



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: 06-332/21-635/4  
Budva, 14.10.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LAZAREVIĆ MILEVE iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 i 76/21), 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 „PRŽNO PODLIČAK“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 112 koju čini

Katastarska parcela broj 754 KO Sveti Stefan

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrđuju se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 527 za KO Sveti Stefan, od 17.08.2021.godine, na katastarskoj parceli broj 754 upisan je voćnjak 3. klase površine 370m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Lazarević Mileva (podnosilac zahtjeva).

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**Stanovanje manje gustine (SM)** – na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela plana.

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

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29)

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. 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 djelatnosti koje se mogu obavljati 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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22-23)

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 **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 s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i **turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2. strana 24)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (tekstualni dio DUP-a, strana 26)

Turizam se na području plana tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 4.3. strana 21)

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

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

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

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno

utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM, Horizontalna i vertikalna regulacija (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 29)

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29.)

### Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Stav 31 strana 25)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.(strana 29)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prama neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (strana 26)

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 , stav 7. strana 26)

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

### Bočna građevinska linija

Za slobodnostojeće objekte min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 2,5m.

Za jednostrano uzidane objekte odstojanje je 5,0m prema slobodnom delu parcele.

### **Zadnja građevinska linija**

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3,0 m.

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

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele, je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susedne parcele na čijoj granici je planirana izgradnja, i definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 metara.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3, Stav 9, strana 27)

### **Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 29)

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

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0m. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

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

**Krovovi** ovih objekata su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18°-30°. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse.

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

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

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18- 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°, poluobičastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smiju 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.

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

- stambenu etažu do 3,00 – 3,20m;
- poslovno-komercijalnu etažu 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 15 - "Sintezni plan". (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.1.2 Stav 1 strana 23)

#### 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. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Stav 12 strana 27)

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

#### 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 112	369.54	330	110	0.90	0.30	P+2

- Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna površina pod objektom odnosno objektima na parceli, maksimalna bruto razvijena površina objekta odnosno objekata na parceli kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7 , strana 29)

- Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.) a maksimalno dozvoljena spratnost P, a gabarit 30m<sup>2</sup> (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.1.2. Stav 17 strana 24 i strana 29)
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila) Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 , Stav 4, strana 26)
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

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

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

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

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

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

Jedna od smjernica DUP-a "Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak", za izgradnju objekata je da, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, str. 29)

Podnosilac zahtjeva je ovom Sekretarijatu dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima za potrebe izgradnje stambenih objekata na katastarskim parcelama br. 754, 753/1, 753/2, 753/3, 756, 757 i 758 KO Sveti Stefan, izrađen od strane "GEOTEHNIKA" d.o.o. Nikšić, br.0906/021 od 06.09.2021. godine i Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) ovjeren od strane Komisije za tehničku kontrolu (reviziju).

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

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: poštovanje izvornog arhitektonskog stila, ulepšavanjem dvorišnih fasada, sprečavanjem kiča, upotrebom korektivnog zelenila, upotrebom adekvatnih materijala i boja i ulepšavanjem javnih prostora.

U cilju očuvanja identiteta paštrovskih sela, poželjna je primjena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala.

Fasada je u kombinaciji sa lokalnim kamenom slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata. Kod većih objekata, kolektivnog stanovanja ili poslovnog karaktera fasada treba da bude obrađena shodno namjeni objekta. Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta i sl.

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta, maslinasto i sl. Garažu planirati ispod objekta ili uz njega u podzidima ako postoji denivelacija terena, uz poštovanje date građevinske linije. Broj parking mjesta po namjeni objekta dat je u opštem djelu teksta.

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren. Nagibi krovnih ravni 18-23°, pokrivač mediteran crijep.

**Uslovi za arhitektonsko oblikovanje** - Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Pržno-Podlicak, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

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

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

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

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

### **3. Sprečavanje kiča**

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

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

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

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

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

### **6. Uljepšavanje javnih prostora**

Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10. strana 35-36)

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

## **10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**



Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. Stav 5, strana 30)

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

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani tački 6.20. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnicama sa podzidima.

Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. Stav 3, strana 30)

## 12. 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.

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.

Planiranja je izgradnja 'vila i apartmana u zelenilu'. Ovaj koncept podrazumijeva visok stepen ozelenjenosti parcela.

Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtne arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja.

Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Smjernice za uređenje:

- koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone biljne vrste
- za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem
- preporučuje se izgradnja "zelenih krovova"
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem
- horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu
- predvidjeti vodene površine
- objekte parterne arhitekture (staze, platoe, stepeništa, podzide) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa (kamen, obluci)
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i postojeće zelenilo
- usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 8.3. Smjernice za pejzažno uređenje, strana 41-42)

### 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, 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

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, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara („Sl. list“ br. 49/10 i 40/11), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

## **16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove

objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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).

**Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,5 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu.** Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta. **Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).** (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3. Stav 11 strana 27)

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

Tabela iz stava 11. Parkiranje vozila (strana 27)

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

U cilju 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.

### **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 293) istovremeno je propisano:

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

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

- Katastarska parcela broj 754 KO Sveti Stefan se nalazi u trasi koridora saobraćajnica (magistralni 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, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, kao ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

### **26. NAPOMENA**

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me](http://www.budva.me) i [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

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

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

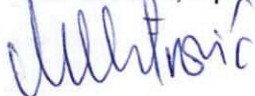
Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan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

## 27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Obradivač

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



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



Dostavljeno:

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





3600000322



104-919-11152/2021

**UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA**

Broj: 104-919-11152/2021

Datum: 17.08.2021.

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 527 - 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
754		8 8		POD SPILICE	Voćnjak 3. klase		370	8.32
Ukupno							370	8.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
1711949237017	LAZAREVIĆ MILEVA BABIN DO Budva Budva		Svojina	1/1

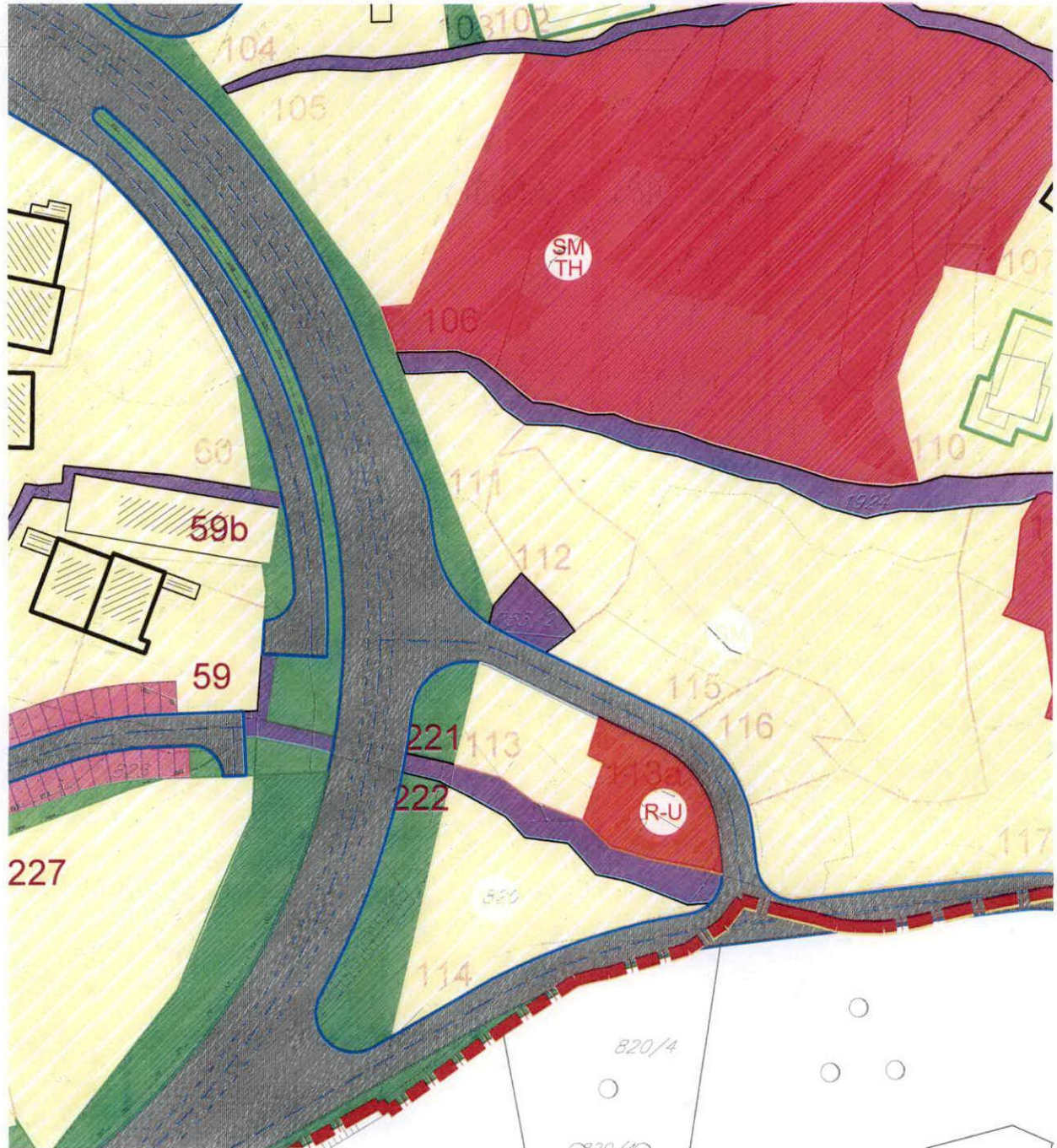
**Ne postoje tereti i ograničenja.**

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).



Načelnica: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ




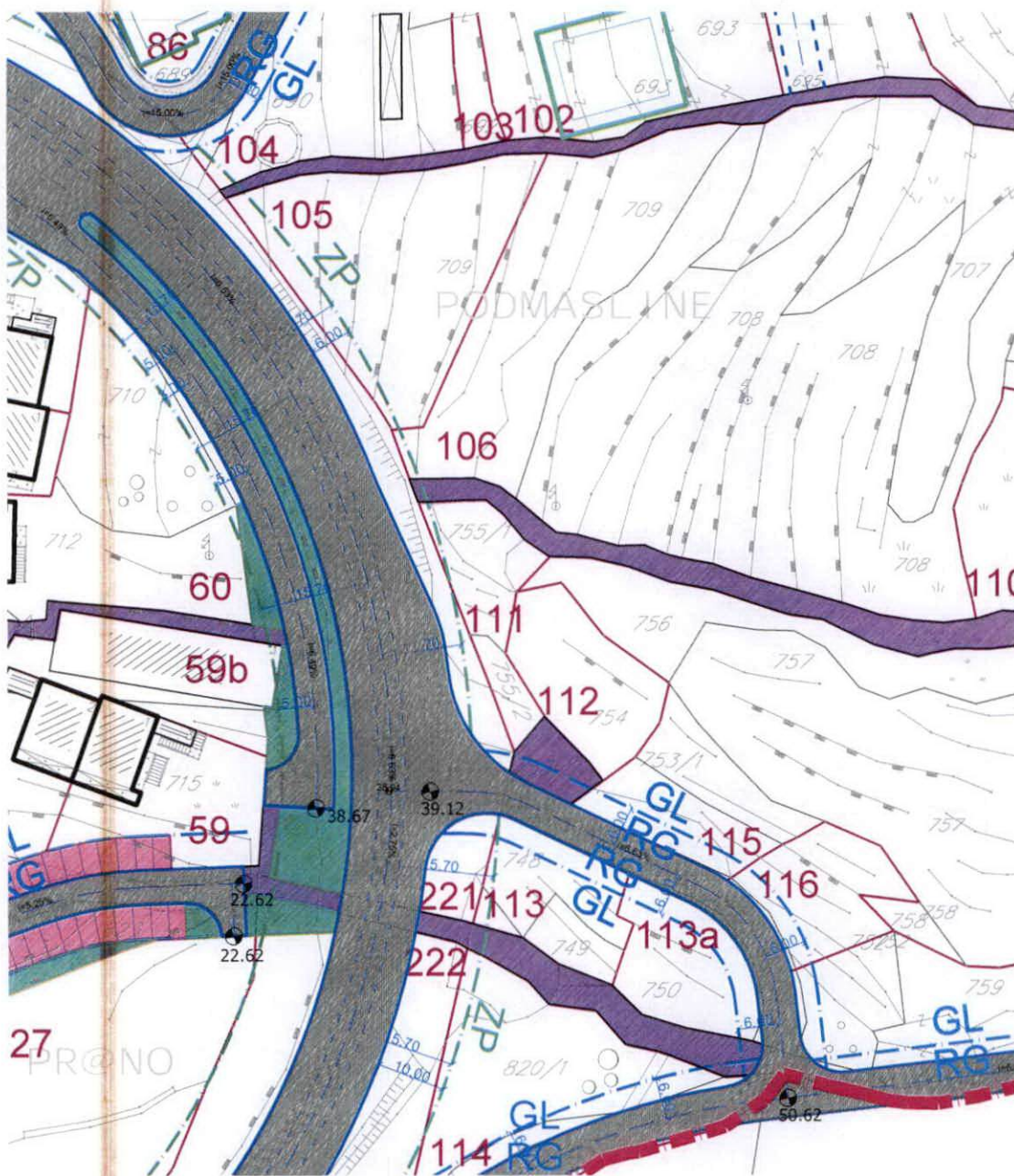
Samostalna savjetnica III za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



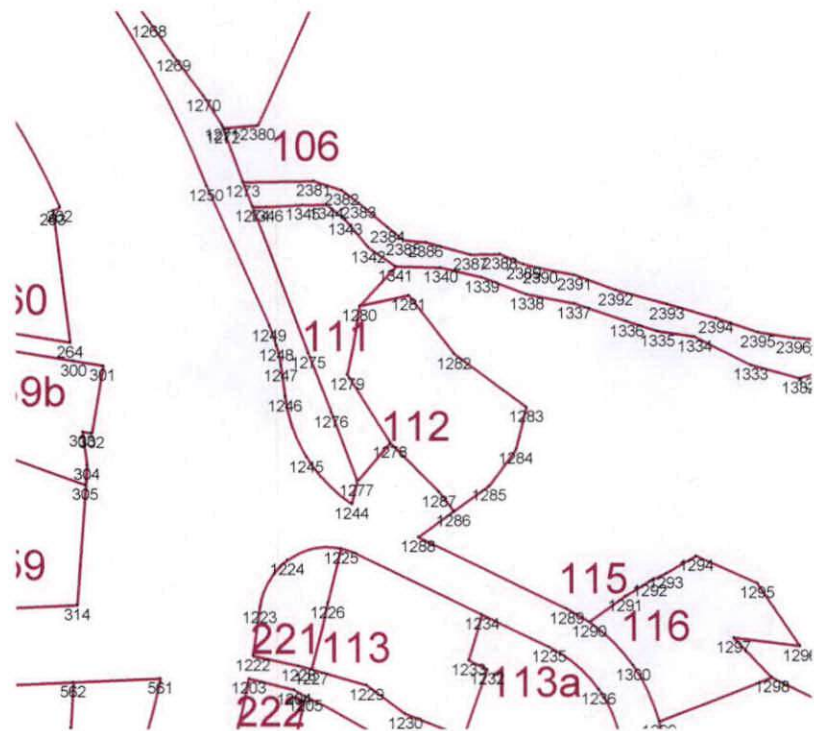
Budva, 07.09.2021.godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SEOSKA NASELJA - SN
	STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM
	TURISTIČKA NASELJA
	STAMBENO - TURISTIČKA NASELJA
	JAVNI SADRŽAJI + STANOVANJE
	JAVNI SADRŽAJI
	ULJARA
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	ZELENE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE + PARKIRANJE
	MORSKO DOBRO
	VODOVOD
	POTOK
	MORE

 <b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR	<b>OPŠTINA BUDVA</b> Opštinska agencija za planiranje prostora
OBRAĐIVAČ	<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
	DUP-a PRŽNO -KAMENOVO I za dio "PRŽNO - PODLIČAK"
	<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ	<b>NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA</b>
RAZMJERA	<b>1:1000</b>
LIST BR.	<b>15</b>
DATUM	03. 2009



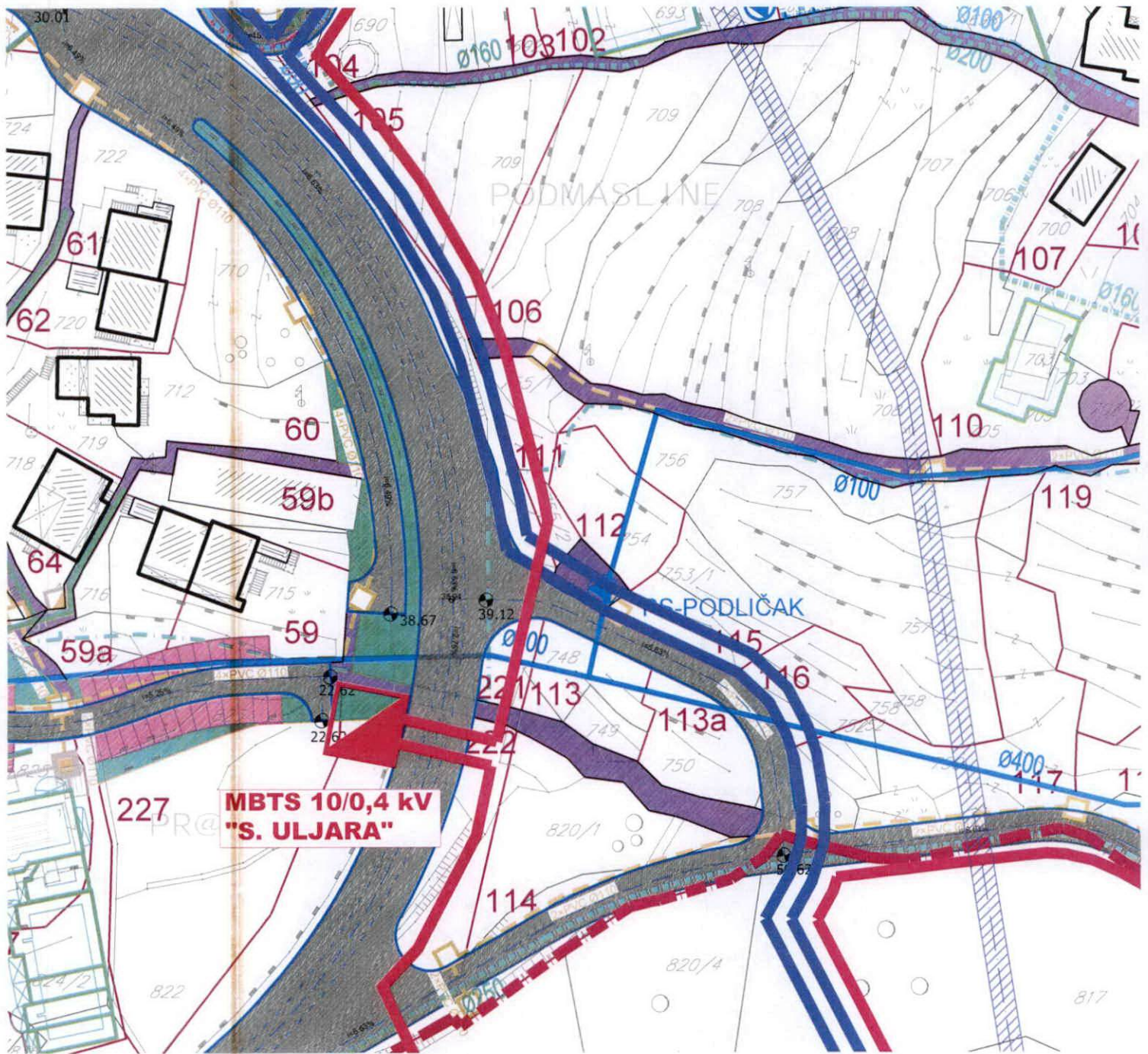
IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 18. Parcelacija I koordinatne tačke (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)




1273	6574338.73	4680939.88
1274	6574340.01	4680936.61
1275	6574347.40	4680917.48
1276	6574350.46	4680909.70
1277	6574353.86	4680900.59
1278	6574358.25	4680905.63
1279	6574352.55	4680914.69
1280	6574354.19	4680923.63
1281	6574360.71	4680925.01
1282	6574366.69	4680917.37
1283	6574376.26	4680910.42
1284	6574374.89	4680904.82
1285	6574371.31	4680899.92
1286	6574366.63	4680896.54
1287	6574364.70	4680899.08
1288	6574361.92	4680893.14
1289	6574381.55	4680883.76
1290	6574384.52	4680882.05
1291	6574389.32	4680885.41
1292	6574392.57	4680887.37
1293	6574394.69	4680888.37
1294	6574398.70	4680890.67
1295	6574406.76	4680887.12
1296	6574412.38	4680878.91
1297	6574403.62	4680880.00
1298	6574408.64	4680874.81
1299	6574393.74	4680869.02
1300	6574390.31	4680876.37
1301	6574394.34	4680865.87
1302	6574395.04	4680859.83
1303	6574397.28	4680855.82



IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 20. Saobraćaj I instalacije (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)

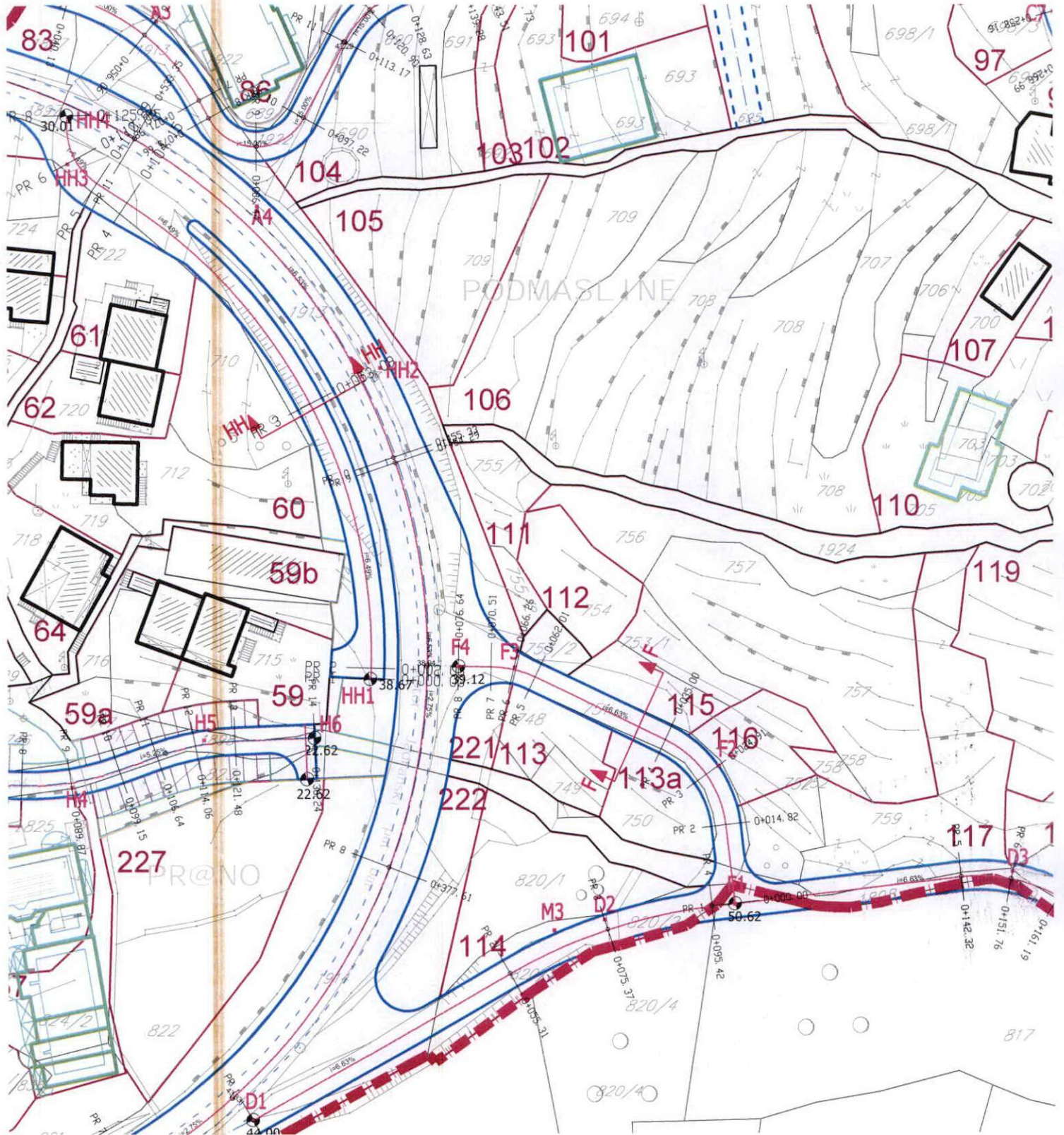


	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	GRANICA MORSKO DOBRO
	SAOBRAČAJ
	POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250
	PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250
	POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø40
	PLANIRANA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø160
	REZERVOAR
	PS -PUMPNA STANICA
	POŽARNI HIDRANT
	BAZEN
	POSTOJEĆI DV 110 kV
	POSTOJEĆI DV 35 kV
	POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA
	POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV
	Novopredviđena 10kV mreža XHE49A 3x1x240mm <sup>2</sup> , 20 kV
	NOVOPREDVIĐENE MBTS 10/0,4 KV, 2 X 630 KVA
	PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	POSTOJEĆI TK KABL POLOŽEN DIREKTNO I ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje)
	POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmještanje-ukidanje)
	POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO
	PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO
	POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR
	POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV
	TELEFONSKA CENTRALA
	CATV STANICA

	
DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR	<b>OPŠTINA BUDVA</b> Opštinska agencija za planiranje prostora
OSRAĐIVAČ	<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
DUP-a PRŽNO -KAMENOVO I za dio	<b>"PRŽNO - PODLIČAK"</b>
<b>PLANIRANO STANJE</b>	
ORTIZ	<b>SAOBRAČAJ I INSTALACIJE</b>
RAZMJERA <b>1:1000</b>	
LIST BR <b>20</b>	
DATUM 03. 2009	



IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 21. Saobraćaj (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



T=0.00 L=0.00 B=0.00	T=10.15 L=19.57 B=1.67	T=5.96 L=11.77 B=0.59	T=5.97 L=11.79 B=0.59	T=17.19 L=33.12 B=2.87	T=0.00 L=0.00 B=0.00
----------------------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------------

J1 Y=6573965.19 X=4680682.16	J2 Y=6574011.72 X=4680693.18 R=60.00 $\alpha=22^{\circ}01'36''$ T=11.68 L=23.07 B=1.13	J3 Y=6574036.97 X=4680711.08 R=12.00 $\alpha=64^{\circ}16'56''$ T=7.54 L=13.46 B=2.17	J4 Y=6574054.11 X=4680701.60
------------------------------------	---	--	------------------------------------

K1 Y=6574063.92 X=4680716.91	K2 Y=6574040.07 X=4680734.01 R=11.00 $\alpha=117^{\circ}12'00''$ T=18.02 L=22.50 B=10.11	K3 Y=6574093.12 X=4680761.22
------------------------------------	---	------------------------------------

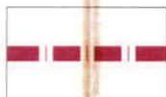
O1 Y=6574126.83 X=4680838.22	O2 Y=6574157.48 X=4680865.23 R=20.00 $\alpha=38^{\circ}46'14''$ T=7.04 L=13.53 B=1.20	O3 Y=6574161.65 X=4680889.29 R=15.00 $\alpha=67^{\circ}26'40''$ T=10.01 L=17.66 B=3.03	O4 Y=6574148.25 X=4680897.58
------------------------------------	--	---	------------------------------------

L1 Y=6574149.09 X=4680865.85	L2 Y=6574148.13 X=4680877.07 R=50.00 $\alpha=5^{\circ}13'44''$ T=2.28 L=4.56 B=0.05	L3 Y=6574148.53 X=4680946.64 R=10.00 $\alpha=33^{\circ}55'49''$ T=3.05 L=5.92 B=0.45	L4 Y=6574161.18 X=4680965.21
------------------------------------	--	---	------------------------------------

N1 Y=6574130.47 X=4680897.63	N2 Y=6574130.70 X=4680937.54 R=8.00 $\alpha=90^{\circ}00'00''$ T=8.00 L=12.57 B=3.31	N3 Y=6574148.48 X=4680937.44
------------------------------------	---	------------------------------------

W Y=6574139.38 X=4680846.68
-----------------------------------

Q1 Y=6574531.84 X=4681127.22 R=0.00 $\alpha=117^{\circ}58'29''$ T=0.00 L=0.00 B=0.00	Q2 Y=6574527.50 X=4681159.72 R=40.00 $\alpha=30^{\circ}16'48''$ T=10.82 L=21.14 B=1.44	Q3 Y=6574511.32 X=4681180.50 R=0.00 $\alpha=88^{\circ}13'22''$ T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	---	--



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



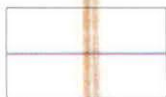
GRANICA MORSKO DOBRO



SAOBRAĆAJ



TROTOAR



PARKING



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVNO I  
za dio**

**"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**SAOBRAĆAJ**

RAZMJERA

**1:1000**

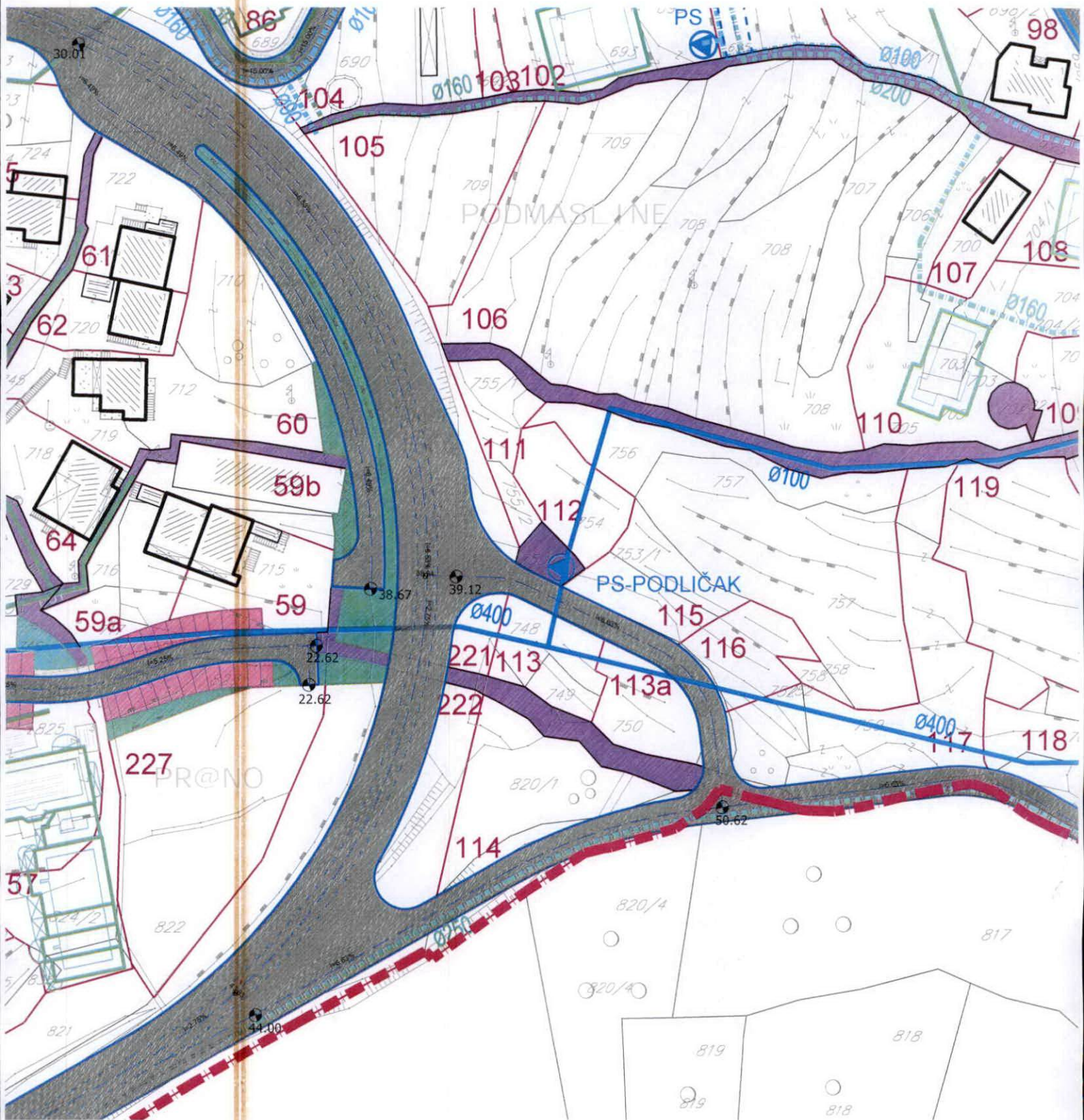
LIST BR.

**21**

DATUM

**03. 2009**

IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 23. Vodovodna mreža I kanalizacija (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)





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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**  
Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora

OBRADIVAČ

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

DUP-a PRŽNO  
-KAMENOV O I  
za dio

"PRŽNO -  
PODLIČAK"

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA  
MREŽA I  
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

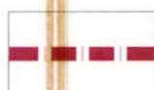
**1:1000**

LIST BR.

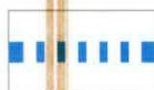
**23**

DATUM

03. 2009



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



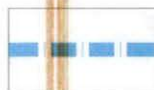
POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA  
ø110-ø250



PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA  
ø110-ø250



POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA ø110-ø40



PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ø110-ø160



REZERVOAR



PS -PUMPNA STANICA

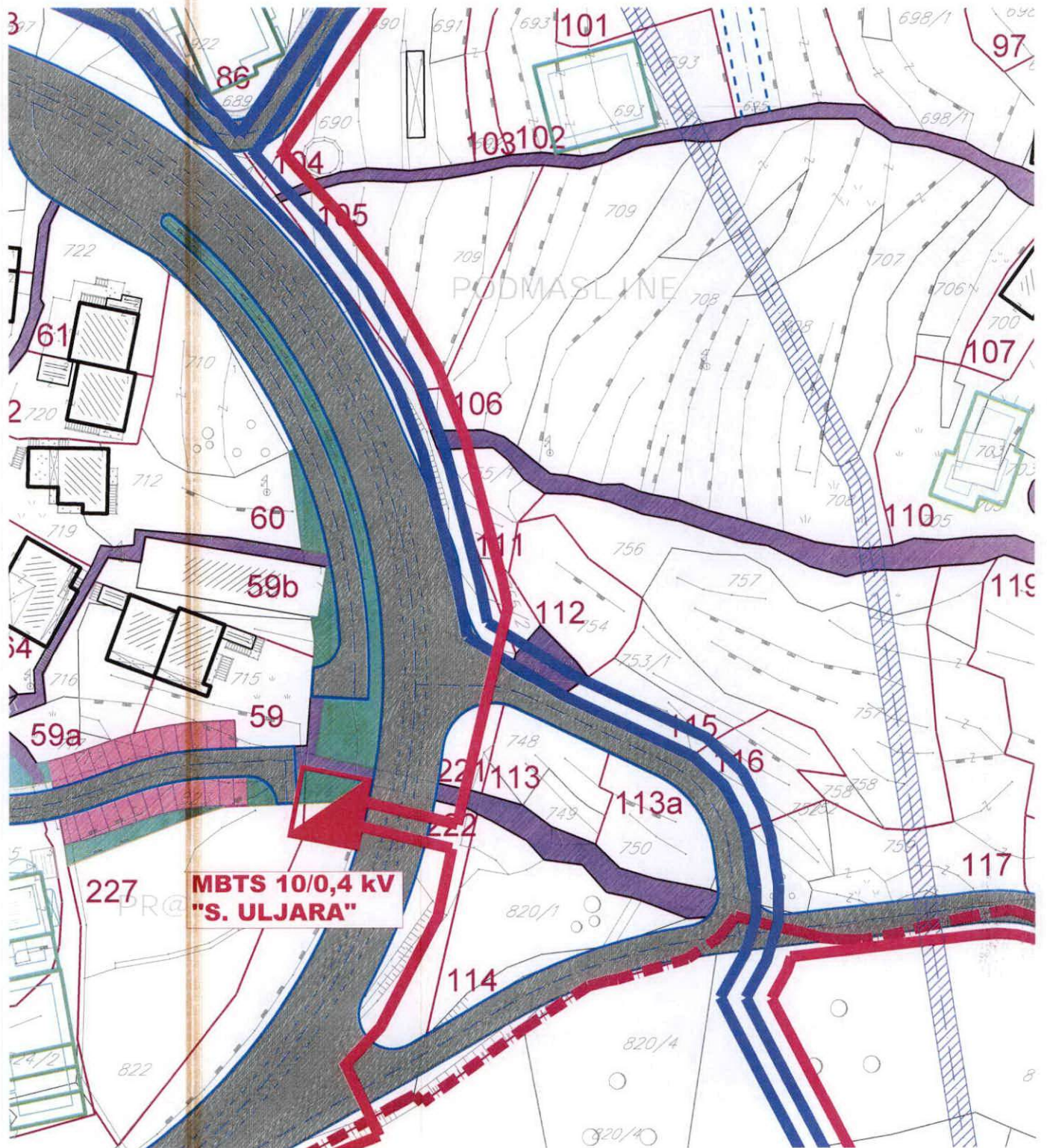


POŽARNI HIDRANT



BAZEN

IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 24. Elektroenergetska mreža (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)





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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**  
Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVO I  
za dio**  
**"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

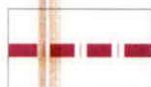
**1:1000**

LIST BR.

**24**

DATUM

**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



POSTOJEĆI DV 110 KV



POSTOJEĆI DV 35 KV



POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA



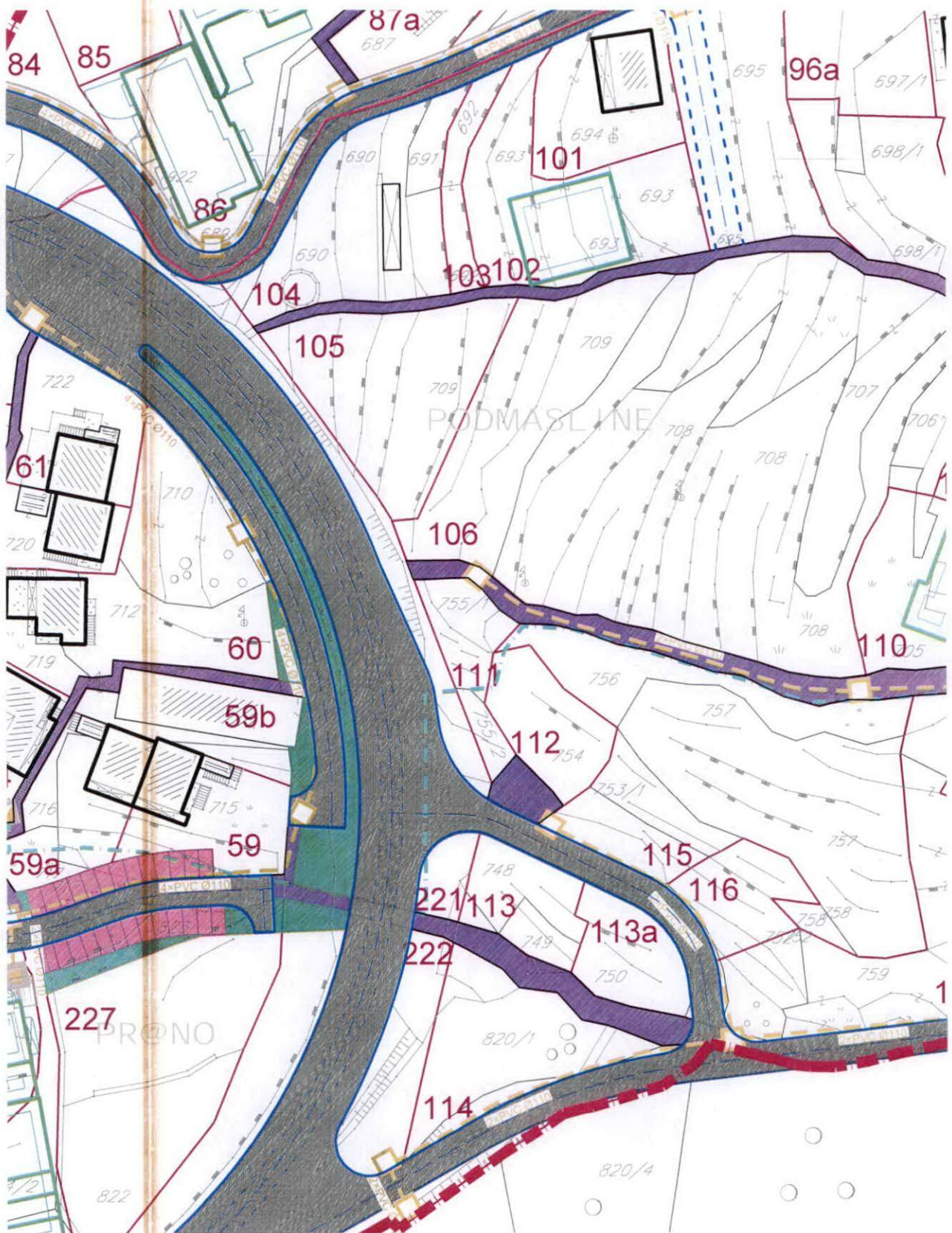
POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV



Novopredviđena 10kV mreža  
XHE49A 3x1x240mm<sup>2</sup>, 20 kV



NOVOPREDVIĐENE MBTS 10/0,4 KV,  
2 X 630 KVA





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA  
VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA  
(n-broj cijevi PVC Ø110mm)



POSTOJEĆI TK KABL POLOŽEN DIREKTNO U  
ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)



POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK  
KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC  
Ø110mm)



POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK  
KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO  
U ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)



POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO



PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO



POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR



POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV



TELEFONSKA CENTRALA



CATV STANICA



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVO I  
za dio**

**"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

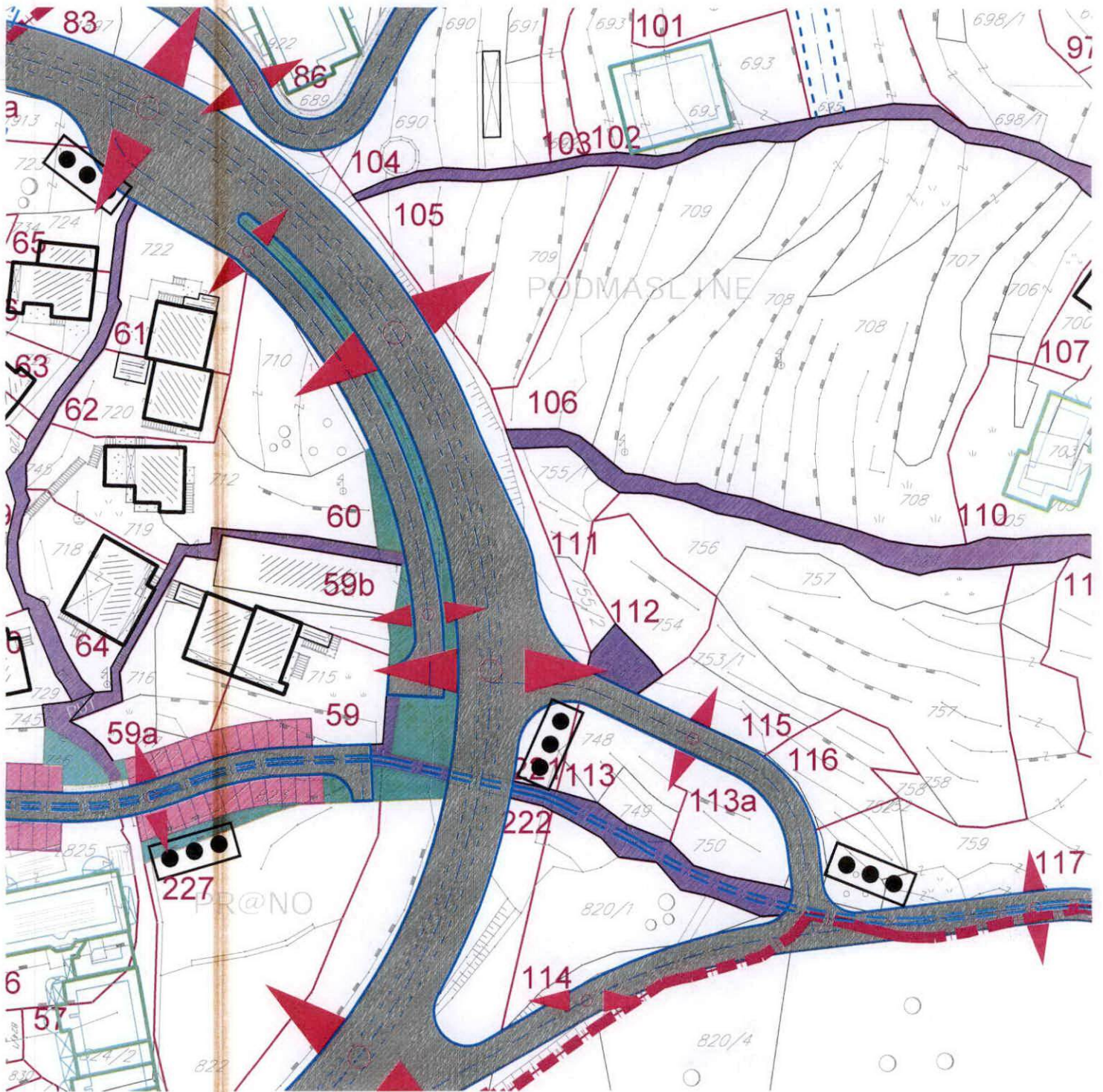
**25**

DATUM

**03. 2009**



IZVOD IZ DUP-a Pržno – Kamenovo I, za dio PRŽNO – PODLIČAK,  
List 26. Ekologija (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)





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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVO I  
za dio  
"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

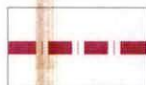
**1:1000**

LIST BR.

**26**

DATUM

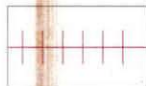
**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



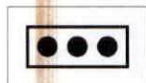
UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



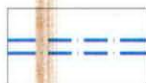
UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



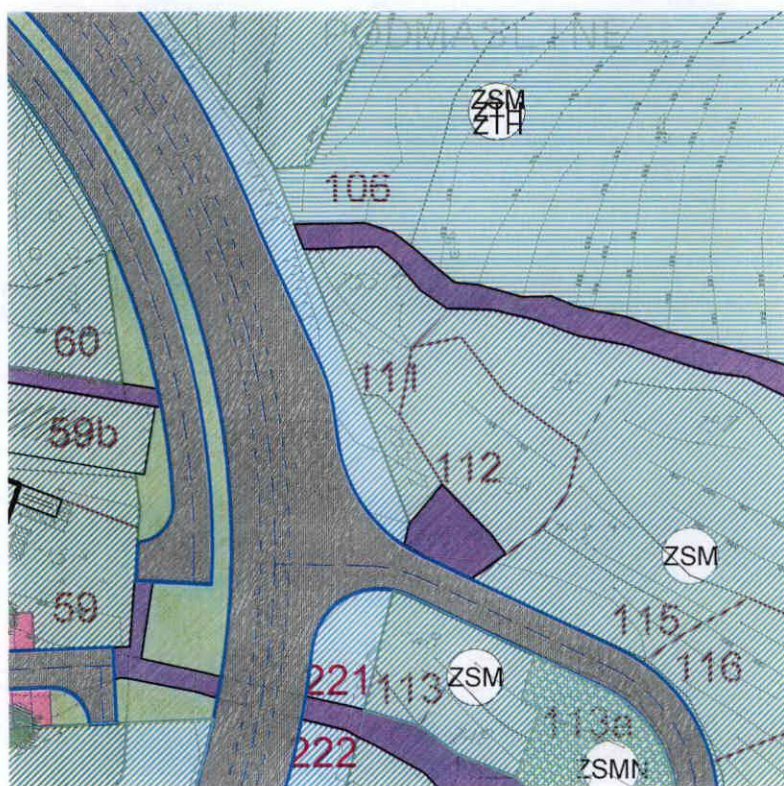
ODLAGANJE SMEĆA

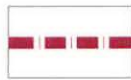


REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI

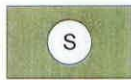




GRANICA STUDIJA LOKACIJE



DRVOREDI



SKVER



ZELENILO U ZONI PARKIRANJA



ZELENE POVRŠINE U ZONI JAVNIH SADRŽAJA



ZELENE POVRŠINE U ZONI TURISTIČKIH NASELJA



ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE



ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE I TURISTIČKIH NASELJA



ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA I JAVNIH SADRŽA



ZELENE POVRŠINE U ZONI SEOSKIH NASELJA



ZAŠTITNO ZELENILLO



ZAŠTITNO ZELENILLO U ZONI VODOVODA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



MORSKO DOBRO



POTOK



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**DUP-a PRŽNO  
-KAMENOVU I  
za dio**

**"PRŽNO -  
PODLIČAK"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA  
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

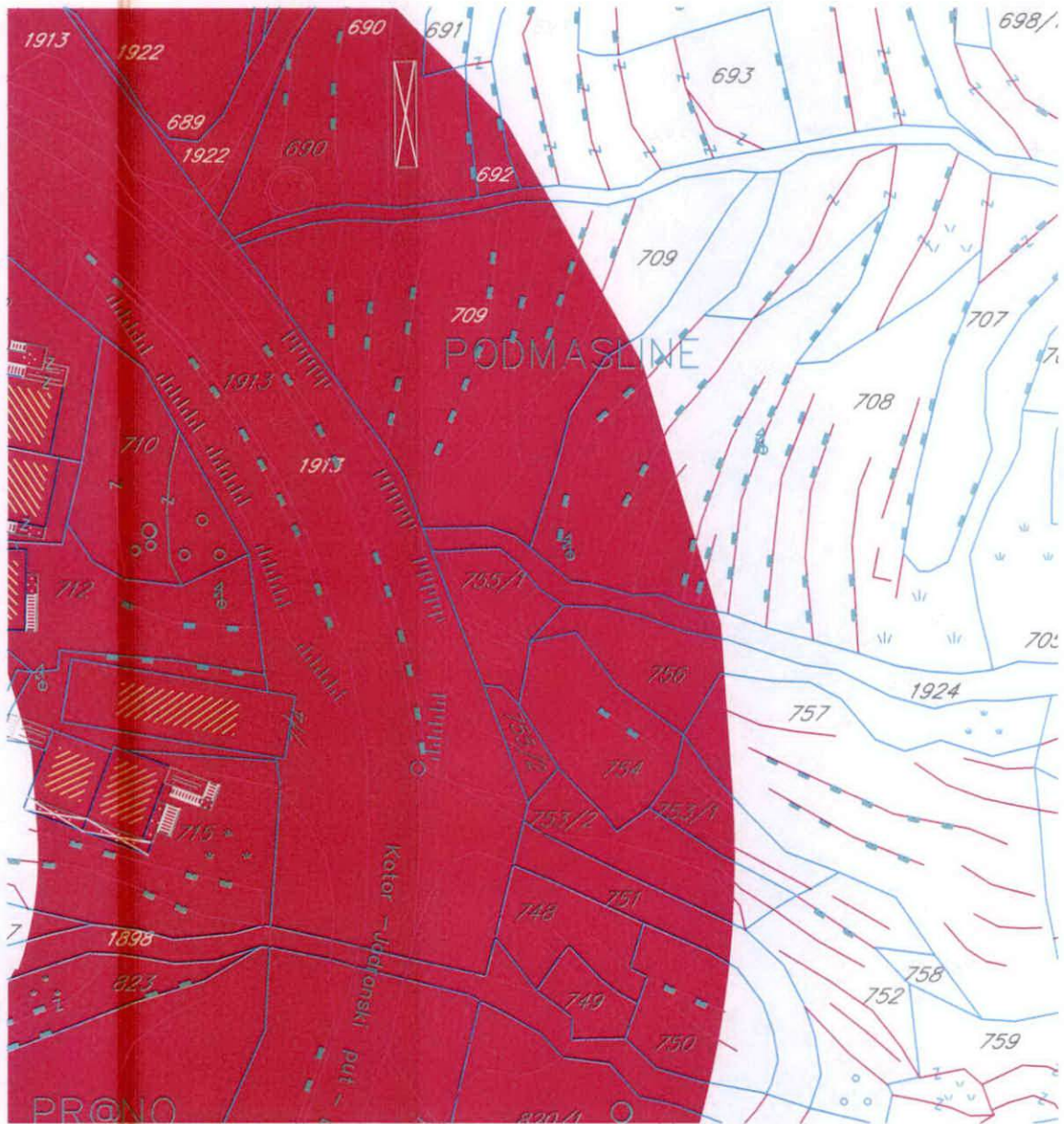
**1:1000**

LIST BR.

**19**

DATUM

**03. 2009**







## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

### CENTRI NASELJA

-  centar posebnog značaja
-  centar regionalnog značaja
-  značajan lokalni centar
-  lokalni centar

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN – PRŽNO-PODLIČAK

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m <sup>2</sup>	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	dio 513; 514; 515	522.94			STANOVANJE	180.00	180.00	2 NOVA OBJEKTA	720.00	20.00%	0.35	1.37	S+P+1+Pk
2	1912	1449.01			ZELENILO								
3	533; 808; 809; 910	23173.69	5000.00	P, P+2, P+4	TURIZAM	2500.00	7500.00	1 POSTOJEĆI OBJEKTI + DOGRADNJA + GARAŽA	24000.00	20.00%	0.32	1.03	G, P+2 - P+4
4					MORSKO DOBRO								
5					MORSKO DOBRO								
6					MORSKO DOBRO								
7					MORSKO DOBRO								
8					MORSKO DOBRO								
9	915; 916	386.06			STANOVANJE	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKAT	520.00	20.00%	0.33	1.34	S+P+1+Pk
10	911; 912; 913	188.32			ZELENILO								
11	914	322.82			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00	20.00%	0.40	1.20	P+2
12	922.924.923.dio 937	237.48			STANOVANJE	115.00	115.00	1 NOVI OBJEKAT	395.00	20.00%	0.49	1.66	S+P+2
13					MORSKO DOBRO								
14					MORSKO DOBRO								
15					MORSKO DOBRO								
16					MORSKO DOBRO								
17					MORSKO DOBRO								
18					MORSKO DOBRO								
19					MORSKO DOBRO								
20	930	220.21			STANOVANJE	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
21	935; dio 937	180.15			STANOVANJE	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00%	0.38	1.16	P+2
22	dio 943	305.48			STANOVANJE	142.00	142.00	1 NOVI OBJEKAT	565.00	20.00%	0.48	1.85	S+P+2
23	dio 943	390.74	115.00	P+1	STANOVANJE	65.00	180.00	1 POSTOJEĆI OBJEKTI + NADOGRADNJA + DOGRADNJA	425.00	20.00%	0.48	1.08	P, P+2
24	941/1	168.07			ZELENILO								
25	944	449.73	110.00	P+1	STANOVANJE	80.00	200.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADOGRADNJA + DOGRADNJA	420.00	20.00%	0.52	1.09	P, P+2
26	945	455.88	105.00	P+1	STANOVANJE	80.00	185.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADOGRADNJA + DOGRADNJA	395.00	20.00%	0.47	1.01	P, P+2
27	949	494.33	108.00	P+1	STANOVANJE	75.00	183.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADOGRADNJA + DOGRADNJA	549.00	20.00%	0.42	1.26	P, P+2
28	951	534.17	58.00	S+P+Pk	STANOVANJE	72.00	140.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 POMOĆNI OBJEKAT	420.00	20.00%	0.30	0.90	P, S+P+1
29	953/1, 953/2	715.36	60.00	S	STANOVANJE	200.00	260.00	2 NOVA OBJEKTA + POST. POSLOVNI OBJEKAT	660.00	20.00%	0.36	0.92	S+P+1
30	952	405.85	103.00	S+P+1	STANOVANJE	90.00	193.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, POM.PROST, REČEP	399.00	20.00%	0.47	0.98	P
31	954, dio 980/2	327.30	82.00	S+P+1	STANOVANJE		82.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA POTKROVLJA	328.00	20.00%	0.25	1.00	S+P+1+Pk
32	921/2, 921/1	155.76			STANOVANJE	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00		0.44	1.32	P+2
33	950	182.97	60.00	S+P	STANOVANJE	80.00	150.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT-REKONSTRUKCIJA	502.00	20.00%	0.92	3.15	P+1+Pk
34					MORSKO DOBRO								
35	958	508.67	100.00	S+P+2	STANOVANJE	60.00	160.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	580.00	20.00%	0.30	1.10	S+P+1
35a					MORSKO DOBRO								
36	959	319.96	80.00	S+P+2	STANOVANJE		80.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	320.00	20.00%	0.30	1.00	
36a					MORSKO DOBRO								
37	960	409.84	90.00	S+P+1+Pk	STANOVANJE	60.00	150.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + DOGRADNJA	540.00	20.00%	0.36	1.31	P+1+Pk
37a					MORSKO DOBRO								
38	961	687.70	105.00	S+P+1+Pk	STANOVANJE	105.00	210.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	735.00	20.00%	0.30	1.06	P+1+Pk
38a					MORSKO DOBRO								
39	964	807.28			ZELENILO								
39a					MORSKO DOBRO								
40	962	425.51	117.00	S+P+2+Pk	STANOVANJE		117.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	585.00	20.00%	0.30	1.37	
41	963	391.60	221.00	S+P+1+Pk	STANOVANJE		221.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADOGRADNJA	1105.00	20.00%	0.56	2.80	S+P+2+Pk
42	970	4674.35			ZELENILO - HTP BUD. RIVIJERA								
43	966	2536.01			PARKING + ZELENILO								
44	883; 884; ; dio 888/1;	2486.36	460.00	P	DJEČIJI VRTIĆ	412.50	872.50	NOVA GRADNJA	1745.00		0.20	0.39	P+1

87e	Dio 684, dio 685	542.35			STANOVANJE	200.00	200.00	1 NOVI OBJEKAT	800.00	20.00%	0.36	1.47	P+2+Pk
88	679	1336.10			STANOVANJE	505.00	505.00	2 NOVA OBJEKTA, GARAJE	2765.00	20.00%	0.37	2.07	S+P+3,S+P+4
89	677; 678	1693.34			STANOVANJE	510.00	510.00	3 NOVA OBJEKTA	1530.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
90	dio590; dio597	272.86			ZELENILO								
91	676; dio675; dio674	1391.27			STANOVANJE	420.00	420.00	3 NOVA OBJEKTA	2100.00	20.00%	0.30	1.51	2S+P+2
92	675; dio674; dio673/3	2417.41			STANOVANJE	725.00	725.00	5 NOVIH OBJEKATA	3625.00	20.00%	0.30	1.50	2S+P+2
93	dio673/1	81.43			ZELENILO								
94	682; dio681/1; dio680	599.23			STANOVANJE	179.00	179.00	1 NOVI OBJEKAT	627.00	20.00%	0.30	1.04	2S+P+1
95	697/2; dio696	477.67	234.27	S+P+Pk	STANOVANJE		234.27	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	702.00	20.00%	0.49	1.47	
96	dio697/1	362.78	108.28	P+1	STANOVANJE		108.28	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	324.84	20.00%	0.30	0.90	P+2
96a	dio697/1; dio698/1	664.91			STANOVANJE	240.00	240.00	2 NOVA OBJEKTA	960.00	20.00%	0.36	1.44	S+P+2
97	698/3	243.45			STANOVANJE	85.00	85.00	1 NOVI OBJEKAT	255.00	20.00%	0.36	1.39	S+P+2
98	dio698/1; 698/2	1206.90	150.00	S+P+2	STANOVANJE		150.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, UREĐENO DVORIŠTE, POM. PROSTORIJE + BAZEN	600.00	20.00%	0.12	0.50	
99	699	67.72			ZELENILO								
100	695	1006.85			STANOVANJE	300.00	300.00	2 NOVA OBJEKTA	900.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
101	694	620.93	140.00	P	STANOVANJE		140.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADogradnja	280.00	20.00%	0.30	0.45	P+1
102	693	961.38	300.00	S+P+3+Pk	STANOVANJE		300.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	1800.00	20.00%	0.35	1.87	
103	692	186.35			ZELENILO								
104	690; 691	958.95			STANOVANJE	280.00	280.00	2 NOVA OBJEKTA	840.00	20.00%	0.30	0.87	P+2
105	dio709	960.01			STANOVANJE	420.00	420.00	1 NOVI OBJEKAT	1900.00	20.00%	0.43	1.97	P+3,P+4
106	706; 707; 708; dio709	5321.77			STAMBENO-TURISTIČKI	1500.00	1500.00	10 NOVIH OBJEKATA	6000.00	20.00%	0.30	1.20	S+P+2
107	700	307.09	85.00	P+1	STANOVANJE		85.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADogradnja	255.00	20.00%	0.30	0.84	P+2
108	704/1	361.53	134.00	S+P+2+Pk	STANOVANJE		134.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	665.00	20.00%	0.36	1.84	
109	701	344.85			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
110	703; 704/2; 705	1166.51	220.00	P, P+1	STANOVANJE	130.00	350.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	1400.00	20.00%	0.30	1.20	P+2+Pk
111	755/1; 755/2	288.16			STANOVANJE	90.00	90.00	1 NOVI OBJEKAT	270.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
112	754	369.54			STANOVANJE	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
113	748; 749	338.81			STANOVANJE	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
113a	750	326.74			ULJARA - STAMBENO POSLOVNI	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	480.00	20.00%	0.50	1.50	P+1+Pk
114	820/1	734.03			STANOVANJE	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	660.00		0.30	0.90	P+2
115	756; 757; 753/1; 758	2302.08			STANOVANJE	700.00	700.00	5 NOVIH OBJEKATA	2100.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
116	dio 752	320.01			STANOVANJE	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00	20.00%	0.30	0.93	P+2
117	759; dio 767; dio 752	1231.74			STANOVANJE	370.00	370.00	3 NOVA OBJEKTA	1110.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
118	760; 761; 762; 763; 764; 765	1142.60			STANOVANJE	360.00	360.00	3 NOVA OBJEKTA	1080.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
119	dio 767; 768/1; 769; 770	7273.00			STAMBENO-TURISTIČKI	2180.00	2180.00	19 NOVIH OBJEKATA	8720.00	20.00%	0.30	1.20	S+P+2
120	766; 768/2	338.88	100.00	P+Pk	STANOVANJE	80.00	180.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	450.00	20.00%	0.53	1.29	P+1+Pk
121	772; 773; 774	418.76			ZELENILO								
122	771	50.41			ZELENILO								
123	813; 814	1166.81			ZELENILO								
124	796; 797; 798; 799; 800; 801; 802; 803; 804; 805; 806; 807; 808; 809; 810; 811	2243.07			ZELENILO								
125	794; 795	1166.10			OPŠTINA BUDVA - VODOVOD								
126	dio790; 791; 792; 793	496.34			STANOVANJE	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	450.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
127	2143/5; 2143/6	502.35			ZELENILO								
128	2143/7; 2144/4	1519.81			ZELENILO								
129	2144/2	581.01			ZELENILO								
130	2143/2; 2144/3	1062.29			ZELENILO								
131	2143/3	229.45			ZELENILO								
132	dio778; dio790; 789	177.00			STANOVANJE	60.00	60.00	1 NOVI OBJEKAT	180.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
133	dio790; 791; 792; 793	496.06			STANOVANJE	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	450.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
134	776	414.56			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
135	788; dio790; dio788	232.70			STANOVANJE	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
136	777/2	301.41	77.24	P	STANOVANJE		77.24	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADogradnja	231.72	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
137	dio 785; dio 783	198.01			SEOSKO STANOVANJE	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	250.00	20.00%	0.50	1.26	S+P+1
138	787/1; 787/2	233.24			STANOVANJE	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
139	777/1	445.32	96.00	S+P+1	STANOVANJE		96.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	288.00	20.00%	0.21	0.64	
140	778	302.47			STANOVANJE	96.00	96.00	1 NOVI OBJEKAT	288.00	20.00%	0.31	0.93	S+P+1