



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: 06-332/22-482/3
Budva, 16.06.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAĐENOVIĆ ILIJE 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) i UP „CRVENA GLAVICA“ ("Službeni list CG"-opštinski propisi br. 26/08), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona 2

Urbanistička parcela broj: 23 koju čine

Dio katastarske parcele broj 1454, dio 1453, dio 1456/8 i dio 1455/1 KO Sveti Stefan

Djelovi kat. parcela broj 1454, 1456/8 i 1455/1 KO Sveti Stefan ulaze u trasu saobraćajnice po UP-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 714 za KO Sveti Stefan, od 01.06.2022.godine, na **katastarskoj parceli broj 1454** upisan je pašnjak 1.klase površine 486m², a na **katastarskoj parceli broj 1453** upisan je voćnjak 2. klase površine 783m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnica upisana je Radenković Marina.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 16.06.2022. godine, konstatovano je sledeće:

- da su u listu nepokretnosti br. 316 za KO Sveti Stefan, na kat. parceli broj 1456/8 upisane šume 3. klase površine 627m² u svojini „Agis-Montenegro“ doo;

- da su u listu nepokretnosti br. 711 za KO Sveti Stefan, na kat. parceli broj 1455/1 upisane šume 2. klase površine 18495m² u svojini „Imobilia“ doo Budva.

Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa vlasnicima katastarskih parcela na kojima se grade planirani objekti.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona 2 – vile tipa „B“

Drugu zonu predstavlja kompleks objekata namjenjenih turizmu, u formi vila, u planu obeležene kao tip "B"-vile u funkciji turizma. Građene strukture su raspoređene tako da formiraju zasebnu ambijentalnu cjelinu, sa odgovarajućim zelenim površinama. Objektima je predviđen pješački prilaz i prilaz pješačko – kolskom saobraćajnicom. (tekstualni dio UP, strana 3)

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 riziorta i koristi sadržaje turističkog riziorta kojima upravlja jedan upravljač."

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Elaborat izrađuje 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 u sprovođenju ovog planskog dokumenta dođe do neslaganje između zvaničnog katastra i Projekta, mjerodavan je postojeći katastar. (tekstualni dio UP-a, strana 6)

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

Položaj, gabarit i spratnost objekata utvrđuju se na osnovu Plana nivelacije i regulacije. Plan nivelacije i regulacije dat je u grafičkom prilogu.

Nivelaciono rješenje definisano je niveletama okolnih saobraćajnica, odnosno kotama terena.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

1.Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovom planu je definisana spojom linijom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu Plan saobraćaja.

2. Građevinska linija

Građevinska linija se utvrđuje ovim projektom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja linija na kojoj se gradi objekat.

3. Visinska regulacija

Visinska regulacija definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od približno 4m za prizemnu etažu (ako je poslovni prostor), odnosno približno 3m za etaže iznad prizemlja.

Ovim projektom definisane su urbanističke parcele kompleksa koje su formirane od katastarskih parcela. Novoformirane parcele određene su koordinatama tačaka datih u planu parcelacije.

U horizontalnom smislu novi objekti treba da budu postavljeni u granicama građevinskih linija prema grafičkom prilogu „Plan nivelacije i regulacije“. Krovovi objekata su uglavnom ravni. (tekstualni dio UP-a, strana 6)

S obzirom na nagib terena najveći dio stambenog i poslovnog prostora biće u suterenskim etažama, što se može sagledati iz poprečnih presjeka kroz planirane objekte. (tekstualni dio UP-a, strana 4)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
--	---	---------------------	-------------------	-----------

URBANISTIČKA PARCELA br. 23	596	320	1.60	0.55	P+1 P+2
-----------------------------	-----	-----	------	------	------------

Spratnost objekata data je u grafičkom prilogu br.11 *Karta spratnosti i nivelacije*.

Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju novih objekata:

- Lokacija za izgradnju novih objekata obuhvata prostor od 3,64ha predviđeni su objekti apartmanskog tipa, vile i stambeno turistički objekti.
- Intervencija je planirana na izgradnji novih objekata i kompletne infrastrukture.
- Prostornu distribuciju sadržaja izvršiti u skladu sa detaljnom namjenom površina građevinskog zemljišta.
- Prostorni uslovi za realizaciju definisani su u grafičkim priložima- Detaljna namjena površina.
- Planirane namjene definisane su položajem, veličinom i obimom moguće izgradnje
- S obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama, osnovna usmjerenja organizacije prostora data su kroz predmetni projekat. Idejna rješenja arhitekture planiranih objekata data su u sklopu ovog Projekta i mora biti osnova za dalju razradu. Izmjene su dozvoljene u mjeri u kojoj osnovni koncept rješenja neće biti degradiran ili bitno izmjenjen.

Opšti uslovi za izgradnju objekata

- Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovim Projektom, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima.
- Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnost terena i adekvatnog odvođenja površinskih voda, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena ako se za to pojavi potreba.
- Izgradnji i objekata mora da predhodi veoma detaljno geomehaničko ispitivanje terena, odnosno tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomahaničkim ispitivanjima tla.
- Za dalju razradu tehničke dokumentacije koristiti podatke o tlu iz „Elaborata o geomehaničkim odlikama terena“ koji je uradila JU Republički zavod za geološka istraživanja iz Podgorice.
- Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nanošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i jasnom seizmičkom koncepcijom.
- Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekta. Posljednje se odnosi na zaštitu podzemnih etaža u uslovima stalnog prisustva podzemne vode. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode.
- Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, u skladu sa idejnim rješenjem arhitekture koje je sastavni dio ovog Projekta.
- Sastavni dio ovog teksta su i preliminarni geotehnički izvještaj na bazi dosadašnjih geoloških istraživanja lokaliteta „Crvena glavica“, sa predlozima i smjernicama kompleksnih istraživanja i radova. (tekstualni dio UP-a, strana 6)

Uslovi za korišćenje prostora do privođenja namjeni

Na dijelu neizgrađenog prostora predviđenog za određene sadržaje, do privođenja namjeni nije dozvoljena bilo kakva gradnja.

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

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta ("Službeni list RCG" broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Opšti urbanističko-tehnički uslovi za materijale, krovni pokrivač i likovnu obradu fizičkih struktura

- Likovno i oblikovno rješenje ovih struktura mora da sljedi klimatske karakteristike područja i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i doživljaju uređenog turističkog mjesta.
- Za spoljnu obradu objekta-fasada, projektantima se preporučuju savremeni materijali koji daju mogućnost za kreativna odnosno originalna arhitektonska rješenja, a istovremeno posjeduju osobine dobre zaštite objekata.

- Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše) praćene često i jakim vjetrom, a isto tako i velika žega za vrijeme ljeta treba koristiti postojeće materijale koji su istovremeno otporni i na agresivno djelovanje morske vode koju u vidu sitnih kapljica južni vjetar na kopno.
- Zavisno od arhitektonskog rješenja kao prirodan materijal dolaze u obzir sve vrste kamena ili kao obloga ili kao puni zidovi. Isključuje se upotreba fasadne opeke, koja pored toga što nije tipična za ovaj kraj, ima i veliku pozornost što u ovdašnjim klimatskim uslovima nije dobro.
- Što je moguće više izbjegavati fasadne elemente od lima i obične bravarije koja je na ovom području kratkog vijeka.
- Za ograde, oluke, okove i slične elemente koristiti nekorozivne materijale.
- Obratiti posebnu pažnju na dizajn svjetlećih reklama, s obzirom da one imaju izuzetno značajnu ulogu i to kako u svom informativnom tako i u likovno – estetskom izgledu. (tekstualni dio UP-a, strana 6)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

U predmetnom planu nisu definisani uslovi za ograđivanje urbanističke parcele.

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Zelene i slobodne površine turističkih objekata (apartmani, vile, depandansi)

Način uređenja ovih površina predviđa sljedeće:

Uređenje zelenih površina, podrazumjeva korišćenje visokodekorativnih vrsta biljnog materijala izrazitih performansi, jer se radi o vrijednom turističkom kompleksu. Planirati grupacije, masive zelenila, po vertikali i horizontali u sva tri nivoa. Posebnu pažnju obratiti uređenju travnjaka. Kako se radi o malim površinama na njima je jedino moguće unošenje skulptura ili manjih fontana i rasvjete kako ne bi došlo do usitnjavanja površina.

Ostale površine, koje su prepoznate kao slobodne i nalaze se neposredno oko objekata, podrazumjevaju uređenje prostora u smislu ozelenjavanja, izgradnje platoa, stepeništa, staza, podesta, podzide itd. U pravcu pružanja stepeništa i staza planirati drvorede, pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Biljni materijal, takođe, mora biti izrazito dekorativan. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenjem za izgradnju apartmanskih objekata, vila i depandansa. Na manjim površinama, podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama. Predlaže se uređenje što prirodnijim stilom kako bi boravak u objektima bio intimniji. Voditi računa o interesantnim vizurama prema moru. Nedostatak zelenih površina u okviru zone nadomjestiti tzv. vertikalnim i krovnim ozelenjavanjem. Teren niveliast terasasto, podzidama- od kamena.

Krovno zelenilo podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža i na terasama. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 40-45cm, a drenažni sloj-šljunak od 5-10cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem.

Vertikalno ozelenjavanje je dio estetskog podsistema i namjena mu je isključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, terasa i podpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.

Opšte smjernice za izradu projektne dokumentacije za pejzažno uređenje zelenih i slobodnih površina oko vila, apartmana, depandansa

- Prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala, odnosno, prilikom izrade projektne dokumentacije uraditi studiju boniteta postojećeg zelenog fonda i novim projektom sačuvati i uklopiti svako zdravo i dekorativno postojeće stablo i grupacije.
- Svaki objekt, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;
- Biljni materijal mora biti izrazito dekorativan, zdrav, rasadnički odnjegovan;
Za drveće (visoko i srednje) obavezni uslov je:
 - minimalna visina od 3,5-4m,
 - obim stabla, na visini od 1m, od 30-40cm
 - min. visina stabla do krošnje, bez grana, za stablašice 2,2 -2,5m,
 - Zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje.
 - Projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje svih zelenih površina.
 - Pored sanacije i valorizacije prostora neophodno je predvidjeti održavanje, navedenih površina i zaštitu od požara.

PREDLOG BILJNIH VRSTA ZA OZELENJAVANJE

Pored autohtonih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i uvedene biljne vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

-Drveće-

Cedrus sp., Cupressus sp., Taxus baccata, Acacia sp., Quercus ilex, Quercus pubescens, Ligustrum japonica, Magnolia sp., Pinus sp., Olea europea, Laurus nobilis, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Cercis siliquastrum, Ceratonia siliqua, Lagerstremia indica, Albizia julibrissin, Agrumi, Lagerstroemia indica, Eucaliptus sp., Cercis siliquastrum i td.

-Palme-

Chamaerops humilis, Chamaerops excelsa, Cycas sp., Phoenix sp., Washingtonia sp., Agava sp., Yucca sp., Cordylina sp., Dasylirion sp., Butia sp. i td.

-Šiblje-

Callistemon sp., Pittosporum sp., Photinia sp., Feioja selloviana, Camelia japonica, Prunus laurocerassus, Punica granatum, Lagerstroemia indica, Myrtus comunis, succulenti, Genista sp., Spartium junceum, Hydrangea hortensis, Jasminum nudiflorum, Buxus sp., Viburnum sp., Teucrium fruticans i td.

-Penjačice-

Bougainvillea sp., Hedera sp., Wisteria sp., Clematis sp., Rhynchospermum jasminoides, Lonicera caprifolium, Tecoma sp. i td.

-Perene-

Canna indica, Cineraria maritima, Lavandula spicata, Rosmarinus officinalis, Santolina viridis, Santolina chamaecyparissus, Agapanthus africanus itd. (tekstualni dio UP-a, strana 14-15)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

bistjerne, šahtovi, 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.

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), 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 UP-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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

Prikazani su na izvodu iz UP-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 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/.

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.

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz UP-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).

Površine za vozila ne moraju obavezno da budu na tlu, tj. na slobodnom dijelu parcele, već se kod većih objekata moraju javiti u podzemnim etažama.

Pri utvrđivanju dodatnih parametara, redoslijed je slijedeći:

Prvo se moraju izdvojiti zelene površine (3-5m² po 1 stanovniku minimalno; optimalno 8,0 m² po 1 stanovniku);

Zatim se izdvajaju površine za pješake (1-2 m² po 1 stanovniku);

Eventualno preostale površine se mogu namijeniti za stacioniranje vozila (1 vozilo na 1 stan i oko 25,0 m² površine za jedno vozilo). Ukoliko ovih površina nema dovoljno na tlu, one se moraju naći u podzemnim etažama objekata na parceli. Treba znati da se već od objekata visine P+2 javlja potreba za garažama. (tekstulani dio UP-a, strana 4)

20. 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.

21. 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 vjetera i obezbjeđiti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. NAPOMENA

U zahtjevu za izdavanje urbanističko-tehničkih uslova navedene su kat. parcele broj 1454, 1453, 1452/1 i 1452/2 KO Sveti Stefan. Uvidom u planski dokument konstatovano je da su kat. parcele broj 1454 i 1453 KO Sveti Stefan u obuhvatu Zone 2- kompleks objekata namjenjenih turizmu i one su obuhvaćene ovim UTU. Kat. parcele broj 1452/1 i 1452/2 KO Sveti Stefan su u obuhvatu Zone 8 – zona Morskog dobra (šetališna zona) i iz tog razloga nisu obuhvaćene ovim UTU za izgradnju objekata.

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

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

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

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

25. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-dj-925/22

Datum: 06.06.2022.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

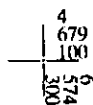
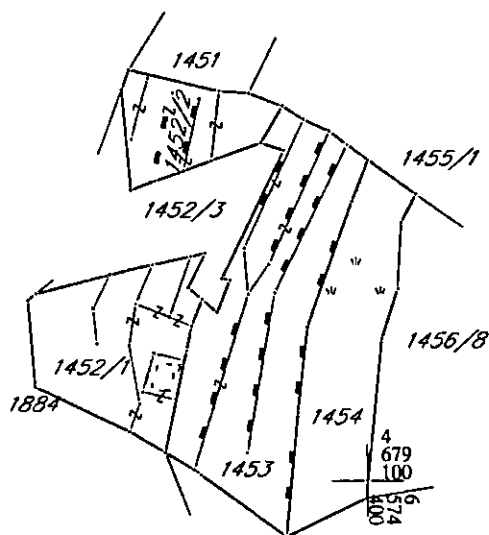
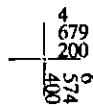
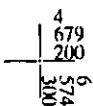
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 15

Parcelle: 1454, 1453, 1452/1, 1452/2

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:



Ovjerava
Službeno lice:



3600000322



104-919-8935/2022

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

Broj: 104-919-8935/2022

Datum: 01.06.2022.

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 714 - 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 ²	Prihod
1453			15 15	05/04/2021	SVETI STEFAN	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		783	26.07
1454			15 15	05/04/2021	SVETI STEFAN	Pašnjak 1. klase NASLJEDE		486	1.02
								1269	27.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1403960175019	RADENKOVIĆ MARINA BUL. MIHAILA PUPINA BR. 5/6/25 BEOGRAD	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.06.2022 09:23

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 16.06.2022 09:23

KO: SVETI STEFAN

LIST NEPOKRETNOSTI 711 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1455/1		15 11/20	28.05.2020	SVETI STEFAN	Šume 2. klase	18495	18.50

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DOO „IMOBILIA,,BUDVA *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1455/1	0		1	Šume 2. klase	09.05.2022	Pravo prolaza ZABILJEŽBA PRAVA SLUŽBENOSTI-PRAVA PROLAZA PREKO DIJELA PARCELE BR.1455/1 U KORIST SVAKODOBNOG VLASNIKA STAMBENIH PROSTORA KOJI SU UPISANI U LN-711 U ZGRADI BR.1 NA KAT PARC.1455/1 KO SVE.STEFAN.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 16.06.2022 09:23

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 16.06.2022 09:23

KO: SVETI STEFAN

LIST NEPOKRETNOSTI 316 - PREPIS

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1456/8		17 17		CRVENA GLAVICA	Šume 3. klase KUPOVINA	627	0.56

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	D.O.O."AGIS-MONTENEGRO" *	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1456/8	0		1	Šume 3. klase	10.02.2022	Zabilježba poreskog potraživanja -HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 11.903,98 E U KORIST OPŠTINE BUDVA. RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI-21-411/21-16243/1 OD 09.12.2021.G.



36000000322



104-919-8936/2022

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

Broj: 104-919-8936/2022

Datum: 01.06.2022.

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 696 - 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 ²	Prihod
1452	1		15 9/16	11/05/2016	CRVENA GLAVICA	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		414	13.79
1452	1	1	15 15	11/05/2016	CRVENA GLAVICA	Ruševina raznog objekta NASLJEDE		26	0.00
1452	2		15 9/16	11/05/2016	CRVENA GLAVICA	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		229	7.63
								669	21.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
0000002010666	DRŽAVNA SVOJINA RCG PODGORICA PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1
1403960175019	RADENKOVIĆ MARINA BUL. MIHAILA PUPINA BR. 5/6/25 BEOGRAD		Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1452	1	1	Ruševina raznog objekta NASLJEDE	0	P 26	Svojina RADENKOVIĆ MARINA BUL. MIHAILA PUPINA BR. 5/6/25 1/1 1403960175019

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1452	1			1	Voćnjak 2. klase	11/05/2016 10:55	Morsko dobro
1452	1			4	Voćnjak 2. klase	11/05/2016 11:11	Zabilježba spora PO TUŽBI UKŠANOVIĆ VIDOSAVE.MITROVIĆ ZELJANA.PAVLO VIĆ VOJISLAVAI PEROVIĆ BORISLAVA.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1452	1	1		2	Ruševina raznog objekta	11/05/2016 11:4	Morsko dobro
1452	1	1		4	Ruševina raznog objekta	20/07/2006	Zabilježba spora PO TUŽBI UKŠANOVIĆ VIDOSAVE, MITROVIĆ ŽELJANA, PAVLO VIĆ VOJISLAV I PEROVIĆ BORISLAVA.
1452	2			1	Voćnjak 2. klase	11/05/2016 11:2	Zabilježba spora PO TUŽBI UKŠANOVIĆ VIDOSAVE, MITROVIĆ ŽELJANA, PAVLO VIĆ VOJISLAV I PEROVIĆ BORISLAVA.
1452	2			2	Voćnjak 2. klase	11/05/2016 11:5	Morsko dobro MORSKO DOBRO

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

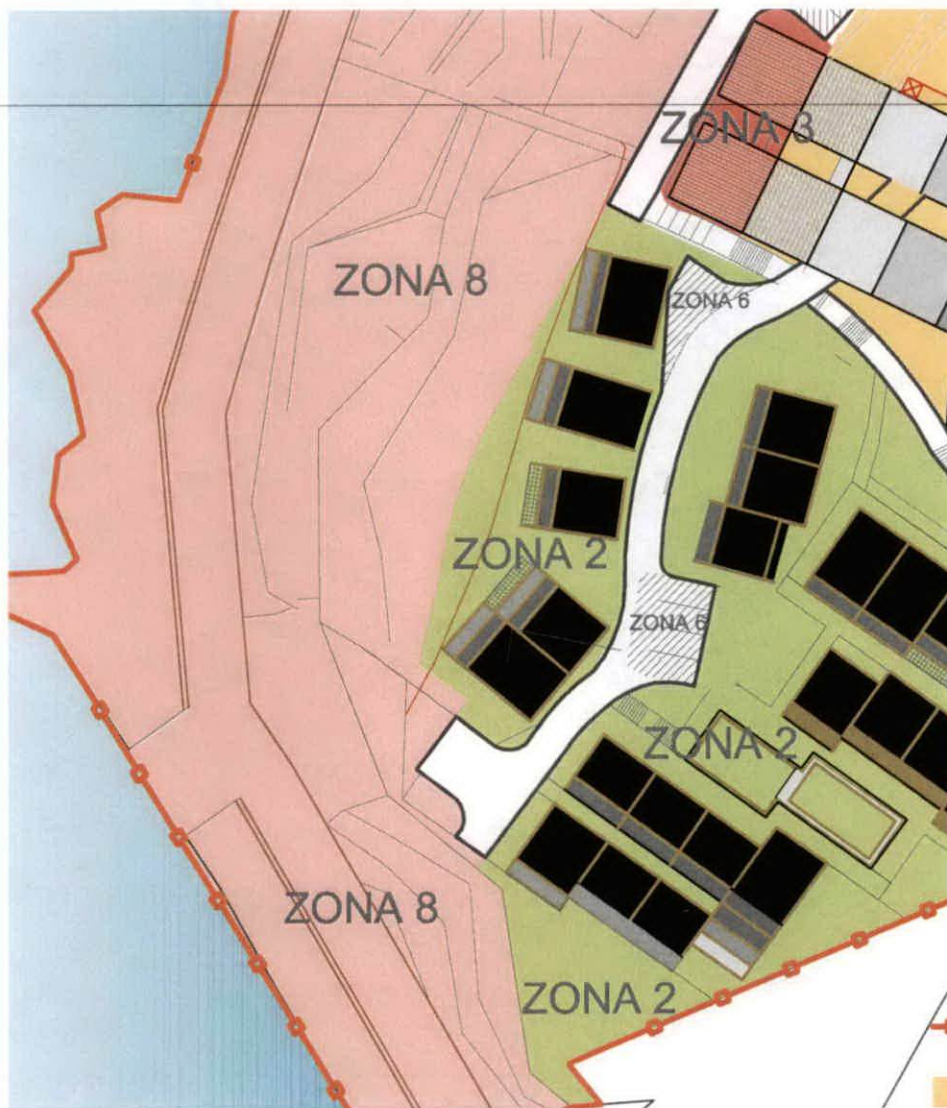


4. Ovlašćeno lice: 9

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ

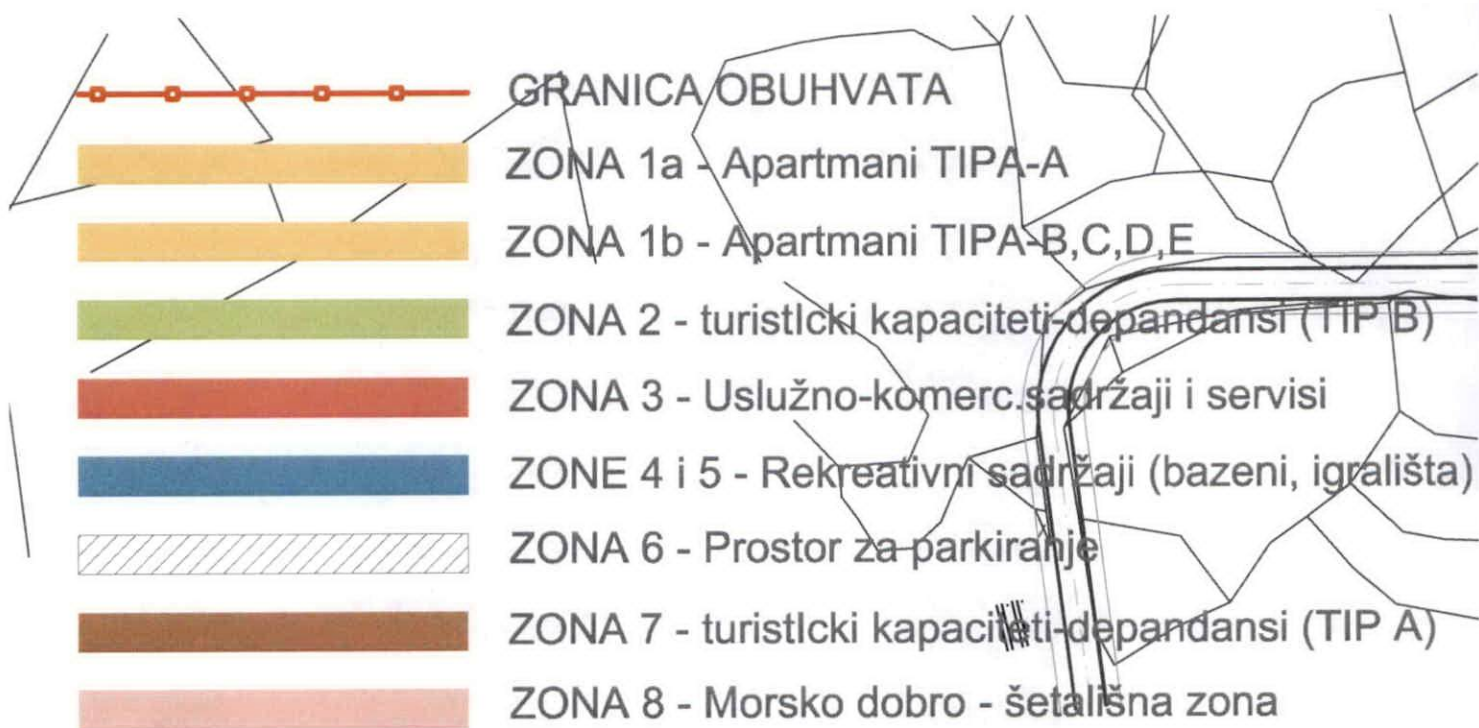
IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 07. Namjena površina i objekata
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)



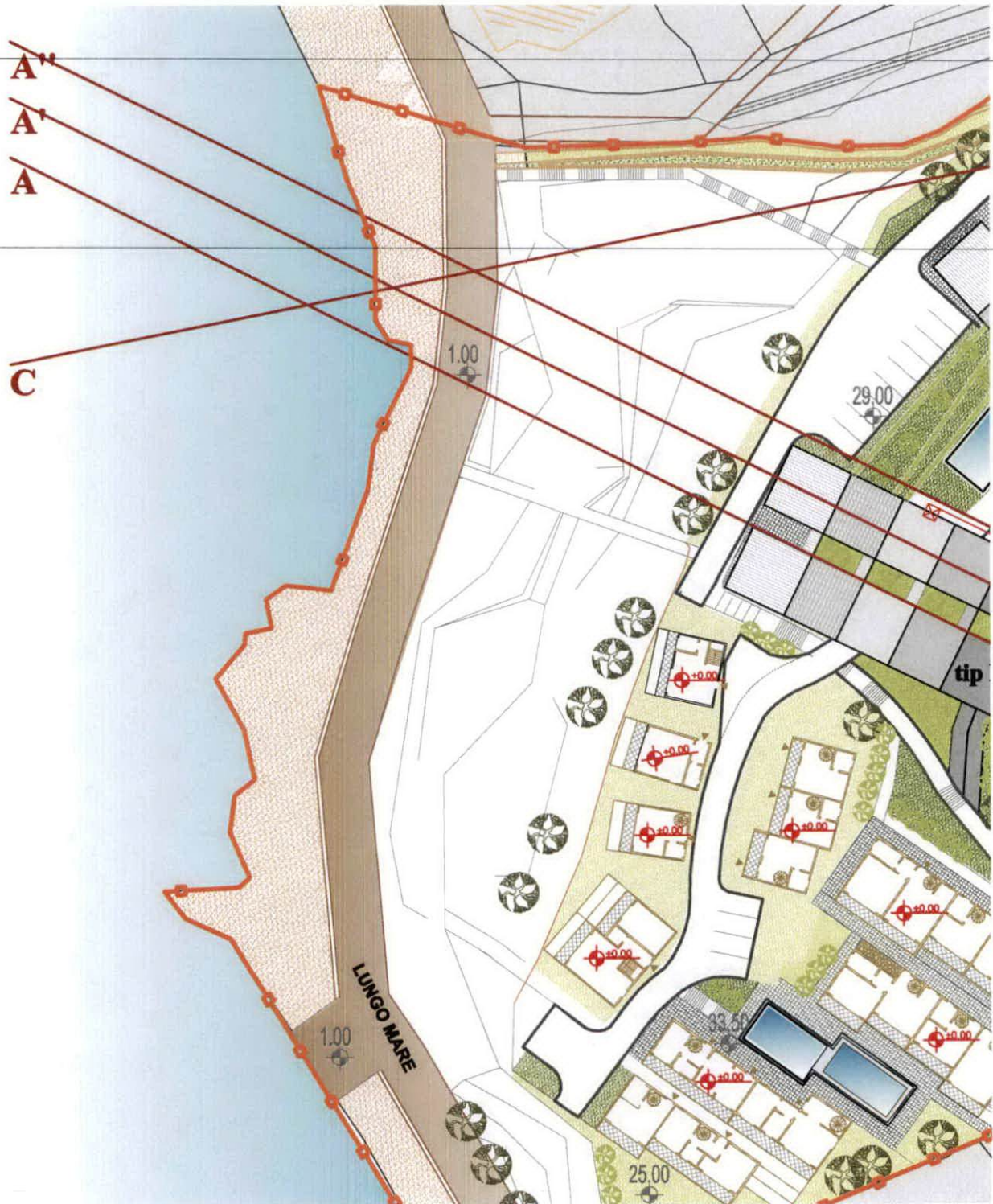
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.09.2022. godine



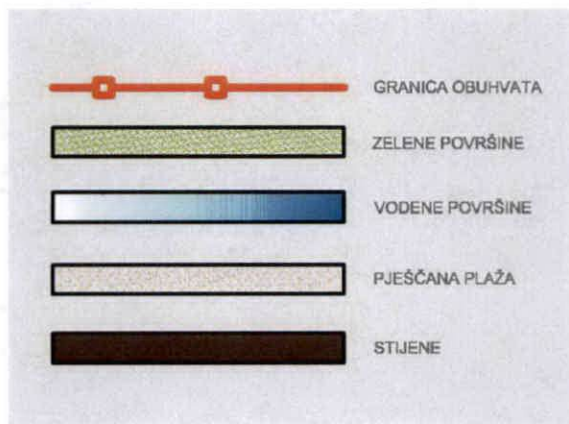
IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 08. Idejno rješenje objekata
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)



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



Budva, 09.09.2022. godine





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

KORISNIK USLUGA

**OPŠTINA
BUDVA**

INVESTITOR

**IMOBILJA
d.o.o.
BUDVA**

OBRADIVAČ

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

PROJEKAT

**URBANISTIČKI
PROJEKAT
"Crvena
Glavica"**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**KARAKTER.
TIPOVI
APARTMANA**

RAZMJERA

1:250

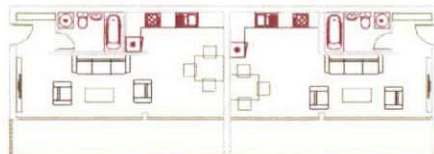
LIST BR.

09

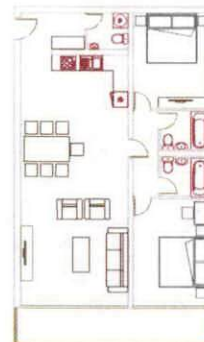
DATUM

07. 2008

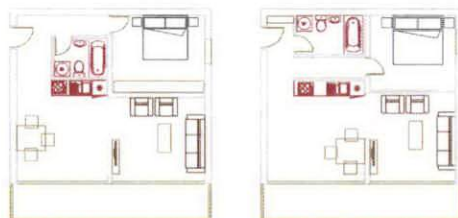
TIP A 1700X4.50



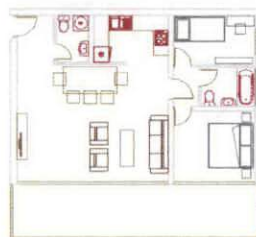
TIP B 800X1200



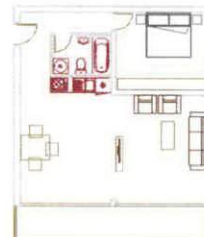
TIP D 800X700



TIP C 1000X700



TIP E 800X800



	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
J.P.	JAVNE POVRŠINE
M.D.	MORSKO DOBRO
G.L.	GRAĐEVINSKA LINIJA
R.L.	REGULACIJONA LINIJA
I.I.	INDEKS IZGRADENOSTI
I.Z.	INDEKS ZAUZETOSTI

IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 10. Karta regulacije i parcelacije
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)

KOORDINATE GRANICE OBJEKTA

O1 6573604.84 4676967.91	O51 6573575.38 4676995.39	O101 6573482.85 4677019.93	O151 6573392.42 4676989.33
O2 6573599.69 4676957.07	O52 6573575.79 4676983.99	O102 6573476.79 4677027.91	O152 6573390.30 4676983.72
O3 6573590.39 4676961.45	O53 6573564.31 4676983.58	O103 6573484.07 4677032.65	O153 6573381.42 4676987.09
O4 6573585.94 4676952.06	O54 6573541.92 4676994.67	O104 6573465.17 4677061.57	O154 6573379.39 4676983.09
O5 6573584.18 4676952.89	O55 6573553.41 4676994.91	O105 6573473.54 4677067.04	O155 6573390.21 4676981.44
O6 6573582.21 4676948.74	O56 6573553.81 4676983.68	O106 6573477.71 4677060.66	O156 6573388.31 4676969.65
O7 6573581.04 4676949.29	O57 6573542.33 4676983.27	O107 6573488.82 4677067.91	O157 6573377.40 4676971.28
O8 6573578.90 4676944.77	O58 6573521.42 4676994.08	O108 6573503.50 4677045.32	O158 6573394.32 4676976.94
O9 6573588.69 4676940.12	O59 6573531.17 4676984.43	O109 6573503.53 4677045.34	O159 6573395.91 4676982.73
O10 6573589.78 4676942.43	O60 6573531.55 4676984.74	O110 6573505.59 4677045.05	O160 6573397.48 4676982.31
O11 6573593.75 4676940.55	O61 6573521.76 4676984.39	O111 6573528.28 4677041.59	O161 6573400.58 4676993.85
O12 6573594.80 4676942.76	O62 6573504.26 4677012.92	O112 6573533.46 4677043.25	O162 6573408.27 4676991.79
O13 6573597.51 4676941.48	O63 6573511.67 4677013.41	O113 6573537.70 4677047.19	O163 6573405.17 4676980.19
O14 6573599.48 4676945.63	O64 6573513.58 4676987.08	O114 6573525.27 4677060.56	O164 6573403.10 4676980.76
O15 6573601.73 4676944.56	O65 6573506.18 4676986.54	O115 6573531.13 4677066.00	O165 6573401.48 4676974.95
O16 6573603.62 4676948.54	O66 6573505.59 4676994.19	O116 6573543.56 4677052.64	O166 6573410.81 4676981.99
O17 6573619.69 4676940.91	O67 6573502.00 4676993.93	O117 6573546.59 4677055.45	O167 6573425.51 4676971.70
O18 6573622.27 4676946.33	O68 6573501.08 4677006.65	O118 6573537.01 4677065.75	O168 6573426.34 4676972.89
O19 6573627.41 4676957.17	O69 6573504.67 4677006.91	O119 6573541.32 4677069.93	O169 6573436.12 4676966.04
O20 6573575.18 4676970.88	O70 6573517.83 4677017.63	O120 6573550.98 4677059.54	O170 6573429.90 4676956.24
O21 6573572.61 4676965.46	O71 6573527.59 4677017.84	O121 6573553.98 4677062.33	O171 6573405.34 4676974.23
O22 6573568.34 4676967.49	O72 6573527.80 4677008.15	O122 6573546.80 4677070.05	O172 6573408.78 4676969.56
O23 6573562.58 4676955.26	O73 6573518.04 4677007.94	O123 6573551.05 4677074.28	O173 6573428.24 4676955.49
O24 6573561.40 4676955.81	O74 6573538.27 4677019.78	O124 6573558.36 4677066.38	O174 6573422.74 4676947.85
O25 6573559.48 4676951.77	O75 6573549.75 4677020.03	O125 6573451.03 4677009.78	O175 6573417.85 4676951.33
O26 6573575.02 4676944.39	O76 6573549.99 4677008.63	O126 6573451.95 4677011.68	O176 6573418.73 4676952.56
O27 6573576.95 4676948.46	O77 6573538.51 4677008.38	O127 6573452.89 4677012.30	O177 6573409.05 4676958.27
O28 6573578.12 4676947.91	O78 6573562.02 4677020.29	O128 6573417.71 4677050.65	O178 6573408.13 4676958.27
O29 6573583.91 4676960.10	O79 6573573.50 4677020.54	O129 6573423.46 4677056.22	O179 6573403.23 4676961.75
O30 6573585.66 4676959.27	O80 6573573.75 4677009.14	O130 6573459.68 4677016.73	O180 6573385.84 4676959.99
O31 6573588.24 4676964.69	O81 6573562.27 4677008.89	O131 6573462.27 4677018.43	O181 6573401.19 4676949.00
O32 6573552.36 4676968.88	O82 6573584.16 4677020.77	O132 6573428.69 4677055.05	O182 6573402.69 4676951.00
O33 6573562.32 4676964.15	O83 6573595.84 4677021.02	O133 6573434.59 4677060.46	O183 6573407.56 4676947.42
O34 6573560.01 4676959.27	O84 6573595.89 4677009.62	O134 6573469.06 4677022.86	O184 6573399.17 4676936.15
O35 6573559.08 4676959.71	O85 6573584.41 4677009.37	O135 6573459.74 4677004.83	O185 6573394.32 4676939.64
O36 6573556.05 4676953.39	O86 6573578.66 4677057.91	O136 6573459.27 4677003.85	O186 6573392.46 4676937.04
O37 6573555.11 4676953.85	O87 6573586.21 4677049.36	O137 6573449.81 4676984.23	O187 6573382.39 4676944.25
O38 6573554.24 4676952.04	O88 6573568.98 4677034.17	O138 6573440.75 4676988.63	O188 6573381.46 4676942.95
O39 6573519.49 4676968.52	O89 6573561.44 4677042.72	O139 6573393.08 4677011.75	O189 6573376.25 4676946.69
O40 6573521.21 4676972.14	O90 6573560.88 4677091.34	O140 6573396.59 4677018.94	O190 6573381.02 4676953.35
O41 6573530.24 4676967.85	O91 6573588.50 4677096.68	O141 6573444.23 4676995.79	O191 6573396.36 4676942.37
O42 6573531.32 4676970.11	O92 6573592.11 4677078.02	O142 6573445.56 4676998.49	O192 6573397.30 4676943.66
O43 6573538.09 4676966.90	O93 6573564.44 4677072.68	O143 6573397.90 4677021.64	O193 6573382.02 4676954.73
O44 6573539.18 4676969.15	O94 6573570.57 4677071.62	O144 6573401.41 4677028.86	
O45 6573550.04 4676984.00	O95 6573586.53 4677074.51	O145 6573449.04 4677005.68	
O46 6573584.53 4676995.42	O96 6573571.82 4677065.25	O146 6573388.64 4677006.87	
O47 6573596.01 4676995.83	O97 6573538.33 4677035.37	O147 6573398.51 4677002.14	
O48 6573596.41 4676984.43	O98 6573528.76 4677032.29	O148 6573393.35 4676991.38	
O49 6573584.94 4676984.02	O99 6573512.05 4677034.19	O149 6573383.34 4676996.04	
O50 6573563.90 4676994.98	O100 6573505.78 4677034.91	O150 6573383.56 4676992.73	



IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 10. Karta regulacije i parcelacije
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)

KOORDINATE GRANICE PARCELE

P1 6573622.31 4676975.72	P51 6573530.87 4676975.84	P101 6573553.38 4677048.11	P150 6573393.59 4676989.36	P201 6573446.61 4676974.69
P2 6573592.28 4676972.98	P52 6573518.72 4676978.79	P102 6573538.33 4677035.37	P151 6573393.23 4676988.34	P202 6573440.96 4676986.51
P3 6573579.25 4676971.79	P53 6573509.57 4676982.07	P103 6573528.76 4677032.29	P152 6573392.37 4676985.54	P203 6573515.75 4677027.97
P4 6573568.52 4676970.81	P54 6573503.72 4676985.22	P104 6573512.05 4677034.19	P153 6573391.76 4676983.15	P204 6573601.53 4677079.03
P5 6573561.01 4676969.79	P55 6573499.19 4676990.01	P105 6573490.16 4677071.09	P154 6573389.40 4676971.65	P205 6573602.85 4677081.21
P6 6573553.17 4676969.27	P56 6573496.37 4676996.00	P106 6573488.64 4677073.38	P155 6573388.96 4676970.35	P206 6573609.55 4677093.43
P7 6573545.33 4676969.30	P57 6573495.56 4677002.56	P107 6573432.26 4677064.43	P156 6573388.28 4676969.10	P207 6573590.81 4677075.29
P8 6573522.33 4676972.62	P58 6573496.87 4677009.10	P108 6573431.37 4677064.45	P157 6573387.51 4676968.11	P208 6573595.20 4677078.98
P9 6573515.03 4676974.74	P59 6573500.13 4677014.84	P109 6573431.13 4677064.70	P158 6573386.37 4676967.06	P209 6573598.50 4677083.66
P10 6573507.62 4676977.46	P60 6573504.93 4677019.21	P110 6573431.04 4677065.03	P159 6573384.78 4676966.12	P210 6573602.87 4677091.46
P11 6573503.58 4676979.33	P61 6573511.05 4677021.95	P111 6573431.24 4677065.51	P160 6573382.72 4676965.50	P211 6573603.51 4677093.90
P12 6573499.99 4676981.81	P62 6573514.24 4677022.59	P112 6573440.51 4677074.06	P161 6573381.39 4676965.39	P212 6573602.57 4677096.82
P13 6573497.07 4676984.61	P63 6573534.60 4677023.20	P113 6573444.19 4677076.81	P162 6573379.76 4676965.55	P213 6573600.57 4677098.46
P14 6573494.65 4676987.80	P64 6573556.25 4677025.70	P114 6573448.95 4677064.55	P163 6573378.22 4676966.03	P214 6573597.58 4677098.82
P15 6573491.57 4676982.40	P65 6573566.29 4677029.80	P115 6573428.27 4677061.26	P164 6573377.49 4676966.37	P215 6573591.34 4677102.72
P16 6573487.19 4676977.49	P66 6573578.64 4677031.74	P116 6573427.69 4677061.06	P165 6573376.00 4676967.39	P216 6573551.36 4677103.34
P17 6573492.84 4676990.92	P67 6573589.12 4677031.40	P117 6573427.10 4677060.85	P166 6573376.38 4676972.18	P217 6573546.72 4677103.13
P18 6573491.46 4676994.43	P68 6573600.47 4677026.73	P118 6573426.27 4677060.46	P167 6573375.30 4676974.03	P218 6573542.15 4677102.36
P19 6573490.68 4676997.85	P69 6573602.95 4677026.50	P119 6573425.40 4677059.95	P168 6573376.75 4676980.86	P219 6573548.72 4677079.42
P20 6573490.40 4677001.45	P70 6573602.36 4677000.24	P120 6573424.75 4677059.49	P169 6573377.96 4676986.23	P220 6573541.51 4677079.51
P21 6573490.67 4677005.12	P71 6573600.59 4677000.76	P121 6573414.98 4677050.52	P170 6573378.83 4676989.20	P221 6573525.28 4677064.35
P22 6573491.46 4677008.59	P72 6573580.35 4677000.47	P122 6573413.78 4677049.37	P171 6573380.29 4676993.11	P222 6573517.99 4677065.41
P23 6573492.58 4677011.87	P73 6573558.09 4676999.99	P123 6573412.85 4677048.43	P172 6573382.64 4676997.87	P223 6573510.97 4677067.60
P24 6573494.12 4677014.94	P74 6573535.70 4676999.51	P124 6573411.66 4677047.09	P173 6573384.75 4677001.60	P224 6573505.73 4677070.39
P25 6573496.05 4677017.78	P75 6573515.10 4676999.07	P125 6573410.47 4677045.76	P174 6573388.41 4677008.11	P225 6573500.08 4677072.27
P26 6573498.34 4677020.33	P76 6573515.15 4676997.16	P126 6573409.22 4677044.18	P175 6573403.85 4676999.72	P226 6573494.44 4677073.59
P27 6573500.96 4677022.56	P77 6573518.50 4676997.08	P127 6573408.25 4677042.85	P176 6573401.51 4676996.94	P227 6573491.92 4677071.31
P28 6573503.84 4677024.41	P78 6573514.99 4677004.06	P128 6573407.18 4677041.36	P177 6573400.43 4676995.41	P228 6573494.36 4677071.24
P29 6573506.97 4677025.88	P79 6573535.47 4677004.51	P129 6573459.27 4677003.85	P178 6573398.92 4676992.87	P229 6573497.43 4677070.69
P30 6573510.25 4677026.91	P80 6573557.61 4677004.98	P130 6573482.85 4677019.93	P179 6573396.85 4676988.07	P230 6573502.11 4677069.27
P31 6573527.15 4677030.18	P81 6573580.15 4677005.47	P131 6573505.78 4677034.91	P180 6573396.14 4676985.93	P231 6573505.73 4677067.64
P32 6573532.10 4677031.41	P82 6573599.33 4677005.88	P132 6573449.81 4676984.23	P181 6573395.69 4676984.38	P232 6573508.96 4677065.73
P33 6573536.81 4677033.14	P83 6573601.65 4677005.67	P133 6573391.09 4677012.67	P182 6573395.18 4676982.48	P233 6573512.34 4676973.34
P34 6573541.46 4677035.44	P84 6573521.71 4677024.03	P134 6573404.27 4677036.21	P183 6573394.49 4676979.04	P234 6573517.60 4677062.93
P35 6573545.53 4677038.01	P85 6573528.10 4677025.27	P135 6573400.36 4677029.34	P184 6573393.95 4676976.42	P235 6573522.82 4677062.06
P36 6573549.52 4677041.16	P86 6573538.74 4677028.53	P136 6573394.56 4677019.04	P185 6573392.75 4676970.54	P236 6573402.93 4677003.69
P37 6573553.14 4677044.70	P87 6573548.51 4677033.99	P137 6573392.02 4677014.52	P186 6573391.77 4676968.02	P237 6573406.41 4677002.16
P38 6573557.50 4677049.46	P88 6573558.10 4677042.70	P138 6573391.79 4677014.19	P187 6573391.39 4676967.38	
P39 6573571.45 4677061.60	P89 6573562.61 4677047.59	P139 6573391.62 4677013.87	P188 6573390.71 4676966.42	
P40 6573573.61 4677063.13	P90 6573567.42 4677052.15	P140 6573391.44 4677013.49	P189 6573389.12 4676964.79	
P41 6573574.33 4677064.19	P91 6573576.44 4677058.97	P141 6573389.60 4677010.15	P190 6573385.53 4676962.23	
P42 6573574.53 4677065.49	P92 6573583.68 4677063.96	P142 6573400.89 4677001.68	P191 6573379.24 4676954.63	
P43 6573574.17 4677066.73	P93 6573592.97 4677070.37	P143 6573399.26 4676999.75	P192 6573374.26 4676948.10	
P44 6573603.38 4676979.40	P94 6573598.53 4677075.23	P144 6573398.13 4676998.25	P193 6573387.48 4676960.46	
P45 6573601.45 4676978.84	P95 6573600.01 4677076.97	P145 6573396.74 4676996.11	P194 6573400.12 4676951.24	
P46 6573581.64 4676977.03	P96 6573612.60 4677079.26	P146 6573395.42 4676993.71	P195 6573403.39 4676951.61	
P47 6573559.36 4676975.00	P97 6573557.80 4677069.30	P147 6573394.91 4676992.50	P196 6573416.37 4676942.42	
P48 6573552.25 4676974.45	P98 6573550.42 4677107.14	P148 6573394.58 4676991.91	P197 6573401.86 4676966.90	
P49 6573544.46 4676974.41	P99 6573586.54 4677074.52	P149 6573394.08 4676990.72	P198 6573409.99 4676995.71	
P50 6573537.09 4676974.94	P100 6573571.82 4677065.25		P199 6573412.63 4676998.50	
			P200 6573428.31 4676987.51	

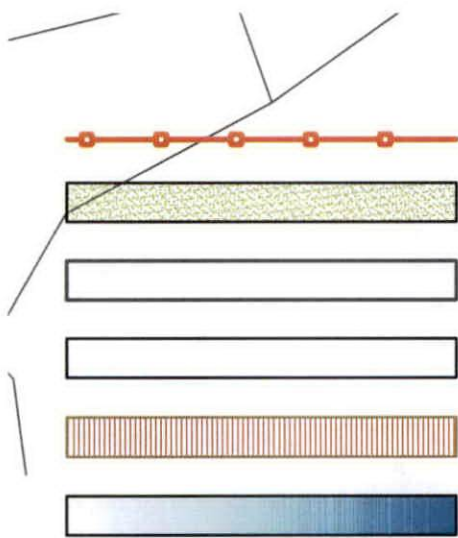
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.09.2022. godine

IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 11. Karta spratnosti i nivelacije
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)





GRANICA OBUHVATA

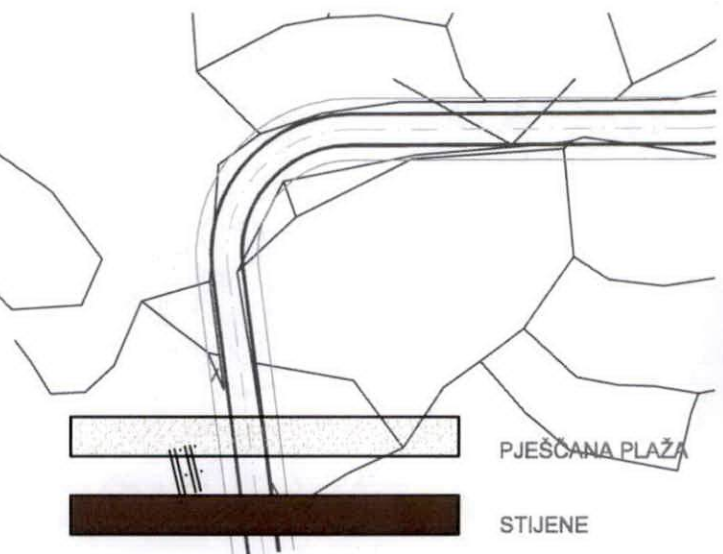
ZELENE POVRŠINE

POVRŠINE ZA KOLSKI
SAOBRAĆAJ

PJESAČKE POVRŠINE

TURISTICKI KAPACITETI

VODENE POVRŠINE



PJEŠČANA PLAŽA

STIJENE



BAZINI



- GRANICA OBLUHVATA
- ZONA 1 - Apartmani
 - ZONA 2 - Vila - bungalovi
 - ZONA 3 - Usluzno-komerc. sadržaji i servisi
 - ZONA 4 i 5 - Rekreativni sadržaji (bazeni, igralište)
 - ZONA 6 - Prostor za parkiranje
 - ZONA 7 - Individualni objekti
 - ZONA 8 - Morsko dobro - Bitalina zona



DEL PROJEKT d.o.o. BUDVA	
OPŠTINA BUDVA	
NACRT ARHITEKTA MARIJANA DOLJANINA d.o.o. BUDVA	
NACRT DEL. PROJEKT d.o.o. BUDVE	
URBANISTIČKI PROJEKT "Crvena Gledilac"	
PLANIRANO STANJE	
REFERENCJE	
MŠK 1:500	
LPT 12	
DNEV 07. 2006	

LEGENDA:

PASJA JAMA



GRANICA OBUHVATA



KOLSKI SAOBRAĆAJ



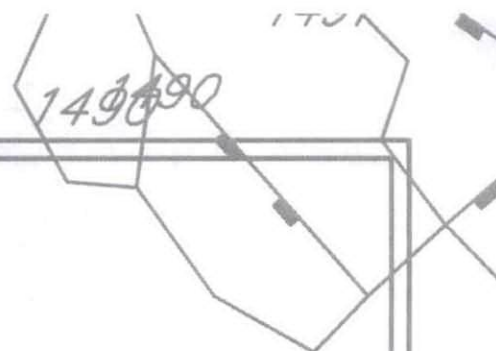
PEŠAČKI SAOBRAĆAJ SA KOLSKIM PRISTUPOM
ZA SNABDEVANJE



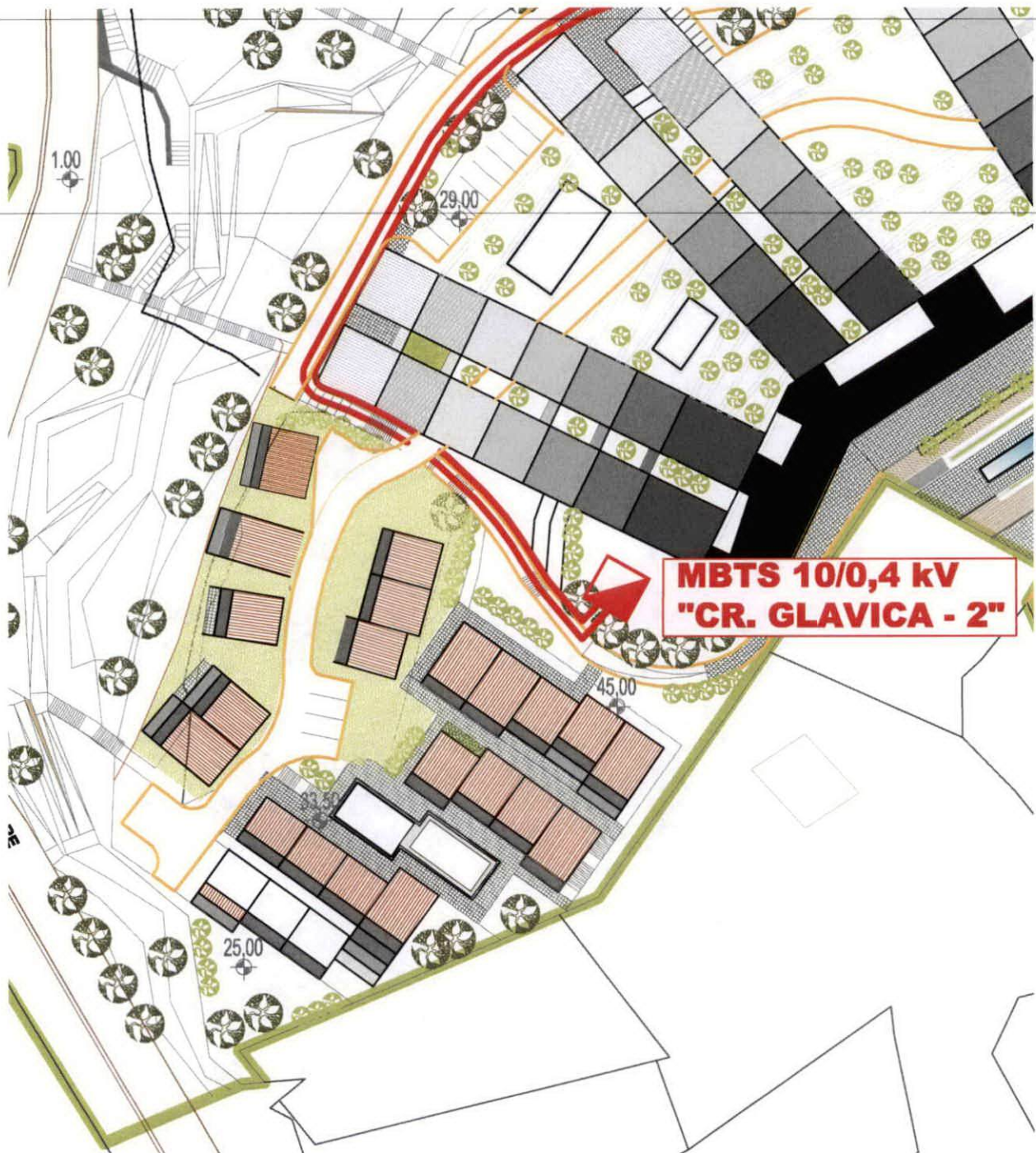
PEŠAČKE POVRŠINE



MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ



IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 14. Elektro energetska mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)



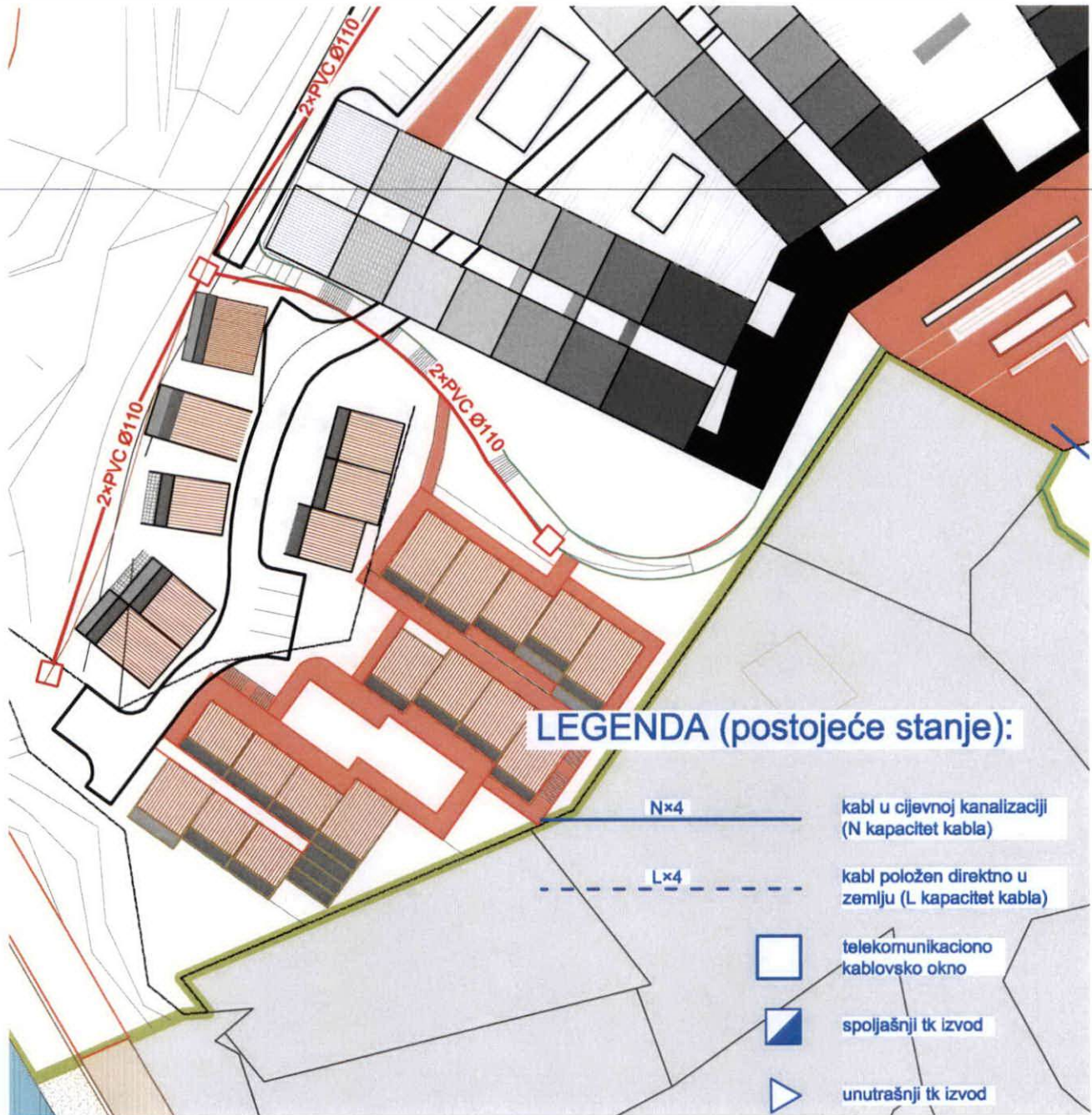
**MBTS 10/0,4 kV
"CR. GLAVICA - 2"**

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



Budva, 09.09.2022. godine

IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 15. TT instalacije
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)

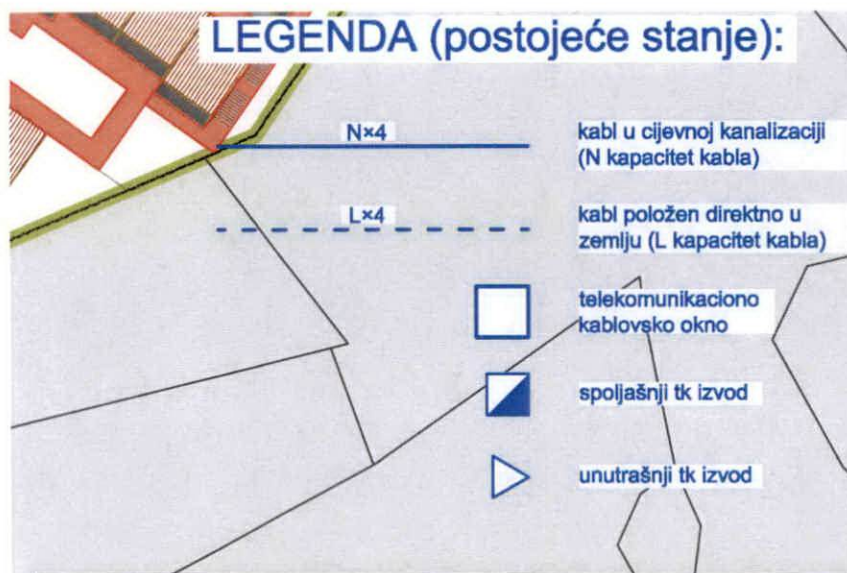


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.09.2022. godine

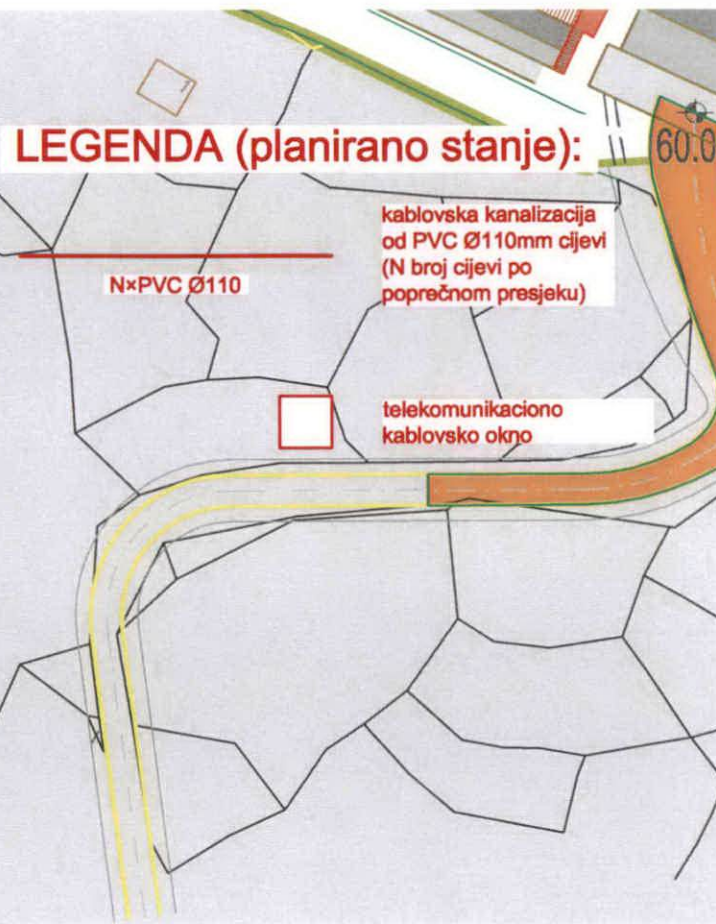
LEGENDA (postojeće stanje):



LEGENDA:

- GRANICA OBUHVATA
- KOLSKI SAOBRAĆAJ
- PEŠAČKI SAOBRAĆAJ SA KOLSKIM PRISTUPOM ZA SNABDEVANJE
- PEŠAČKE POVRŠINE
- MIRUJUĆI SAOBRAĆAJ

LEGENDA (planirano stanje):



IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 16. Hidrosistemi – vodovodna mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)



LEGENDA



GRANICA OBUHVATA



POSTOJEĆI VODOVOD

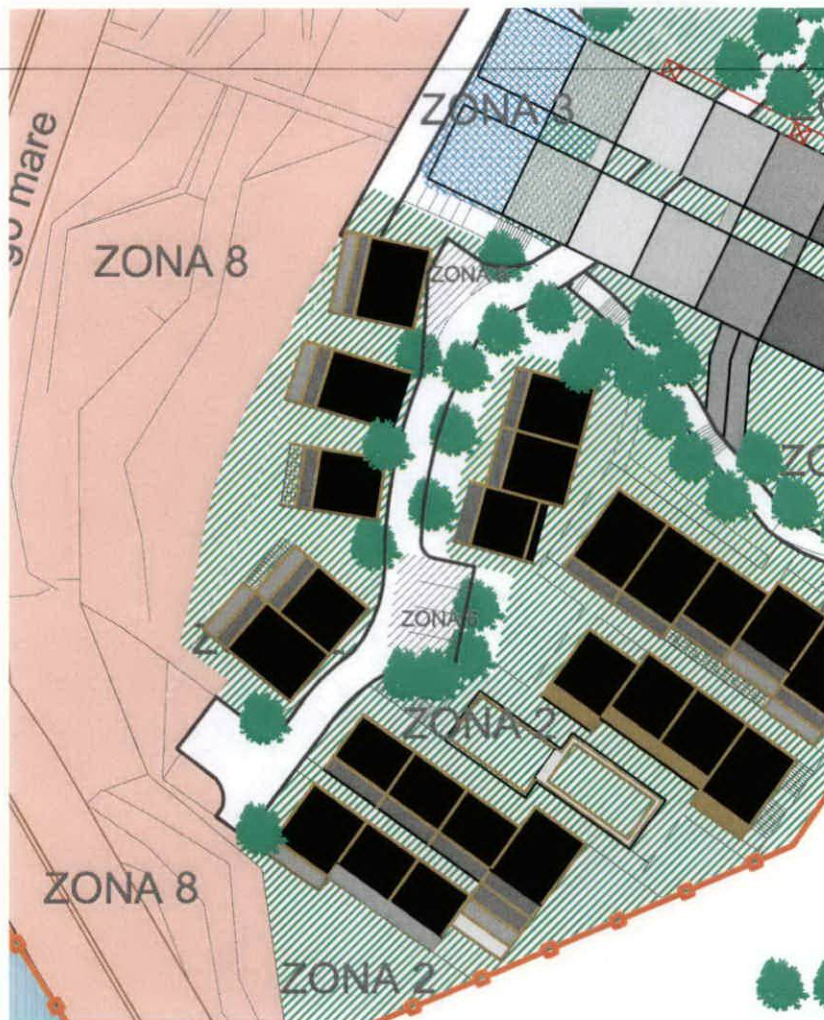


PLANIRANI VODOVOD



PH HIDRANTI

IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 19. Pejzažna arhitektura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)



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



Budva, 09.09.2022. godine

I Zelene površine javnog korišćenja



Linearno zelenilo-drvoređi

II Zelene površine ograničenog korišćenja



Zelene i slobodne površine turističkih objekata
(apartamani-zona 1a i 1b, depandansi- zona 2 i 7))



Zelene i slobodne površine poslovnih objekata
(uslužno-komercijalni sadržaji i servisi-zona 3)



Zelene i slobodne površine sportsko rekreativnih
objekata (igrališta, bazeni- zona 4 i 5)



Zona 6 - Prostor za parkiranje-podzemne garaže

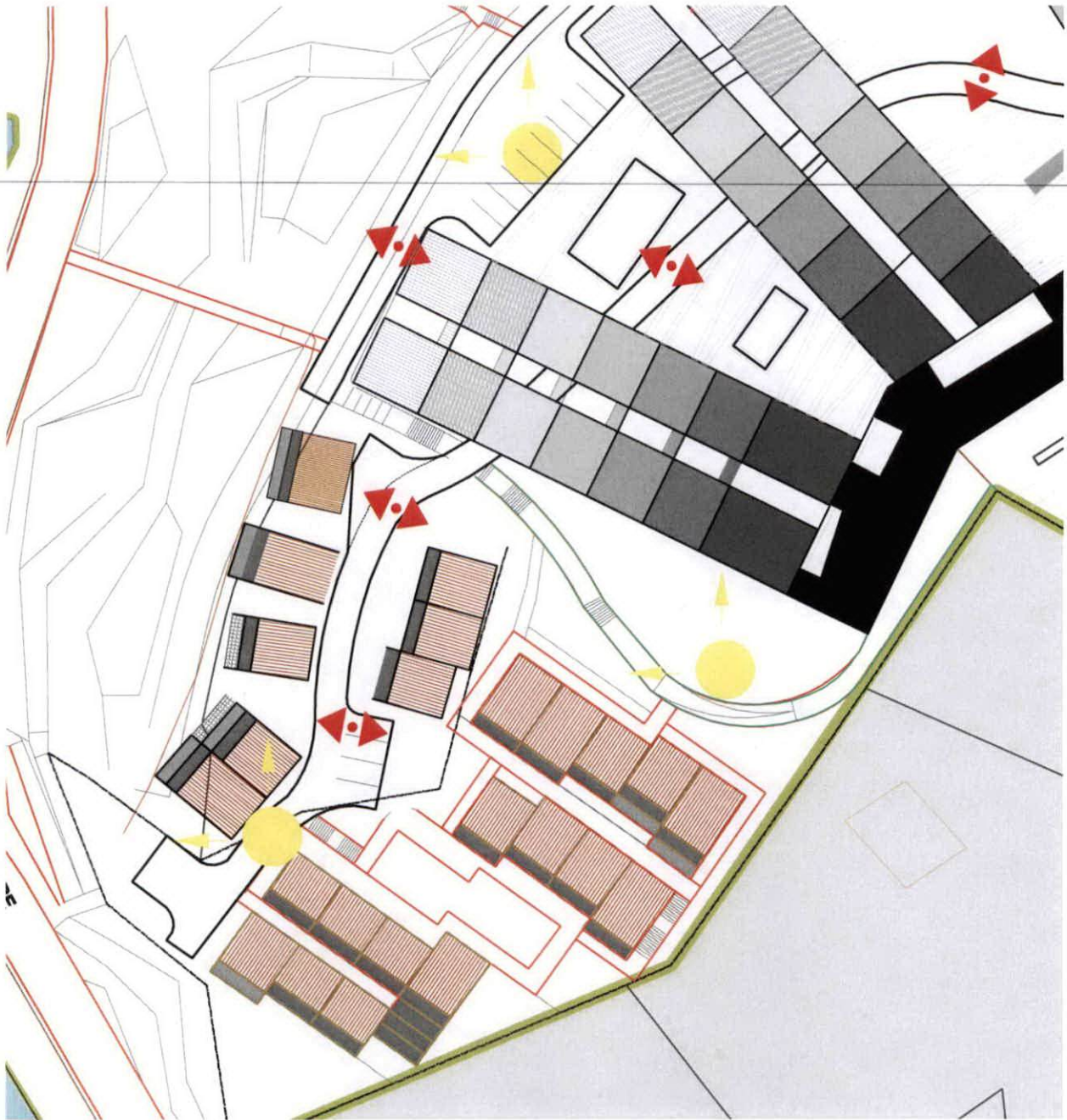


Zona 8 - Morsko dobro - šetališna zona

 GRANICA OBUHVATA



IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 20. Ekologija
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)



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



Budva, 09.09.2022. godine

Mitrović

LEGENDA



GRANICA OBUHVATA



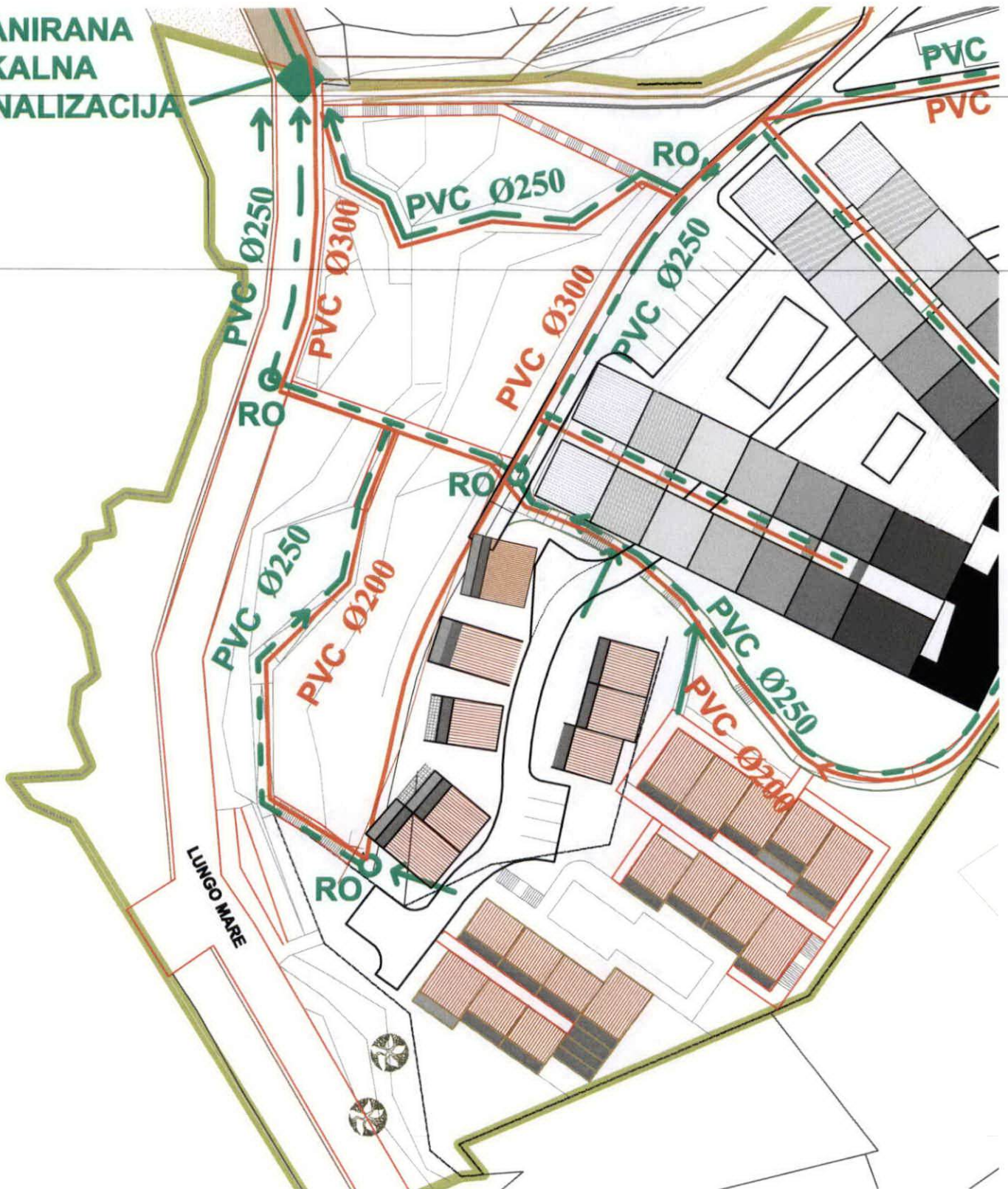
UTICAJI ZONE





ZAGAĐENJE DUŽ SAOBRAĆAJNICA
I VODENIH TOKOVA

IZVOD IZ UP „CRVENA GLAVICA“, Karta 17. Hidrosistemi – kanalizaciona mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 26/08)

PLANIRANA
FEKALNA
KANALIZACIJA



LEGENDA

-  GRANICA OBUHVATA
-  POSTOJEĆA KANALIZACIJA
-  PLANIRANA KANALIZACIJA
-  ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Prema iznijetim načelima, osnovni urbanistički parametri kroz izradu ovog urbanističkog projekta su sledeći:

- zona zahvata 3,64ha ili 36.000m²
- ukupna brutograđevinska površina planiranih objekata 35.900m²
- saobraćajnice kolске i pješakačke 4.275m²
- zelene površine 7,060m²
- ukupna površina urbanističkih parcela 23.661m²

Iz sledećih tabela mogu se sagledati svi potrebni parametri koji će pratiti buduću gradnju u okviru ovog Urbanističkog projekta

TABELE URBANISTIČKIH PARČELA

ZONA 1a - APARTMANI TIPA „A“ Ukupna površina zone 4338 m²

urb.parcela	površ.parcela m ²	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 1	1505,31 m ²	735m ²	0,49	1,44	P+1 – P+3
UP 2	643 m ²	397m ²	0,62	1,85	P+1 – P+2
UP 3	1080m ²	345m ²	0,32	0,95	P+1 – P+2
Ukupno:	3228,31m²	1477m²	0,45	1,37	

ZONA 1b - APARTMANI TIPA „B“ Ukupna površina zone 13.446,83 m²

urb.parcela	površ.parcela m ²	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 14	1571,91 m ²	487,25m ²	0,31	1,08	P+2 – P+3
UP 15	2311,90m ²	1034,32m ²	0,45	1,34	P+2 – P+3
UP 16	2090,83m ²	—	—	—	—
UP 17	1959,87 m ²	894,24m ²	0,46	1,37	P+2 – P+3
UP 18	3061,38 m ²	1128,05m ²	0,37	1,10	P+2 – P+3
UP 19	2207,59m ²	1074,78m ²	0,49	0,46	P+2 – P+2
Ukupno:	11.112,65m²	4618,08m²	0,49	1,66	

ZONA 2 – VILE TIPA „B“ Ukupna površina zone 3516,21 m²

urb.parcela	površ.parcela m ²	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 20	1684m ²	513m ²	0,31	0,91	P+1 – P+2
UP 21	722m ²	343m ²	0,48	1,42	P+1 – P+2
UP 22	362m ²	140m ²	0,42	1,16	P+1 – P+2
UP 23	596m ²	320m ²	0,55	1,60	P+1 – P+2
Ukupno:	3364m²	1316m²	0,39	1,17	

ZONA 7 – VILE TIPA „A“ Ukupna površina zone 8386,12m²

urb.parcela	površ.parcela m ²	površ.pod objektom	koeficijent zauzetosti	koeficijent izgrađenosti	spratnost
UP 4	493,44m ²	130m ²	0,26	0,78	P+2
UP 5	544m ²	130m ²	0,24	0,71	P+2
UP 6	563m ²	130m ²	0,23	0,69	P+2
UP 7	410,62m ²	94,64m ²	0,23	0,69	P+2
UP 8	683m ²	243m ²	0,35	1,06	P+2
UP 9	380m ²	95m ²	0,25	0,75	P+2
UP 10	434m ²	130m ²	0,30	0,89	P+2
UP 11	549m ²	130m ²	0,23	0,71	P+2
UP 12	529m ²	130m ²	0,25	0,73	P+2
UP 13	1370m ²	262m ²	0,18	0,28	P+2
Ukupno:	5956m²	1475m²	0,24	0,74	

PLANIRANI KAPACITETI

objekat	broj objekata	bruto razvijena povr. objekata	prosj.površ.stamben. jedinica 100m ²	Stanovnika 3 košnika
VILE TIPA „A“ zona 7	11	4425 m ²	44 st.jed.	132
VILE TIPA „B“ zona 8	4	3948 m ²	39 st.jed.	117

objekat	broj objekata	bruto razvijena povr. objekata	prosj.površ.apartm. jedinica 80 m ²	Stanovnika 3 košnika
APARTMANI zona 1a	3	4431m ²	55	165
APARTMANI zona 1b	6	18474 m ²	230	690

Ukupno:		31278m²	368	1100
----------------	--	---------------------------	------------	-------------

Stanovnika: 1100
Zaposleni : 92

Ukupno: 1192

Po hektaru 331 stanovnika / ha.

Što bi predstavljalo visokou gustinu stanovanja po GUP-u priobalnog pojasa Opštine Budva za sektor:Kamenovo-Buljarica s obzirom da su ovo turistički kapaciteti smatramo da je gustina prihvatljiva.

Prosječna spratnost objekata je 3 etaže do 3,5 etaža zavisno od zone..