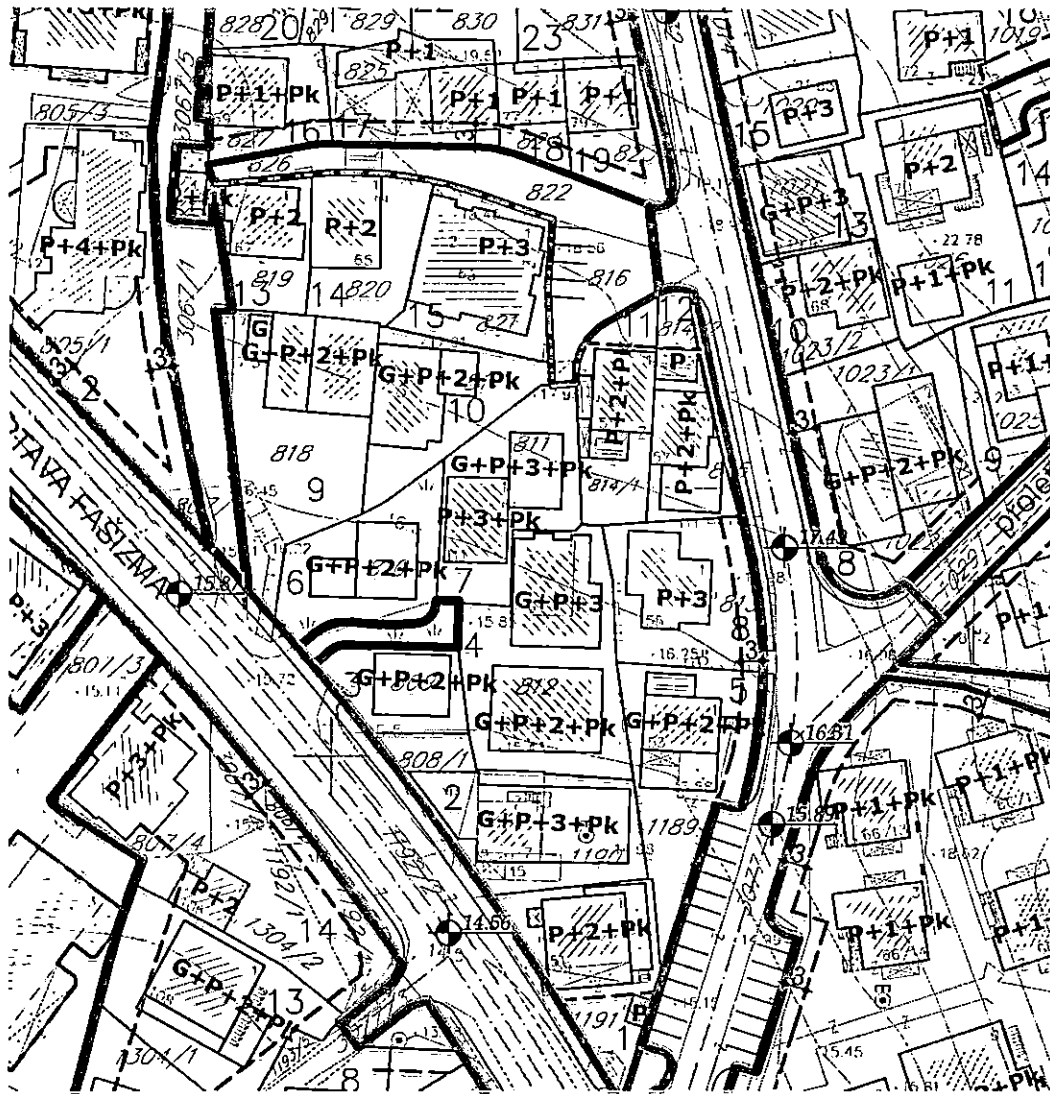
|     |
|-----|
| 4   |
| 683 |
| 400 |
| 6   |
| 570 |
| 500 |

|     |
|-----|
| 4   |
| 683 |
| 400 |
| 6   |
| 570 |
| 600 |

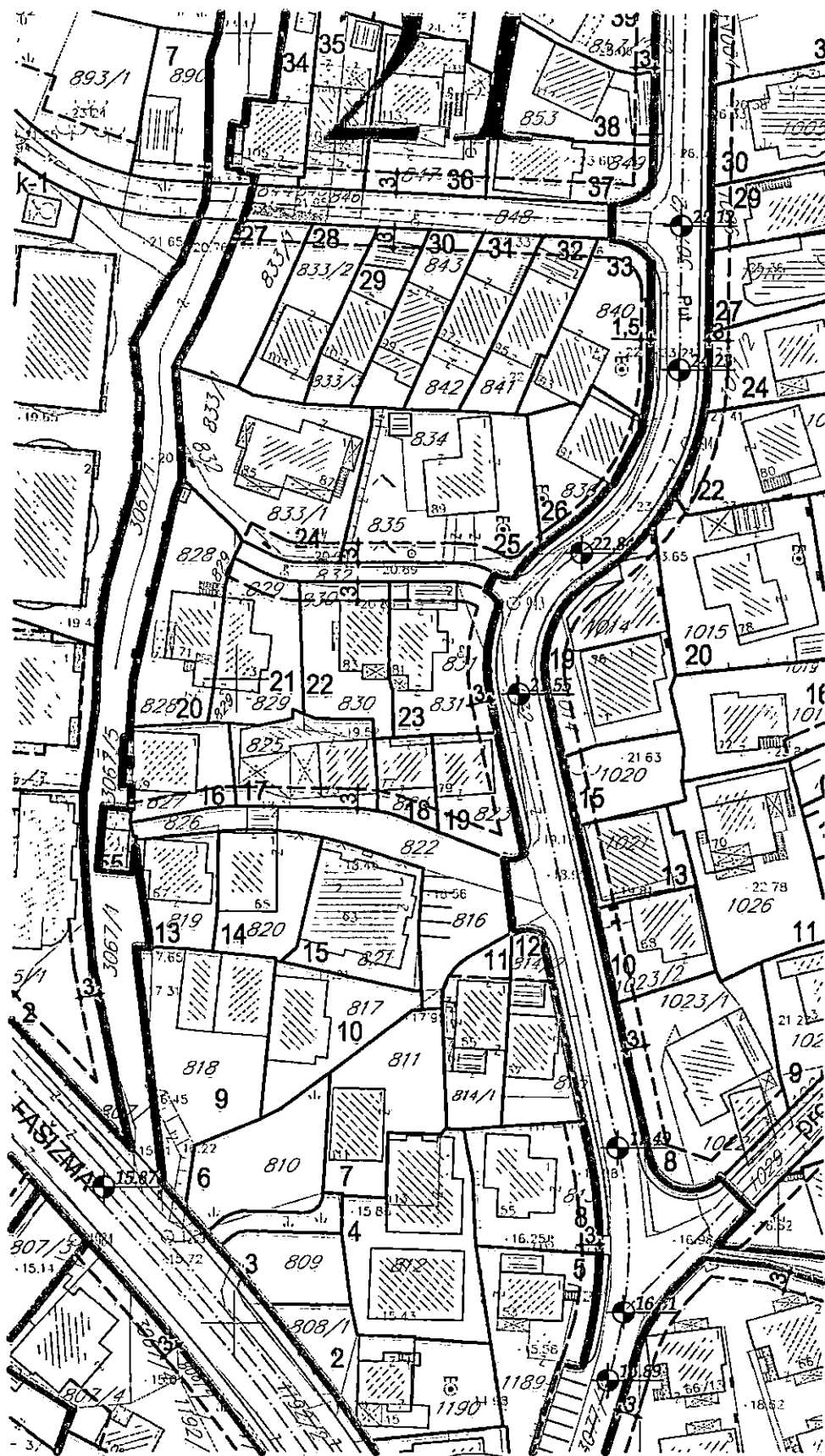




IZVOD IZ DUP-a PODROŠLIJUN, list 10 Planirano stanje regulacija i nivelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)

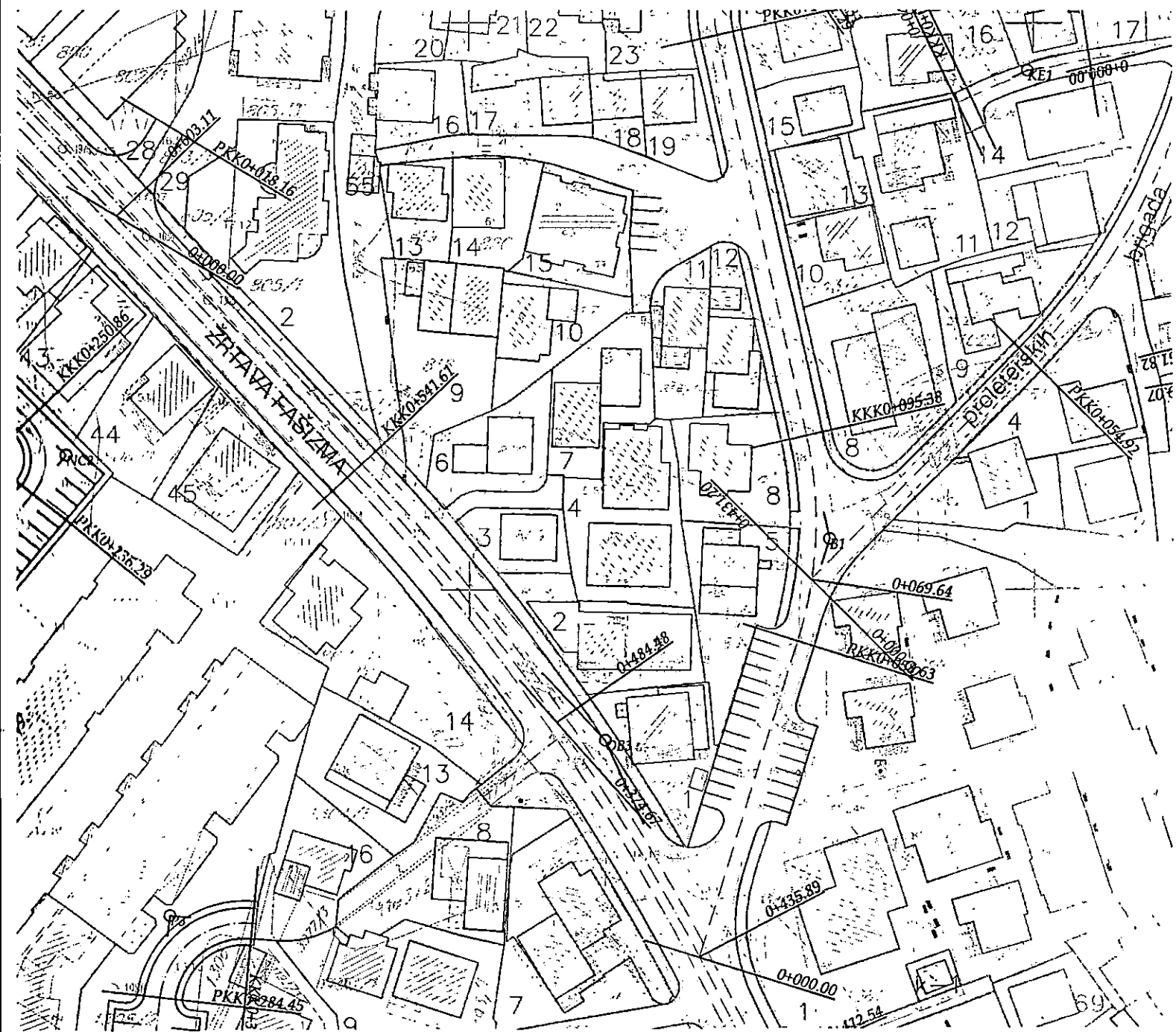


IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 11 Planirano stanje parcelacija I preparucelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)





IZVOD IZ DUV-a PODKOŠLJUN, list 12 Planirani saobraćaj - regulacioni plan  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)

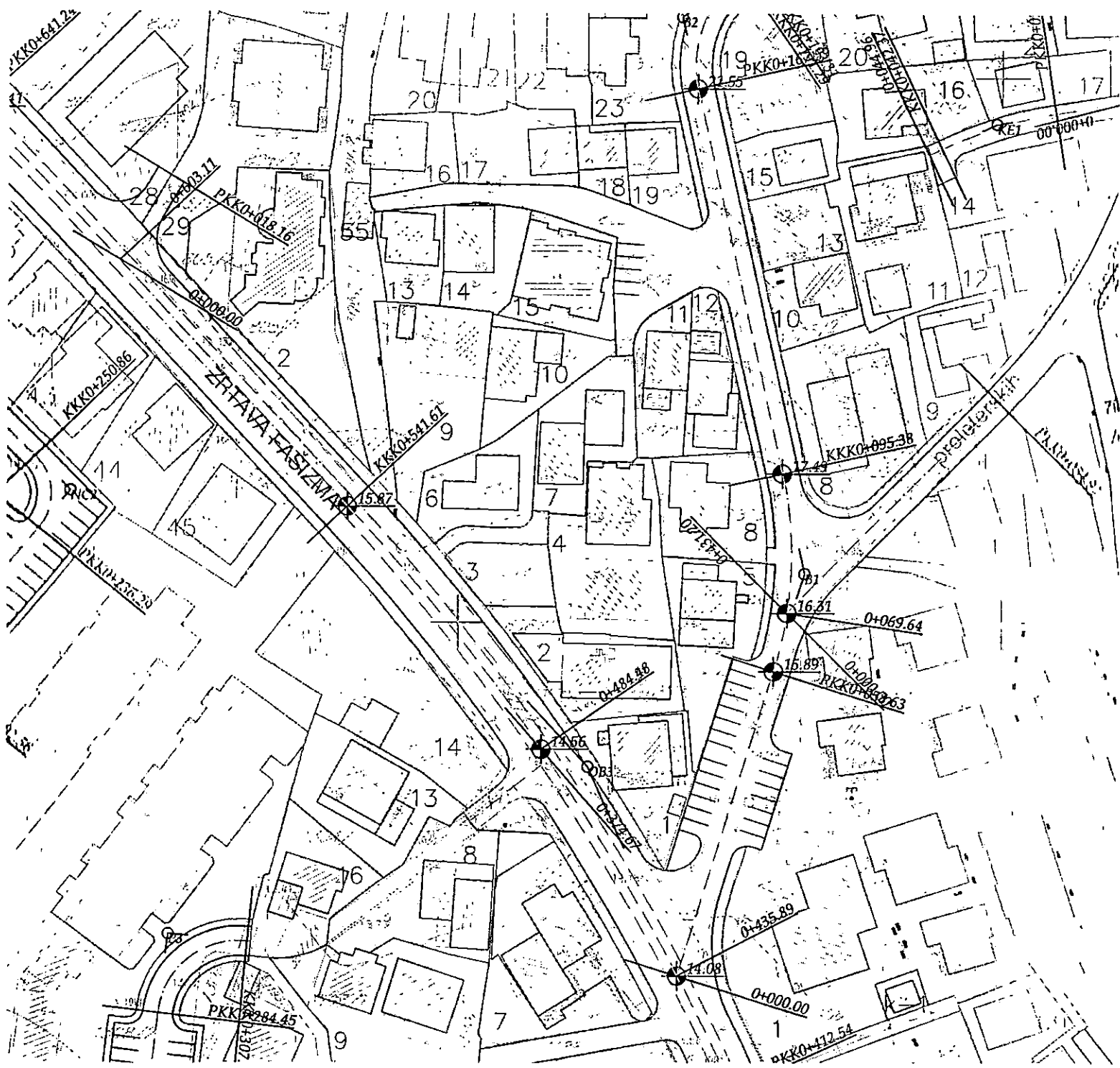


Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 15.03.2021.godine

IZVOD IZ DUP a PODKOŠI IJUN, list 13 Planirani saobraćaj - nivelacioni plan  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)

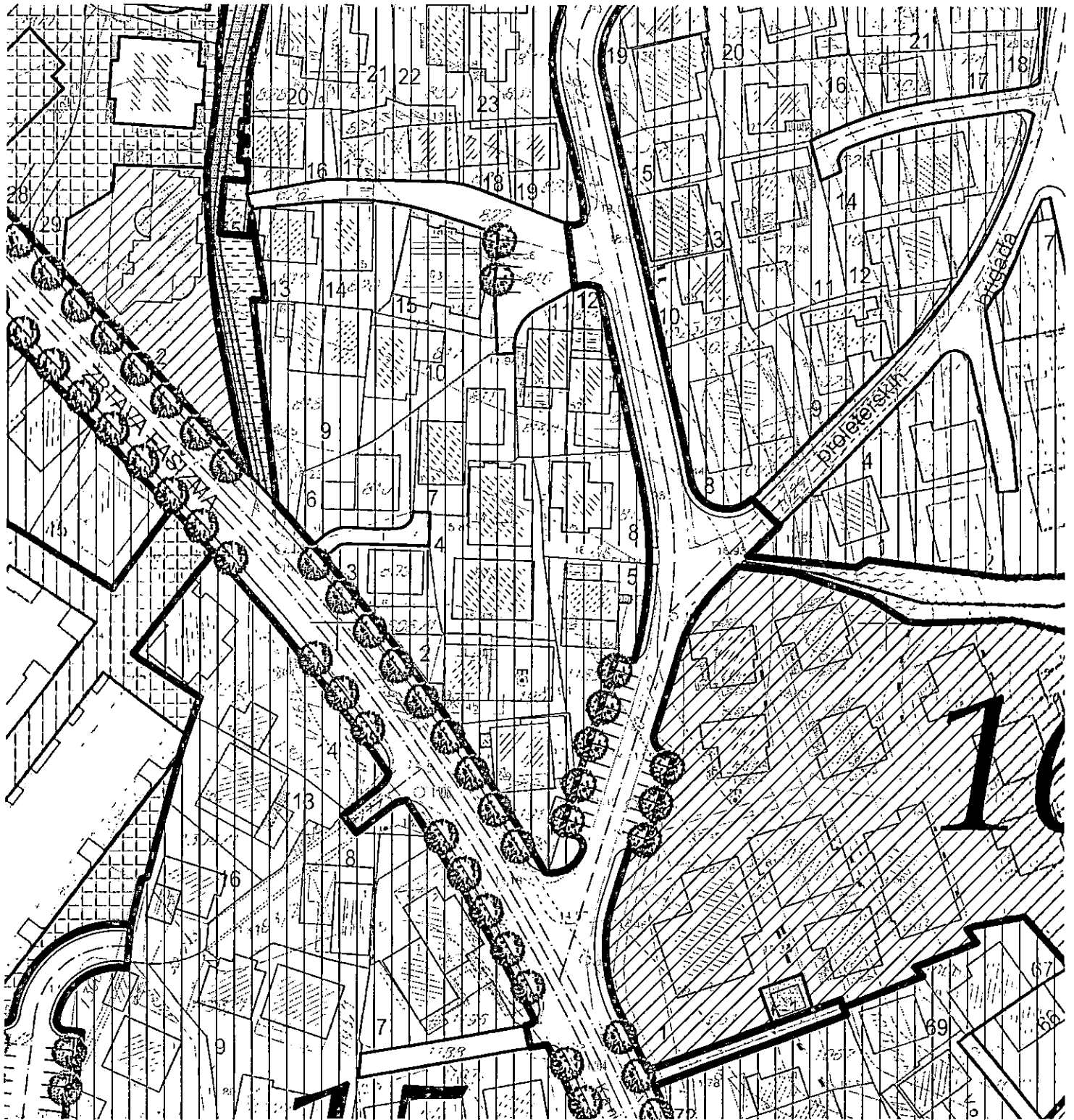


Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

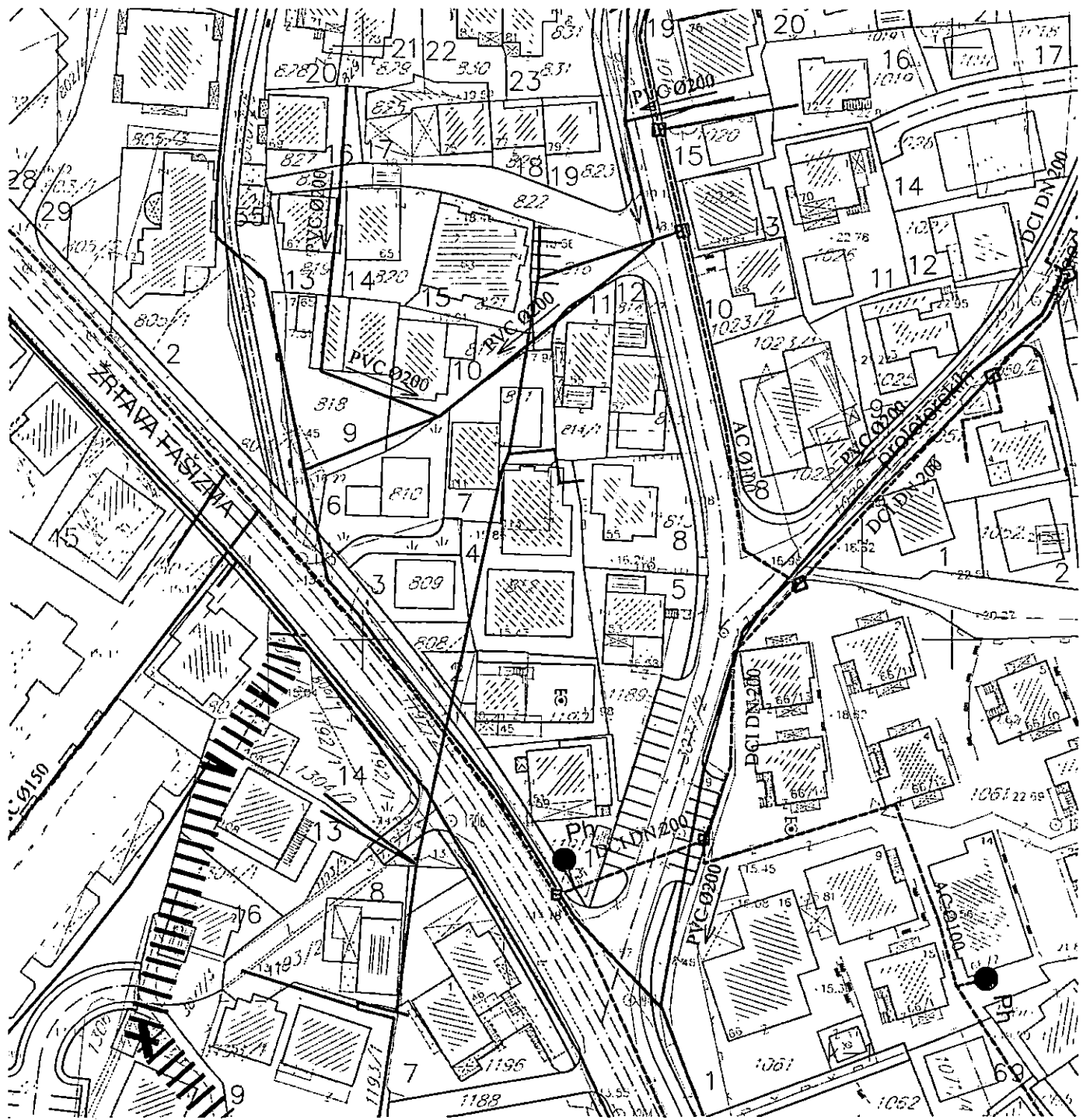


Budva, 15.03.2021.godine

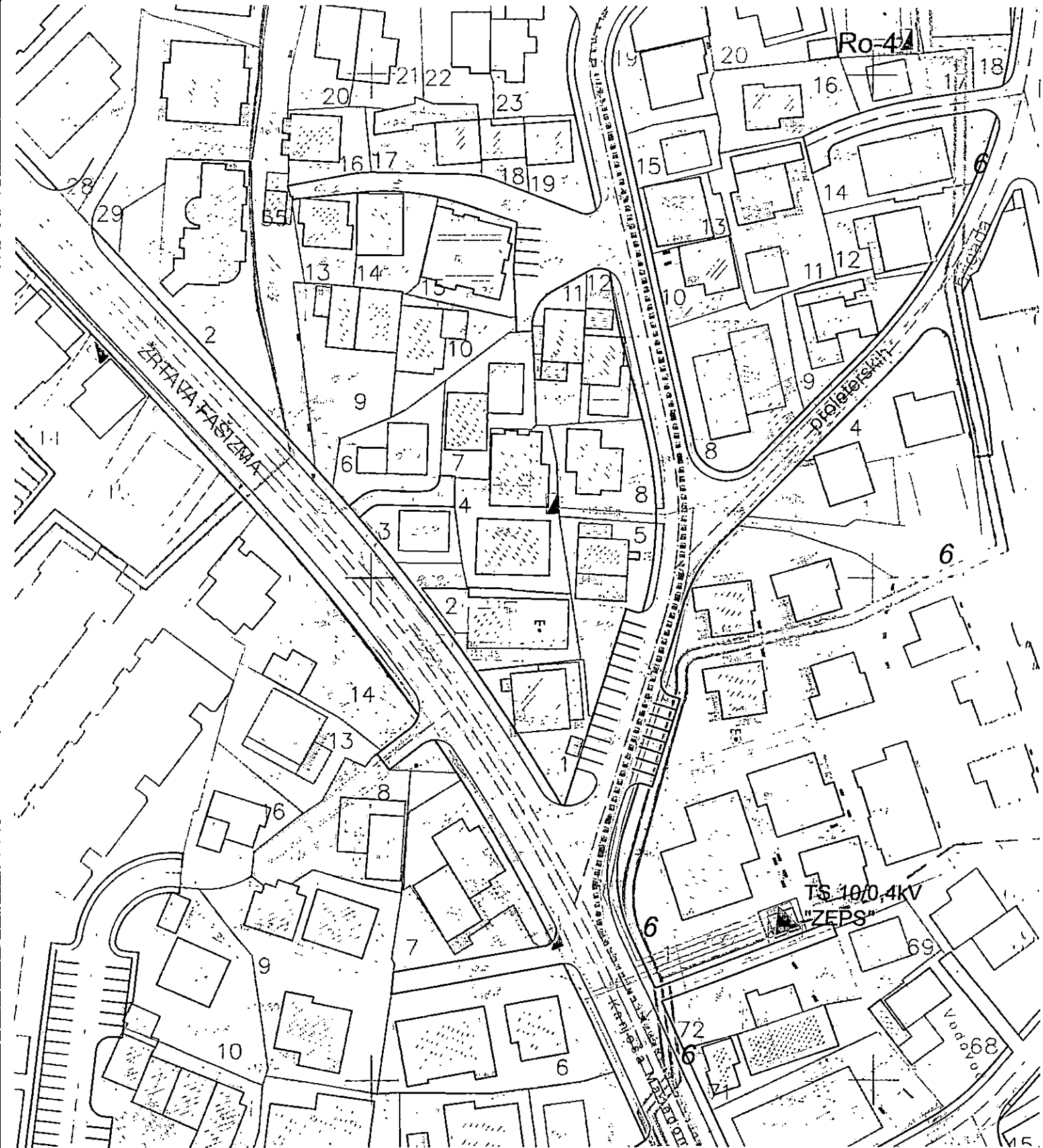
IZVOD IZ DOP-a PODKOŠI ION, list 15 Površine pod zaštitom I globalne površine  
(Službeni list CG, opštinski propis 26/08)



IZVOD IZ DUIP-a PODKOŠLJUN, list 17 Planirano stanje hidrotehnička infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



IZVOD IZ DOP a PODKOŠI IUR, list 19 Planirano stanje elektonostogolska uloza  
(služben list CG, opštinski propis 26/08)

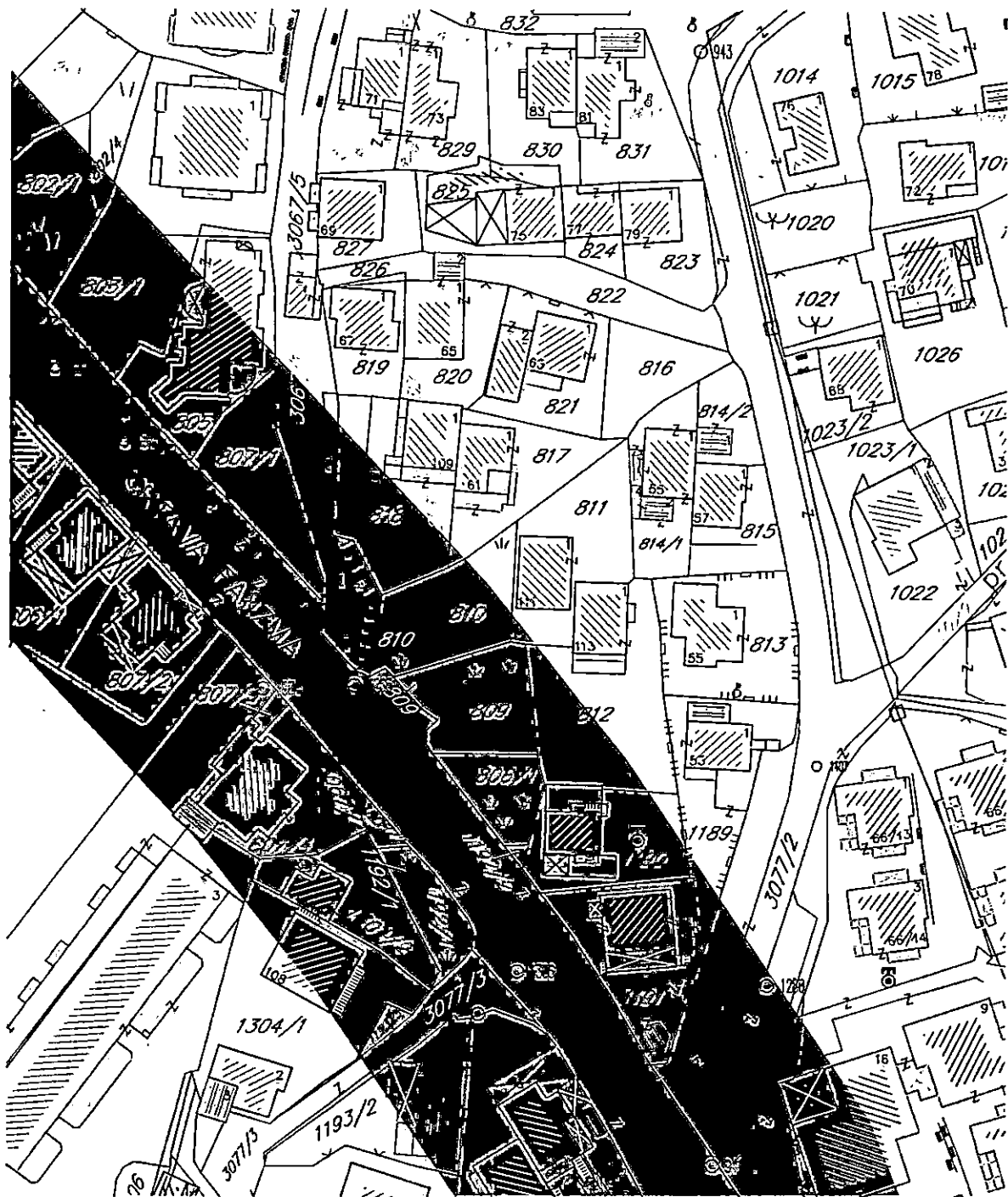


IZVOD IZ DOP-a PODKOŠTUN, list 21 Planirano stanje telekomunikacije  
(službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



| Blok | POSTOJEĆE                 |   |  |   |           | PLANNIRANO             |   |  |                                 |                   |                     |   |   |   |  |   |  |   |  |   |   |                                   |   |                          |                       |                 |   |   |                                 |
|------|---------------------------|---|--|---|-----------|------------------------|---|--|---------------------------------|-------------------|---------------------|---|---|---|--|---|--|---|--|---|---|-----------------------------------|---|--------------------------|-----------------------|-----------------|---|---|---------------------------------|
|      | Broj urbanističke parcele | Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> ) | POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> ) | UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> ) | SPRATNOST | ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE | MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> ) | MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> ) | MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST | Indeks zauzetosti | Indeks Izgrađenosti | Status postojećih objekata<br>(0 - ruši se,<br>1 - zadržava se) | Dozvoljene vrste gradnje<br>(00 - bez gradnje,<br>IZG - planiran nov objekt,<br>DOG - dogradnja,<br>NDG - nadgradnja) | MINIMALNO BRGP stanovanja<br>(apartmana)<br>(m <sup>2</sup> ) | MAKSIMALNO BRGP<br>komercijalnih i poslovnih<br>djelatnosti<br>(m <sup>2</sup> ) | BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville)<br>(m <sup>2</sup> ) | BRGP radne djelatnosti-<br>obrazovanje (m <sup>2</sup> ) | BRGP radne djelatnosti -<br>socijalna zaštita (m <sup>2</sup> ) | BRGP manastirski kompleks<br>(m <sup>2</sup> ) | BRGP vjerski objekti - crkva<br>(m <sup>2</sup> ) | BRGP komunalni servisi<br>(m <sup>2</sup> ) | BRGP groblja<br>(m <sup>2</sup> ) | Površine pod zelenilom<br>(m <sup>2</sup> ) | Broj stanova (apartmana) | Broj hotelskih ležaja | Broj stanovnika | Netograd. površina parcele<br>(m <sup>2</sup> ) | Površina pod zelenilom po<br>stanovniku (m <sup>2</sup> /stanovnik) | NETO gustoća stanovanja (st/ha) |
| 21   | 1                         | 353   | 148                                      | 435   | P.P+2     | S53                    | 168   | 602  | P+2+PK                          | 0,48              | 1,93                | 0,1   | DOG,NDG   | 514   | 159  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 92                       | 5                     | 16              | 145   | 5,7   | 4,5                             |
| 21   | 2                         | 451   | 132                                      | 289   | P.P+1     | S54                    | 251   | 1258   | G+P+3+PK                        | 0,56              | 2,78                | 0   | IZG   | 1006  | 251  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 100                      | 9                     | 22              | 200   | 3,1   | 7,3                             |
| 21   | 3                         | 188   | 0  | 0   |           | S53                    | 80  | 320  | G+P+2+PK                        | 0,43              | 1,70                | 0   | IZG   | 240   | 80   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 54                       | 2                     | 6               | 106   | 7,1   | 2,6                             |
| 21   | 4                         | 566   | 321                                      | 787   | P.P+3     | S54                    | 321   | 1283   | G+P+2+PK, G+P+3                 | 0,54              | 2,18                | 1   | NDG   | 962   | 321  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 134                      | 9                     | 31              | 254   | 4,4   | 5,8                             |
| 21   | 5                         | 419   | 95                                       | 247   | P.P+2     | S53                    | 142   | 567  | G+P+2+PK                        | 0,34              | 1,35                | 0   | IZG   | 425   | 142  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 139                      | 4                     | 14              | 278   | 10,3  | 3,2                             |
| 21   | 6                         | 321   | 0  | 0   |           | S53                    | 110   | 440  | G+P+2+PK                        | 0,34              | 1,37                | 0   | IZG   | 300   | 110  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 105                      | 3                     | 11              | 211   | 10,0  | 3,2                             |
| 21   | 7                         | 377   | 83                                       | 188   | P.P+1     | S53                    | 163   | 618  | G+P+2+PK, G+P+3+PK              | 0,43              | 2,18                | 1   | DOG,NDG   | 652   | 163  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 107                      | 6                     | 21              | 214   | 8,2   | 5,6                             |
| 21   | 8                         | 369   | 114                                      | 341   | P.P+2     | S53                    | 114   | 453  | P+3                             | 0,31              | 1,23                | 1   | NDG   | 341   | 114  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 128                      | 3                     | 11              | 235   | 11,8  | 2,94                            |
| 21   | 9                         | 576   | 176                                      | 527   | P.P+2     | S53                    | 184   | 720  | G+P+2+PK                        | 0,34              | 1,25                | 1   | DOG,NDG   | 526   | 184  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 87                       | 4                     | 14              | 174   | 6,3   | 4,94                            |
| 21   | 10                        | 319   | 117                                      | 350   | P.P+1+PK  | S53                    | 104   | 319  | G+P+2+PK                        | 0,39              | 1,18                | 1   | NDG   | 209   | 104  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 191                      | 5                     | 17              | 392   | 11,4  | 2,91                            |
| 21   | 11                        | 265   | 104                                      | 209   | P.P+1     | S53                    | 155   | 622  | P+2+PK                          | 0,50              | 2,38                | 1   | DOG,NDG   | 466   | 155  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 52                       | 4                     | 15              | 105   | 3,5   | 9,71                            |
| 21   | 12                        | 280   | 89                                       | 172   | P.P+1     | S53                    | 81  | 271  | P+2                             | 0,45              | 1,98                | 1   | NDG   | 183   | 81   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 55                       | 2                     | 6               | 111   | 9,5   | 2,87                            |
| 21   | 13                        | 202   | 91                                       | 274   | P+2       | S53                    | 229   | 318  | P+3                             | 0,44              | 2,37                | 1   | NDG   | 858   | 229  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 63                       | 2                     | 7               | 163   | 11,4  | 2,59                            |
| 21   | 14                        | 274   | 112                                      | 223   | P.P+1     | S53                    | 106   | 301  | P.P+3                           | 0,44              | 1,33                | 1   | NDG   | 201   | 106  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 64                       | 6                     | 22              | 127   | 2,6   | 6,13                            |
| 21   | 15                        | 356   | 228                                      | 915   | P.P+3     | S53                    | 161   | 322  | P.P+1                           | 0,53              | 1,08                | 1   | NDG   | 161   | 161  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 71                       | 1                     | 5               | 143   | 14,0  | 1,68                            |
| 21   | 16                        | 227   | 100                                      | 201   | P.P+1     | S53                    | 64  | 127  | P.P+1                           | 0,34              | 1,08                | 1   | NDG   | 84  | 64   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 27                       | 1                     | 2               | 54  | 13,4  | 1,72                            |
| 21   | 17                        | 304   | 181                                      | 322   | P.P+1     | S53                    | 77  | 151  | P.P+1                           | 0,37              | 0,74                | 1   | NDG   | 77  | 77   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 85                       | 1                     | 2               | 131   | 26,6  | 1,18                            |
| 21   | 18                        | 110   | 64                                       | 127   | P.P+1     | S53                    | 66  | 228  | P+2                             | 0,24              | 0,72                | 1   | NDG   | 192   | 66   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 142                      | 2                     | 6               | 304   | 24,8  | 1,53                            |
| 21   | 19                        | 207   | 77                                       | 153   | P.P+1     | S53                    | 93  | 270  | P+2                             | 0,31              | 0,93                | 1   | NDG   | 166   | 93   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 103                      | 1                     | 6               | 205   | 17,4  | 1,96                            |
| 21   | 20                        | 400   | 86                                       | 182   | P.P+1     | S53                    | 12  | 200  | P.P+2                           | 0,03              | 0,80                | 1   | NDG   | 244   | 12   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 0                        | 5                     | 19              | 0   | 0,0   | 6,35                            |
| 21   | 21                        | 289   | 92                                       | 302   | P.P+2     | S53                    | 127   | 731  | P+2+G+P+2                       | 0,39              | 1,18                | 1   | NDG   | 488   | 127  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 182                      | 4                     | 16              | 395   | 12,4  | 2,47                            |
| 21   | 22                        | 392   | 12                                       | 286   | P.P+2     | S53                    | 244   | 382  | P.P+1+PK                        | 0,15              | 0,68                | 1   | NDG   | 255   | 127  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 267                      | 2                     | 6               | 634   | 32,9  | 1,23                            |
| 21   | 23                        | 691   | 127                                      | 546   | P.P+2     | S53                    | 105   | 319  | P.P+1+PK                        | 0,40              | 1,21                | 1   | NDG   | 106   | 105  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 78                       | 2                     | 7               | 156   | 11,8  | 2,57                            |
| 21   | 24                        | 628   | 106                                      | 318   | P.P+1+PK  | S53                    | 63  | 240  | P.P+1+PK                        | 0,31              | 0,83                | 1   | IZG   | 165   | 63   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 82                       | 2                     | 5               | 163   | 17,4  | 1,98                            |
| 21   | 25                        | 262   | 0  | 0   |           | S53                    | 74  | 298  | P+2+PK                          | 0,27              | 1,07                | 1   | NDG   | 221   | 74   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 101                      | 2                     | 7               | 201   | 14,3  | 2,56                            |
| 21   | 26                        | 275   | 74                                       | 285   | P.P+2+PK  | S53                    | 115   | 384  | P.G+P+2+PK                      | 0,51              | 1,81                | 1   | NDG   | 249   | 115  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 56                       | 2                     | 8               | 111   | 7,8   | 3,67                            |
| 21   | 27                        | 286   | 0  | 0   |           | S53                    | 108   | 321  | P.P+1+PK                        | 0,27              | 1,40                | 1   | NDG   | 216   | 108  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 62                       | 2                     | 7               | 124   | 9,0   | 2,95                            |
| 21   | 28                        | 225   | 115                                      | 281   | P.P+1+PK  | S53                    | 143   | 370  | P.P+1+PK                        | 0,36              | 1,45                | 1   | NDG   | 277   | 143  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 81                       | 3                     | 8               | 162   | 8,2   | 3,47                            |
| 21   | 29                        | 284   | 92                                       | 277   | P.P+1+PK  | S53                    | 118   | 354  | P.P+1+PK                        | 0,33              | 0,99                | 1   | NDG   | 236   | 118  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 51                       | 1                     | 7               | 102   | 7,0   | 2,95                            |
| 21   | 30                        | 232   | 108                                      | 277   | P.P+1+PK  | S53                    | 125   | 353  | P.P.P+1+PK                      | 0,55              | 1,58                | 1   | NDG   | 234   | 125  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 51                       | 2                     | 7               | 102   | 6,8   | 3,27                            |
| 21   | 31                        | 284   | 92                                       | 277   | P.P+1+PK  | S53                    | 103   | 191  | P.P.P+1                         | 0,39              | 0,72                | 1   | NDG   | 89  | 103  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 81                       | 1                     | 3               | 163   | 29,2  | 1,05                            |
| 21   | 32                        | 245   | 143                                      | 256   | P.P+1     | S53                    | 144   | 287  | P.P+1                           | 0,33              | 0,66                | 1   | NDG   | 144   | 144  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 65                       | 2                     | 7               | 129   | 8,2   | 2,92                            |
| 21   | 33                        | 356   | 62                                       | 163   | P.P+1     | S53                    | 111   | 333  | P+2                             | 0,46              | 1,38                | 1   | DOG   | 247   | 111  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 111                      | 2                     | 8               | 221   | 14,1  | 1,58                            |
| 21   | 34                        | 227   | 126                                      | 191   | P.P+1+PK  | S53                    | 177   | 424  | P.P+2                           | 0,44              | 1,07                | 1   | DOG   | 177   | 177  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 137                      | 2                     | 6               | 274   | 23,0  | 1,62                            |
| 21   | 35                        | 295   | 103                                      | 192   | P.P.P+1   | S53                    | 144   | 287  | P.P+1                           | 0,33              | 0,66                | 1   | NDG   | 144   | 144  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 65                       | 2                     | 7               | 129   | 8,2   | 2,92                            |
| 21   | 36                        | 433   | 111                                      | 332   | P.P+2     | S53                    | 111   | 333  | P+2                             | 0,46              | 1,38                | 1   | NDG   | 221   | 111  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 145                      | 1                     | 5               | 280   | 31,7  | 1,05                            |
| 21   | 37                        | 240   | 111                                      | 332   | P.P+2     | S53                    | 144   | 287  | P.P+1                           | 0,33              | 0,66                | 1   | NDG   | 144   | 144  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 65                       | 2                     | 7               | 129   | 8,2   | 2,92                            |
| 21   | 38                        | 368   | 94                                       | 320   | P.P+2     | S53                    | 177   | 424  | P.P+2                           | 0,44              | 1,07                | 1   | DOG   | 177   | 177  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 137                      | 2                     | 6               | 274   | 23,0  | 1,62                            |
| 21   | 39                        | 368   | 94                                       | 320   | P.P+2     | S53                    | 148   | 304  | P.P+2+PK                        | 0,41              | 1,55                | 1   | NDG   | 378   | 148  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 137                      | 2                     | 6               | 274   | 23,0  | 1,62                            |
| 21   | 40                        | 305   | 128                                      | 126   | P         | S53                    | 110   | 441  | S.P.P+2                         | 0,23              | 0,93                | 1   | NDG   | 331   | 110  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 90                       | 3                     | 12              | 179   | 7,5   | 3,94                            |
| 21   | 41                        | 474   | 110                                      | 441   | S.P.P+2   | S53                    | 80  | 333  | P.P+2+PK                        | 0,59              | 2,37                | 1   | NDG   | 250   | 80   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 182                      | 3                     | 11              | 384   | 17,3  | 2,22                            |
| 21   | 42                        | 140   | 83                                       | 250   | P.P+1+PK  | S54                    | 80  | 333  | P.P+2+PK                        | 0,51              | 1,94                | 1   | NDG   | 141   | 80   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 34                       | 1                     | 4               | 67  | 7,5   | 3,26                            |
| 21   | 43                        | 138   | 71                                       | 212   | P.P+1+PK  | S53                    | 71  | 212  | P.P+1+PK                        | 0,26              | 2,29                | 1   | NDG   | 253   | 71   |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 20                       | 2                     | 4               | 39  | 2,4   | 4,85                            |
| 21   | 44                        | 185   | 127                                      | 332   | P.P+1+PK  | S54                    | 127   | 380  | P.P+1+PK                        | 0,79              | 3,14                | 0   | IZG   | 653   | 127  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 30                       | 6                     | 21              | 60  | 1,4   | 7,45                            |
| 21   | 45                        | 281   | 97                                       | 0   | P.P+1+PK  | S54                    | 221   | 894  | G.P+2+PK                        |                   |                     |   | IZG   | 653   | 221  |   |  |   |  |   |   |                                   |   | 30                       | 6                     | 21              | 60  | 1,4   | 7,45                            |

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







DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Stamp: "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA  
Broj: 01-997/2  
Budva, 10.05.2021. god.

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/21-59/5 od 17.03.2021. godine, naš broj 01-997/1 od 17.03.2021. godine, koji je podnio Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca ŠČEPANOVIĆ PERA, izdaju se:

**TEHNIČKI USLOVI  
ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE  
KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU  
KANALIZACIONU MREŽU**

Za katastarsku parcelu broj: 812 KO Budva, urbanistička parcela broj 4, blok broj 21, DUP „Podkošljun“, na kojoj je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi priključenja na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu, u skladu sa priloženom skicom, koja je sastavni dio ovih tehničkih uslova, i sljedećim smjernicama:

- Predmetna parcela je opterećena distributivnim vodovodom. Do izmještanja iste d.o.o. „Vodovod i kanalizacija“ Budva, a ukoliko planirani objekat bude ugrožavao isti, neće moći da izda saglasnost na projektnu dokumentaciju.
- Fekalni kanalizacioni priključak izvesti planiranom saobraćajnicom.
- Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-332/21-59/4 od 17.03.2021. godine.

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I  
PROJEKTOVANJE

Momir Tomović

SEKTOR ZA PLANIRANJE  
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

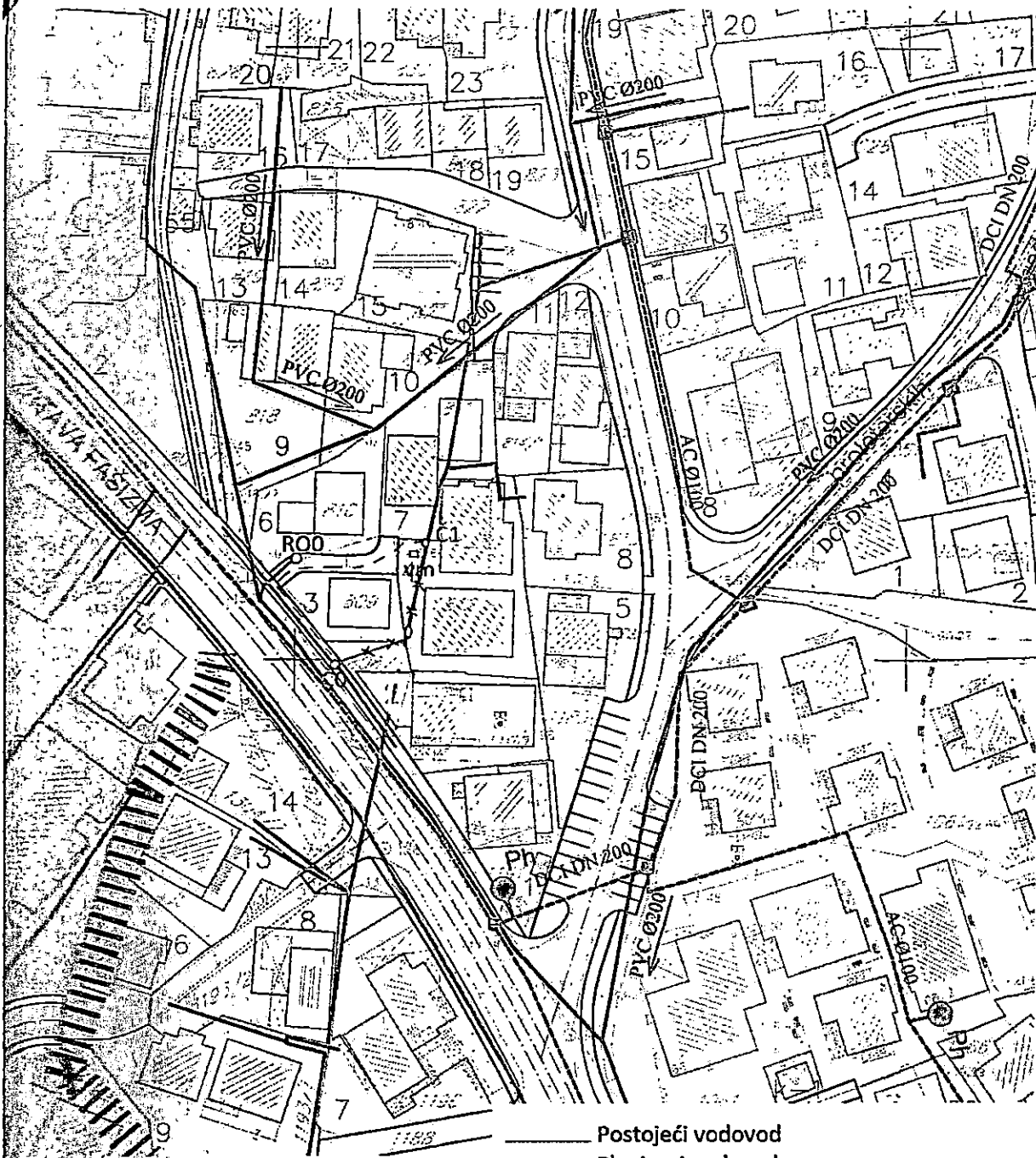
Igor Đurašević

VD IZVRŠNI DIREKTOR

Jasna Dokić



UP-a PODKOŠLJUN, list 17 Planirano stanje hidrotehnička infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



- Postojeći vodovod
- - - Planirani vodovod
- ✕✕ Vodovodni krak koji se ukida
- ČO Planirano mjesto priključka na vodovod
- vm Planirana vodomjerna šahta
- Postojeći vodomjer izmjestiti
- Postojeća fekalna kanalizacija
- ROO Mjesto priključka na fekalnu kanalizaciju



Datum: 05.05.2021.

Obradio: *J. Kovacević*