



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: 06-332/21-621/5  
Budva, 10.02.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KIRILOV PAVELA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i DUP PRŽNO – KAMENOVO za dio „KAMENOVO-VRIJESNO" ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 19/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 11**

**Urbanistička parcela broj: 25 koju čine**

**Katastarske parcele broj 141, dio 262 i dio 264 KO Sveti Stefan**

Dio katastarske parcele broj 264 KO Sveti Stefan 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 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 1068 za KO Sveti Stefan, od 03.08.2021. godine, na **katastarskoj parceli broj 141** upisan je voćnjak 2. klase površine 154m<sup>2</sup> i pomoćna zgrada površine 12m<sup>2</sup>, a na **katastarskoj parceli broj 262** upisan je voćnjak 2. klase površine 156m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama u podacima o teretima i ograničenjima upisana je hipoteka, a vlasnici su Kirillova Liudmila Semenova (obim prava ½) i Kirillov Pavel Stepanovich (obim prava ½). Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa suvlasnicom kat. parcela.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 11.01.2022.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 366 za KO

Sveti Stefan na kat. parceli broj 264 upisana livada 5. klase površine 242m<sup>2</sup>, u susvojini Mitrović Milana i Stević Miodraga.

Postojeći pomoćni objekat sa kat. parcele broj 141 KO Sveti Stefan se uklanja.

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

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

**SM2 – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje** – jednorodni i višerodni niski i srednje visoki objekti

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

**Srednje visoki objekat** je objekat do četiri korisne etaže s mogućnošću izgradnje podruma. Maksimalna spratnost srednje visokog objekta se označava na sljedeći način: P+2+Pk ili P+3. (strana 56)

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

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

- manji objekti za upravu, kulturu, zdravstvo, socijalnu zaštitu koji služe potrebama stanovnika i korisnika prostora plana. (strana 53)

#### **Turizam u okviru stanovanja**

Opšta karakteristika čitavog crnogorskog primorja je da se turizam u tzv. "domaćoj radinosti" u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima, prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom, kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za turističke kapacitete (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) u okviru druge pretežne namjene isti su kao urbanistički pokazatelji za planiranu pretežnu stambenu namjenu. Objekte namijenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost. (strana 48)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, sportskih terena, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (strana 61)

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

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

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

#### 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 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 - 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 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 60)

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

**Građevinska linija (GL)** se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i podzemna građevinska linija (PGL). Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija.

Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Regulatorna i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Podzemna građevinska linija (PGL) kao građevinska linija podzemne etaže namijenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje podzemne garaže. Građevinska linija podzemne garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulatorne i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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

#### Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

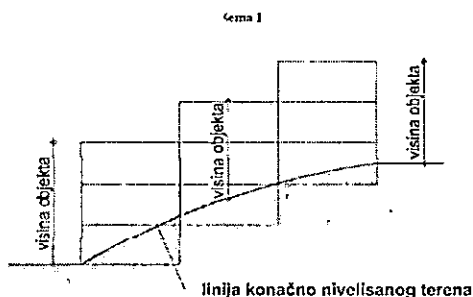
Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Prozori novoplanirane zgrade ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjedne zgrade veći od 3,0 m.
- Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore. (strana 62)

Regulatorna linija (RL) je linija koja djeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. U okviru regulatornih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina i infrastrukturnih mreža podzemnih i nadzemnih instalacija. Dozvoljena je sadnja javnog zelenila, izgradnja ulične rasvjete, izgradnja vertikalne saobraćajne signalizacije i niša za kontejnere, kao i postavljanje informacionih i reklamnih tabli, a u skladu sa zakonom. (strana 57-58)

#### Izgradnja na terenu sa nagibom

Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 3,0 m. Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje (šema 1). (strana 64)



## Horizontalna i vertikalna regulacija

- Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta.
- Maksimalne dozvoljene dimenzije gabarita objekata su 8x16 m.
- Minimalno odstojanje objekta od **bočnih granica** parcele:
  - slobodnostojeći objekti – 2,5 m, izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m) ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m,
  - jednostrano uzidani objekti – 3,0 – 4,0 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,5 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,0 m,
  - obostrano uzidani objekti - 0,0 m.
- Minimalno odstojanje objekta od **zadnje granice** parcele je 2,5 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,5 m), ukoliko je rastojanje od naspramnog objekta minimalno 4,0 m.
- **Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta** je 4,0 m.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.
- Maksimalna spratnost objekta:
  - niski objekti – prizemlje, 1 sprat i potkrovlje ili prizemlje i 2 sprata –P+1+Pk ili P+2 – odnosno maksimalno tri korsne etaže.
- **Maksimalna visina vijenca** iznosi:
  - niski objekti – 9,0 – 10,5 m; P+1+Pk = 9,00 m; P+2 = 10,5 m.
- **Maksimalna visina vijenca objekta** mjeri se:
  - na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,
  - na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

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

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

- **Kota prizemlja** je:
  - Na pretežno ravnom terenu: za objekte bez podrumskih ili suterenskih etaža je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1,50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena,
  - Na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta.

**Krovovi** objekata su kosí – nagiba 18-23o ili ravni, a krovni pokrivači adekvatni nagibu. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na susjednu parcelu, niti na drugi objekat.

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti i u više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne manja od 2,20 m.

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

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

- potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova od 18° do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10° ili mješovitog krova može imati površinu do 75 % površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno sa ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- kosi krovovi mogu da budu jednovodani ili dvovodani. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse,
- potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Streha širine najviše do 60 cm je dozvoljena samo nad zidovima gdje su vjenčanice (prednja i zadnja fasada objekta), a nije dozvoljena na kalkanima ili na zabatu (bočne fasade objekta). (strana 55)

**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. (strana 57)

## 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/ BETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 25, blok 11	332	274	91	0.82	0.27	P+2

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u *Tabeli 30: Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati samo na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva površinu svih etaža objekata, sem podrumskih etaža. (strana 60)

**Urbanistička parcela (UP)** je parcela koja je Planom predviđena za izgradnju objekata i saobraćajnica ili za drugu namjenu definisanu u grafičkom prilogu - list 07. "Planirano stanje - namjena površina". Urbanističke parcele su prikazane u grafičkom prilogu - list 09. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Izgradnja je moguća jedino unutar urbanističkih parcela.

**BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, ne uključujući podrumsku etažu ukoliko se u njoj nalazi garaža ili stanarske ostave (podrumi), a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova.

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namjenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta. (strana 56)

Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP. BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m<sup>2</sup>, a maksimalno dozvoljena spratnost P. (strana 70)

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

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

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

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

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

U jednoj od smjernica tekstualnog dijela DUP-a Pržno – Kamenovo za dio „Kamenovo-Vrijesno“, navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv ni nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izrade tehničke dokumentacije za objekat na kat. parcelama broj 141/1 i 262 KO Sveti Stefan, zaveden pod brojem 1119/021 od 19.11.2021. godine, kao i izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Elaborata koji je urađen u novembru 2021. godine i potpisan od strane R. Gredić, S. Vukašinić i M. Božić.

## **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**

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Potreban je veći stepen profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog naslijeđa. (tekstualni dio DUP-a, strana 95)

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 REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

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

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

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

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

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.



Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele. (strana 99)

## 11. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

### Ograđivanje

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. (strana 70)

## 12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

### Ozelenjavanje

Tradicionalne forme ozelenjavanja kuće, a to su odrina za lozom, cvijeće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim oblicima. Ozelenjavanje ima prije svega za cilj da oplemeni i umekša na izvjestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvjesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Treća funkcija je stvaranje povoljnih mikroklimatskih uslova u kući i oko nje. (strana 96)

**Bašte** su bile neodvojivi dio prostora naselja kao što su Kamenovo i Vrijesno. Tradicionalne seoske bašte (potkunjice) predstavljaju jedinstven pejzažno-arhitektonski i kulturno-ambijentalni elemenat tradicionalnog paštrovskog sela. Kombinacija proizvodnje povrća, neke voćke, ili masline, čak i murve, ponekad i loze, je ona koja je bila potrebna za svakodnevnu upotrebu nekadašnjih domaćinstva. Podzidane su suvomeđama i ispresjecane prilaznim stazama, a ponegdje i putevima. Ove površine se danas uglavnom ne koriste. One predstavljaju ekološki, likovni i prostorno funkcionalni sadržaj tradicionalnog neimarstva, privrede i hortikulture.

Granica bašte (potkunjice) je određena prema već formiranim granicama parcela, prema prirodnim orografskim i hidrografskim granicama ili prema putevima i stazama.

Bašte su, tamo gdje se koriste, zasađene pretežno ratarskim i voćarskim kulturama, a zahvaljujući klimatskim uslovima vegetacija na njim se održava dobrim djelom godine. Njihov značaj pored utilitarnog je i pejzažni i rekreativni.

**Voćnjaci i vinogradi** su kao i bašte prostori koji su u neposrednoj blizini stambenih objekata i takođe predstavljaju dio antropogenog pejsaža. Veća je zastupljenost voćnjaka u odnosu na vinograde. Dosta voćnjaka i vinograda je zapušteno i obraslo samoniklom vegetacijom. Kao i kod bašti značaj im je pejzažni, rekreativni i svakako utilitarni.

**Maslinjaci** su najvrijedniji dio pejsaža i zelenila ne samo područja ovog DUP-a, već i cijelog primorskog područja opštine Budva. Od nekadašnjih površina pod maslinjacima na području Plana (identifikovanih na osnovu katastarsko-topografskog plana i ODK 1:5000) do ovog trenutka sačuvan je njihov veći dio. Dosta maslinjaka je zapušteno i zaraslo u samoniklu vegetaciju, dok se manji dio održava, i to su masline

neposredno uz stambene objekte. Masline i maslinjaci su nekada imali veliki ekonomski značaj, a danas sa terasama i suhozidima predstavljaju dio kulturnog pejzaža i specifične ukrasne zelene akcente u prostoru. Sa novim naučnim otkrićima njihov značaj se povećava, naročito za farmaceutsku industriju i zdravu ishranu. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu. Na području DUP-a nema pojedinačnih primjeraka maslina koja su kao pojedinačno vrijedni primjerci zaštićena Zakonom. o zaštiti prirode, kao što je to slučaj sa maslinom u mirovici kod Bara ili sa onom u Ivanovićima. (strana 137)

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

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

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

Za ozelenjavanje koristiti vrste navedene u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste vrste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta. Zelenilo redovno održavati i njegovati (uklanjati suve, napukle grane i djelove zelenila koji ometaju kretanje pješaka), kako se ne bi ugrozila bezbjednost prolaznika i vozila. Krošnje zelenila orezivati tako da im visina iznad pješačke komunikacije bude minimalno 2,5 m, a iznad kolovoza minimalno 4,5 m. U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđivanje ili ga ukloniti.

Održavanje, njegovanje, liječenje i druge radove na zelenilu povjeriti stručno osposobljenim licima, a pri izboru sadnog materijala konsultovati stručnjake (pejsažne arhitekta, inženjere hortikulture, šumare). (strana 142)

### **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, kottarnice, 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. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedeđenih, 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 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).

### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

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 5.3.9. *Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.*

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. (strana 70)

### Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

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

Normativi određivanje potrebnog broja parking mjesta

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

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

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

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

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

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

Pri projektovanju garaže poštovati sljedeće elemente:

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

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

**Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). (strana 63)**

## **21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

Obezbjediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

Obavezna primjena elemenata pristupačnosti, propisana članom 46. Pravilnika, predviđa: za stambene objekte je iz člana 17, 18, 23 i 40, a za stambeno-poslovne iz člana 17, 18 i 23 plus dio objekta poslovne namjene mora sadržati elemente pristupačnosti u zavisnosti od namjene poslovnog prostora.

## **22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. 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 vjetera i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu 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 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 – saobraćajna mreža, iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela broj 262 KO Sveti Stefan djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP
- Katastarska parcela 141 KO Sveti Stefan se nalazi u trasi koridora saobraćajnica 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 predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora ostale infrastrukture, 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 rešenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih 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 predmetnih planova,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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



Dostavljeno:

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



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-10494/2021

Datum: 03.08.2021.

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 1068 - 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
141		4 4	06/11/2014	VRLJEVO	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		154	5.13
141	1	4 4	06/11/2014	VRLJEVO	Pomoćna zgrada KUPOVINA		12	0.00
262		4 4	06/11/2014	KLAČINA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		156	5.19
Ukupno							322	10.32

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
6036000010109	KIRILLOVA - LIUDMILA SEMENOVA - -	Susvojina	1/2
6036000010110	KIRILLOV - PAVEL STEPANOVICH - -	Susvojina	1/2

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
141	1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	0	P 12	Susvojina KIRILLOVA - LIUDMILA SEMENOVA - - Susvojina KIRILLOV - PAVEL STEPANOVICH - -
					1/2 6036000010109  1/2 6036000010110

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
141	1		1	Pomoćna zgrada	24/09/2018 10:12	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 03/11-2/570/13 OD 07.08.2018. GOD. U IZNOŠU OD 4.827.14 EURA U KORIST DRŽAVE CRNE GORE. UPISANO U OBIMU 1/2 SUSVOJINA NA PORESKOG OBVEZNIKA KIRILLOV STEPANOVICH PAVEL.



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
141		1		1	Pomoćna zgrada	24/09/2018 10:12	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 03/11-2/570/13 OD 07.08.2018. GOD. U IZNOSU OD 4.827,14 EURA U KORIST DRŽAVE CRNE GORE. UPISANO U OBIMU 1/2 SUSVOJINA NA PORESKOG OBVEZNIKA KIRILLOV STEPANOVICH PAVEL.

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:   
SONJA TOMAŠEVIĆ



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 11.01.2022 14:08

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 11.01.2022 14:08

KO: SVETI STEFAN

**LIST NEPOKRETNOSTI 366 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
264		4 4	09.03.2016	POD VRLJEVO	Livada 5. klase RAZMJENA	242	0.94

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MITROVIĆ MILAN *	Susvojina	55/56
*	STEVIĆ MIOBRAG *	Susvojina	1/56

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
264	0		1	Livada 5. klase	27.06.2019	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA BR. 1 - STAMBENE ZGRADE POV. 79 m <sup>2</sup> , SPRATNOSTI P+P1 SA PD 1 - STAMB. PROSTOROM POV. 62 m <sup>2</sup> U PRIZEMLJU P I PD 2 - STAMB. PROSTOROM POV. 62 m <sup>2</sup> NA I SPRATU P1, DOGRAĐENOG BEZ GRAĐEVINSKE DOZVOLE I NA TUĐEM ZEMLJIŠTU.

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1296

Datum: 03.08.2021.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 4

Parcele: 141, 262

# KOPIJA PLANA

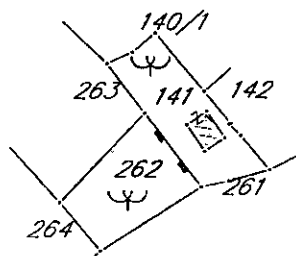
Razmjera 1: 1000



4
681
600
5
573
900

S

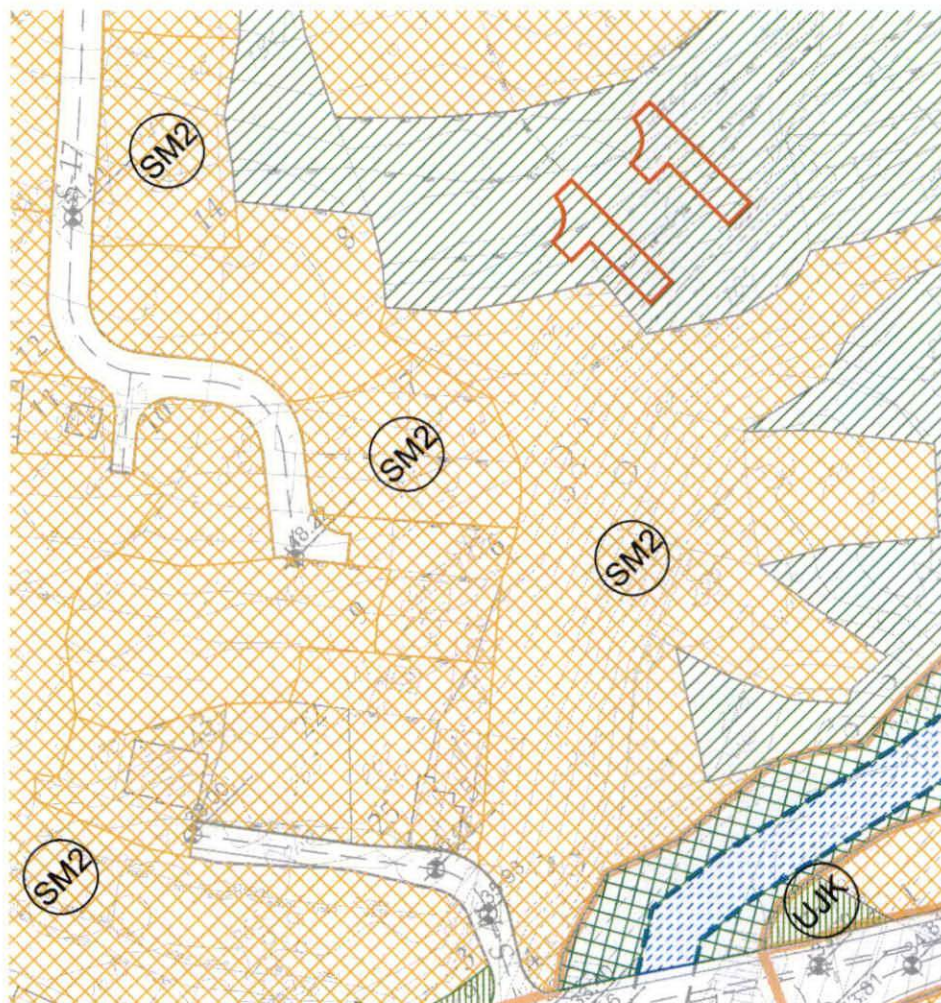
4
681
600
6
574
000



4
681
500
6
573
900

4
681
500
6
574
000










**LEGENDA:**

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




**POVRŠINE ZA STANOVANJE**

-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata
-  stanovanje manje gustoće u zoni predstane legalizacije - veći dio objekata


**POVRŠINE ZA TURIZAM**

-  turističko naselje - novi objekti
-  turističko naselje "površeno"
-  površine za izletnike



**POVRŠINE ZA NASELJSKO ZELENILLO**

-  linarno zelenilo
-  obradive poljoprivredne površine - površine (bašt.) voćnjaci, vinogradi, maslinjad)
-  gradske šume




**POVRŠINE ZA OSTALU**

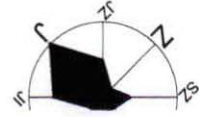
-  komunikacijski servisi - vodovodna, kanalizacijska, elektroenergetska i telekomunikacijska infrastruktura, pripadajuće čvrstog komunalnog opsega

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU**

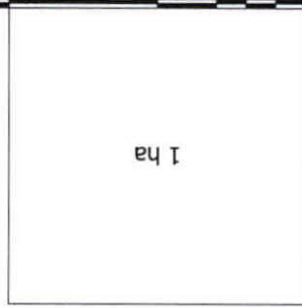
-  sadržajne površine
-  parking

**OSTALE POVRŠINE**

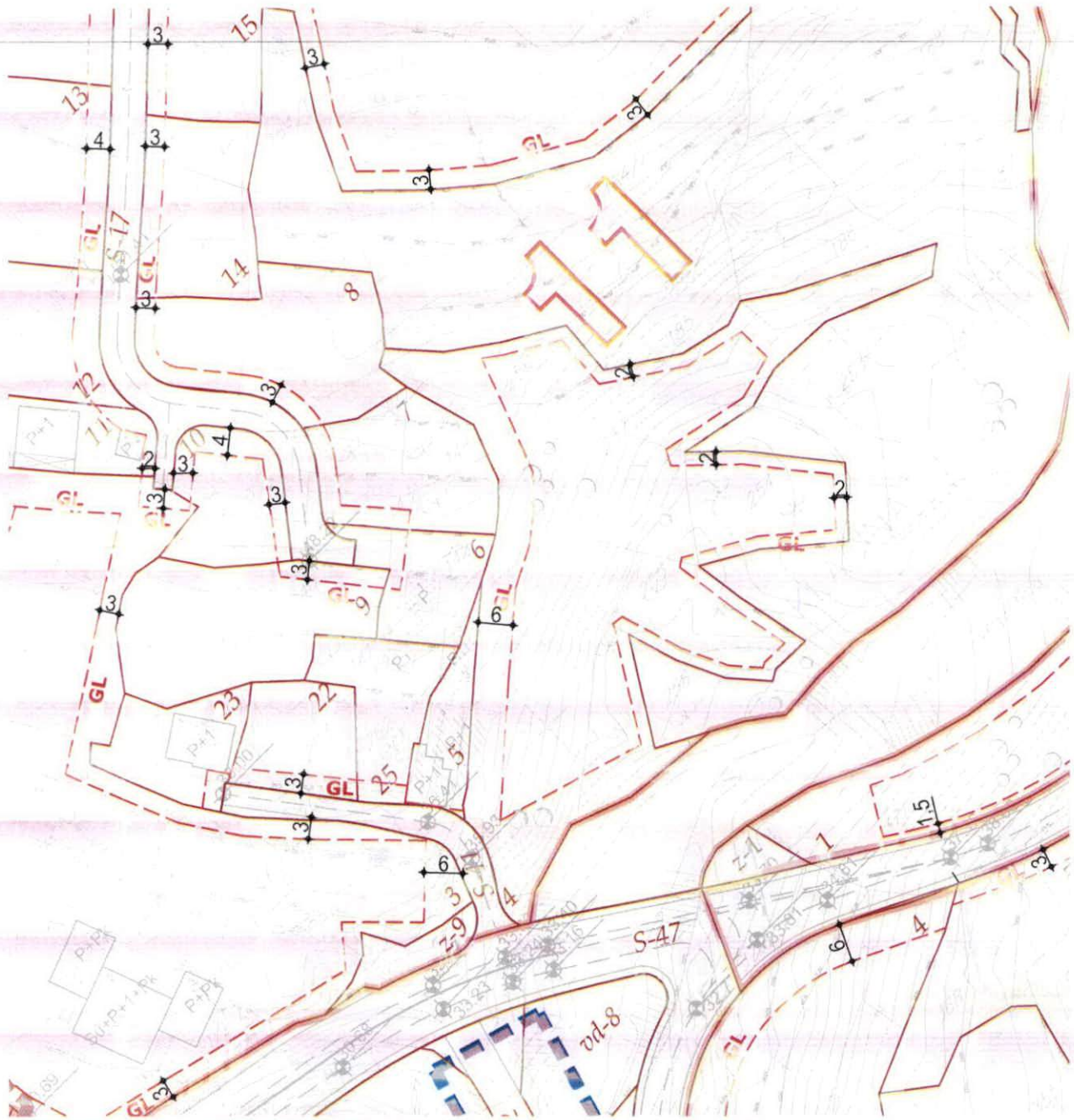
-  regulirani vodotok
-  neregulirani vodotok
-  jarnuge



0 10 20 50 100 150 m



1 ha

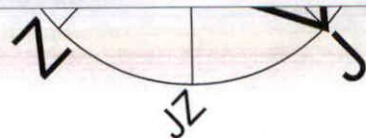


Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.02.2022. godine

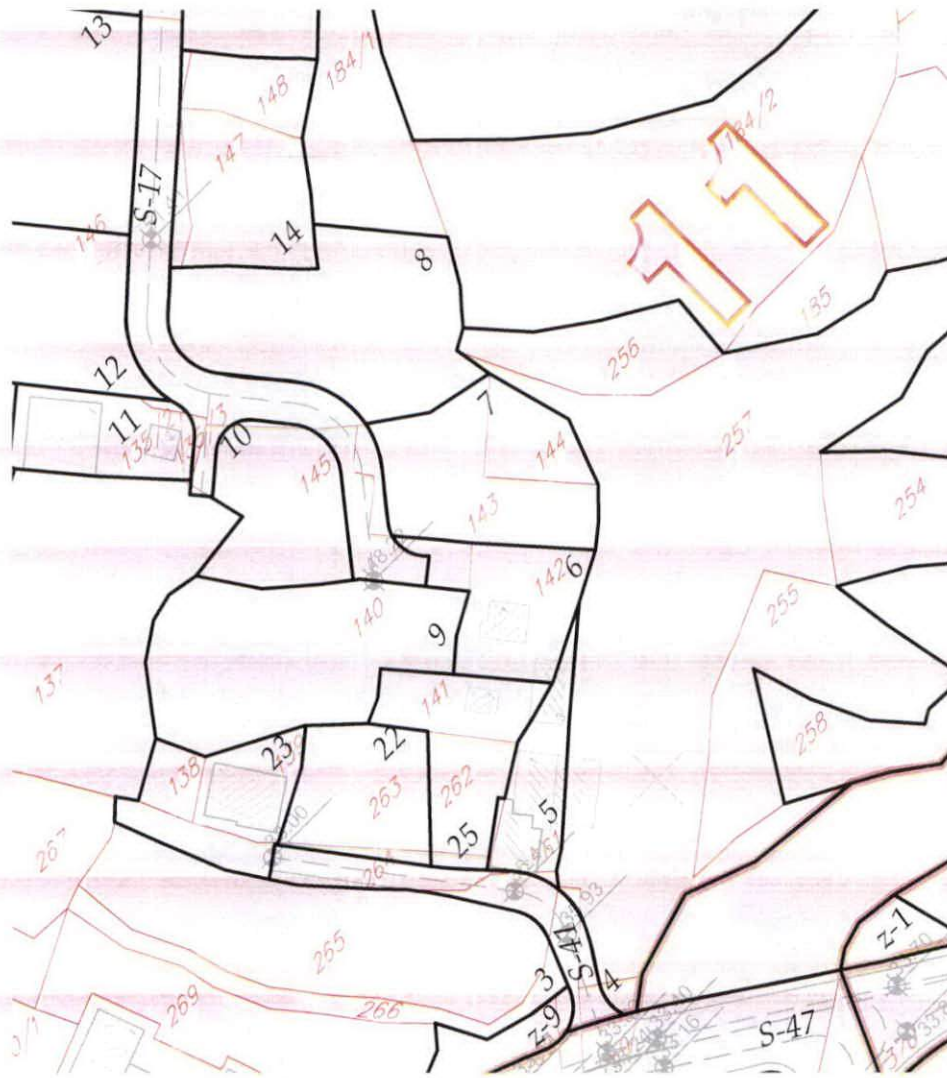
*Mitrović*



## LEGENDA:

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



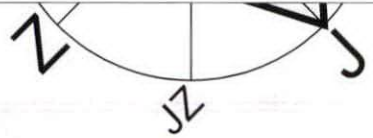


Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

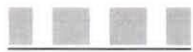


Budva, 09.02.2022. godine

*M. Mitrović*



## LEGENDA:



granica plana



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

*z-1*

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

*k-1*

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

*S-11*

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

*1-11*

broj urbanističke parcele u okviru bloka

*vd-1*

broj urbanističke parcele vodne površine

*111/11*

broj katastarske parcele

*11*

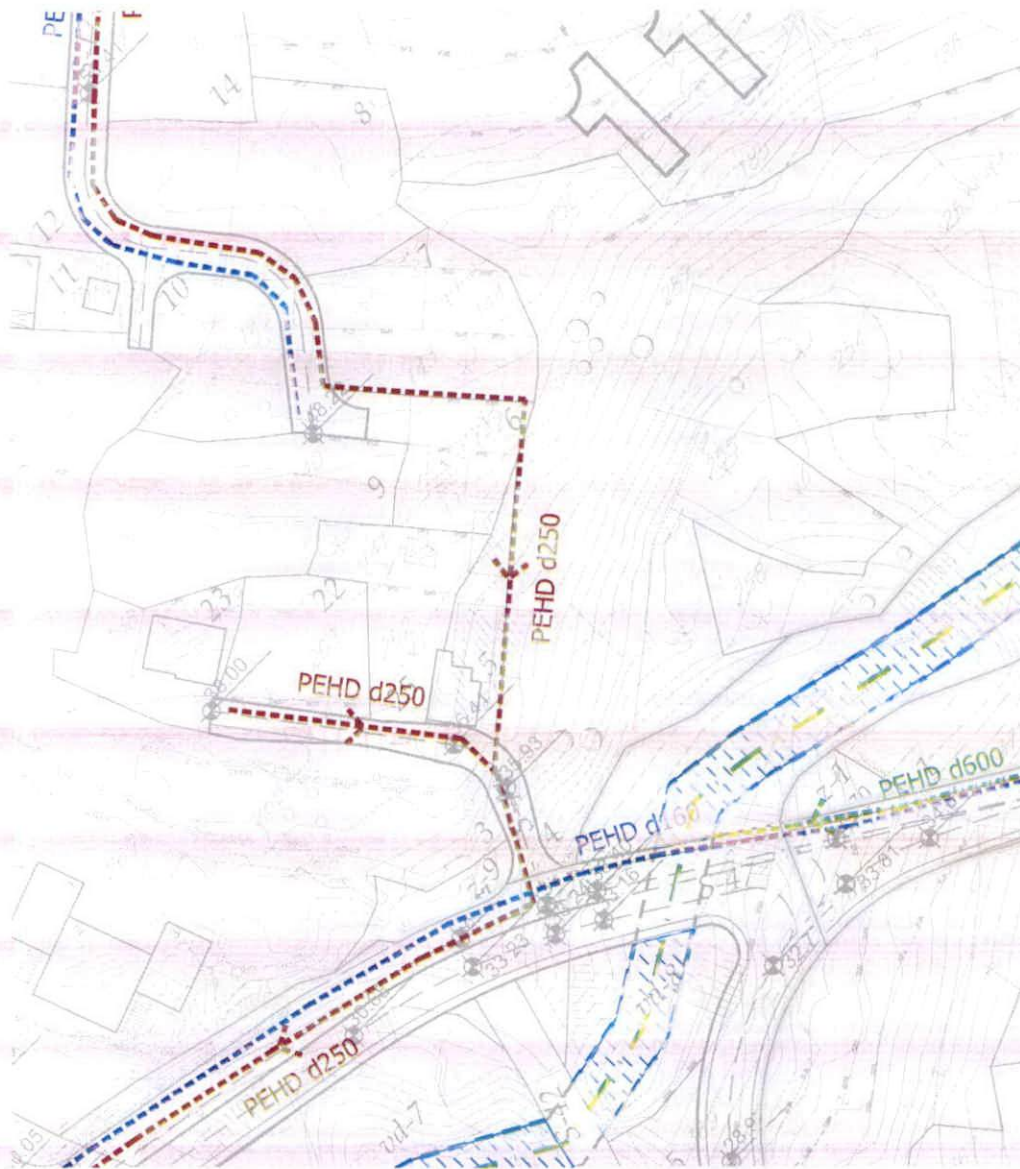
broj bloka



postojeći objekat







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

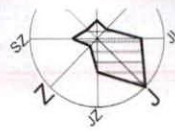
*Mitrović*



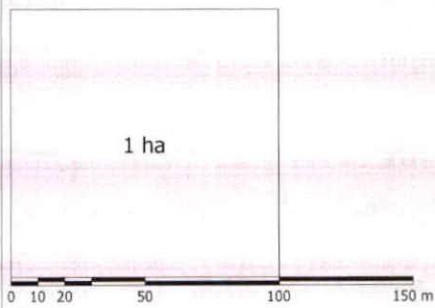
Budva, 09.02.2022. godine



**LEGENDA:**



-  granica plana
-  postojeći vodovod
-  postojeći vodovod - za uklanjanje
-  planirani vodovod
-  postojeća fekalna kanalizacija
-  planirana fekalna kanalizacija
-  postojeća atmosferska kanalizacija
-  planirana atmosferska kanalizacija
-  planirana regulacija vodotoka
-  neregulirani povremeni bujični vodotokovi
-  jaruge
-  buster stanica
-  planirani rezervoar
-  pumpna stanica



list 14.

**PLANIRANO STANJE  
HIDROTEHNIČKA  
INFRASTRUKTURA  
R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 16 Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)



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

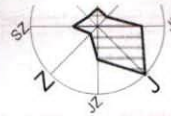



Budva, 09.02.2022. godine

*Mila Mitrović*

**LEGENDA:**

 granica plana



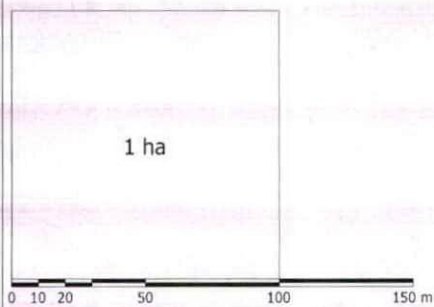
-  POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 KV KABAL (zamjena dijela trase postojećej kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 KV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 KV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE
-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 KV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 KV

**POSTOJEĆE DTS:**

- 16 POSTOJEĆA HBTS 10/0,4 KV "TRAP" 1x400 KV;

**PLANIRANE DTS:**

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



list 16.



IZVOD IZ DUP-a Kamenovo Pržno II, za dio KAMENOVO VRIJESNO, list 18 Telekomunikaciona infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi 19/10)



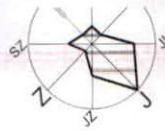
Samostalna savjetnica II za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.













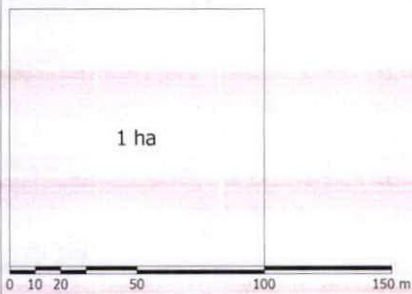
Budva, 09.02.2022. godine

**LEGENDA:**

 granica plana



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



list 18.

**PLANIRANO STANJE  
TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA**

**R 1:1000**

**POSTOJEĆE**

Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - rušiti se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se	BRGP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
1	338	1	163	1	1	334	163	334	0,47	0,83
2	594	1	109	1	1	216	109	216	0,18	0,36
3	4842	1	163	1	1	334	163	334	0,47	0,83
4	3474	1	99	1	0	187	99	187	0,00	0,00
5	188	2	43	1	0	43	43	86	0,00	0,00
6	308	1	28	1	1	28	28	28	0,09	0,09
7	509	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
8	726	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
9	718	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
10	348	1	68	1	1	137	68	137	0,34	0,61
11	281	2	16	1	1	16	16	32	0,00	0,00
12	415	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
13	508	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
14	489	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
15	328	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
16	890	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
17	811	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
18	3004	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
19	341	1	82	1	1	218	82	218	0,51	1,06
20	815	2	80	1	1	80	80	160	0,00	0,00
21	746	1	286	1	1	1329	286	286	0,36	1,78
22	310	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
23	312	1	72	1	1	142	72	142	0,23	0,46
24	176	1	50	1	1	50	50	50	0,28	0,28
25	332	1	13	1	1	13	13	13	0,04	0,04
26	47	1	13	1	1	13	13	13	0,27	0,27
27	48	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
28	8892	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
29	2013	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00
30	528	0	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00

**PLANIRANO**

SIFRA PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRADNJEVA: 00 - bez gradnjeva, IZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, IZM - izmještanje REK-rekonstrukcija	BRGP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MAKSIMALNO BRGP stanovanja (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m <sup>2</sup> )	BRGP turizam (hoteli, apart hoteli, rent-a-ville, apartmani) (m <sup>2</sup> )	BRGP komunalni servis (m <sup>2</sup> )	Površina pod zelenilom (m <sup>2</sup> )	ORIJENTACIONI broj stanova	ORIJENTACIONI broj lokala	Broj stanovnika (stanih korisnika)	Broj turista i povremenih korisnika	Minimalni broj korisnika	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)	Neizgrad. površina parcele (m <sup>2</sup> )	Površina pod zelenilom po stanovniku (m <sup>2</sup> /stanovniku)	Površina pod zelenilom po korisniku (m <sup>2</sup> /korisniku)	NETO gustina stanovanja (1/ha)	NETO gustina korišćenja (1/ha)		
SM1	1	163	1	NDG	334	163	334	0,47	0,83	334	163	334	334	338	3	3	3	3	3	3	191	45,7	19,5	58	135		
SM1	1	109	1	DOG,NDG	506	109	506	0,28	0,56	506	109	506	506	213	3	3	3	3	3	3	10	425	100,8	43,3	83		
SM1	1	163	1	NDG	334	163	334	0,47	0,83	334	163	334	334	338	3	3	3	3	3	3	191	45,7	19,5	58	135		
SM1	1	99	1	NDG	187	99	187	0,00	0,00	187	99	187	187	3474	1	1	1	1	1	1	3	148	148,9	51,0	31	73	
SM2	2	43	1	NDG	43	43	86	0,00	0,00	86	43	86	86	188	2	2	2	2	2	2	7	384	122,3	52,4	31	72	
SM2	1	28	1	IZG	28	28	28	0,09	0,09	28	28	28	28	308	1	1	1	1	1	1	6	200	70,0	32,5	43	101	
SM2	1	109	1	IZG	378	109	378	0,25	0,74	378	109	378	378	509	2	2	2	2	2	2	4	384	122,3	52,4	31	72	
SM2	1	163	1	IZG	325	163	325	0,30	0,89	325	163	325	325	255	4	4	4	4	4	4	12	503	94,1	40,3	37	87	
SM2	1	109	1	IZG	330	109	330	0,31	0,92	330	109	330	330	249	4	4	4	4	4	4	12	498	90,6	38,8	36	86	
SM2	1	110	1	IZG	330	110	330	0,27	0,81	330	110	330	330	118	2	2	2	2	2	2	7	231	60,3	34,4	42	97	
SM2	1	115	1	IZG	345	115	345	0,23	0,69	345	115	345	345	118	2	2	2	2	2	2	3	148	148,9	51,0	31	73	
SM2	1	106	1	IZG	180	106	180	0,42	1,26	180	106	180	180	74	1	1	1	1	1	1	3	148	148,9	51,0	31	73	
SM2	1	121	1	IZG	354	121	354	0,29	0,88	354	121	354	354	147	2	2	2	2	2	2	7	284	97,0	41,8	36	85	
SM2	1	88	1	IZG	257	88	257	0,29	0,88	257	88	257	257	208	3	3	3	3	3	3	10	415	86,8	41,5	37	85	
SM2	1	119	1	IZG	345	119	345	0,23	0,70	345	119	345	345	190	2	2	2	2	2	2	7	380	131,8	50,5	20	58	
SM2	1	115	1	IZG	345	115	345	0,23	0,69	345	115	345	345	107	2	2	2	2	2	2	7	214	74,4	31,9	44	102	
SM2	1	121	1	IZG	364	121	364	0,27	0,81	364	121	364	364	324	5	5	5	5	5	5	14	647	108,8	45,8	34	79	
SM2	1	143	1	IZG	428	143	428	0,30	0,90	428	143	428	428	334	3	3	3	3	3	3	9	669	181,7	60,4	32	51	
SM2	1	120	1	IZG	360	120	360	0,27	0,81	360	120	360	360	1103	18	18	18	18	18	18	45	2206	110,6	47,4	33	77	
SM2	2	146	1	IZG	419	146	419	0,28	0,83	419	146	419	419	81	4	4	4	4	4	4	10	185	31,7	18,2	64	150	
SM2	1	140	1	IZG	419	140	419	0,28	0,83	419	140	419	419	271	5	5	5	5	5	5	15	543	72,8	34,2	42	97	
SM2	1	140	1	IZG	419	140	419	0,28	0,83	419	140	419	419	240	8	8	8	8	8	8	18	481	41,2	25,2	88	128	
SM2	1	140	1	IZG	419	140	419	0,28	0,83	419	140	419	419	106	2	2	2	2	2	2	10	18	481	41,2	25,2	88	128
SM2	1	50	1	NDG	50	50	50	0,28	0,84	50	50	50	50	50	1	1	1	1	1	1	5	218	65,8	41,1	37	85	
SM2	1	50	1	NDG	50	50	50	0,28	0,84	50	50	50	50	50	1	1	1	1	1	1	4	200	154,1	57,5	20	97	
SM2	2	91	1	IZG	274	91	274	0,27	0,82	274	91	274	274	120	2	2	2	2	2	2	5	241	105,8	45,3	34	80	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	0	47	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	48	0,0	0,0	0,0	0	0	
SM2	0	0	0	NDG	0	0	0	0,00	0,00	0	0	0	0	48	0	0	0	0									

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









## 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