



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: 06-332/22-649/3
Budva, 19.07.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NIKIĆ JELENE, 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 jedinicama lokalne samouprave ("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 **LSL-a "Smokov vijenac – Drobnici"** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/09), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 1

Urbanistička parcela broj: 8 koju čini katastarska parcela **br. 794/3** i djelovi katastarskih parcela **br. 804** i **806 KO Reževići I.**

Katastarska parcela br. 794/2 i dio kat. parcele br. 804 ulaze u sastav saobraćajnice po LSL-u. Saobraćajnica nije predmet ovih UTU.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podatci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelecije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 702 za KO Reževići I, od 07.07.2022. godine, na katastarskoj parceli **794/2** upisan je voćnjak 2. klase površine 154m², a na katastarskoj parceli br. **794/3** upisan je voćnjak 2. klase površine 543m². Na katastarskoj parceli br. 794/2 u rubrici Podaci o teretima i ograničenjima upisano je parvo službenosti prolaza u korist Medin Sonje. Kao suvlasnici upisani su Čučuk (Krst) Ivanica, Vuković (Krst) Zagorka i Medigović (Ivo) Zorica.

U listu nepokretnosti broj 647 za KO Reževići I, od 07.07.2022. godine, na katastarskoj parceli **804** upisan je voćnjak 4. klase površine 312m² i voćnjak 2. klase površine 891m². Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Čučuk (Krst) Ivanica, Vuković (Krst) Zagorka i Medigović (Ivo) Zorica.

S obzirom da podnosilac zahtjeva nije vlasnik kat. parcela, potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa vlasnicima parcela.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu CG, dana 18.07.2022.godine, konstatovano je da je u listu 305 za KO Reževići I na katastarskoj parceli br. 806 upisana livada 4. klase površine 72m² i pašnjak 3. klase površine 557m². Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Čučuk (Krst) Ivanica, Vuković (Krst) Zagorka i Medigović (Ivo) Zorica.

Riješiti imovinsko pravne odnose svih vlasnika na zemljištu.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

- SM4 – stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje (kuća u tradicionalnom maniru)

Na prostoru LSL predviđena je **isključivo ambijentalna izgradnja sa stanovanjem manje gustine i niske spratnosti**. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.2.2. *Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene*, str. 39.)

Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim očuvanjem i orijentaciju ka obnovi, planira se individualno, porodično stanovanje kao jedini vid stanovanja. To ne isključuje da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti ne nađe i veći broj stanova, ali isključuje izgradnju takozvanih "apartmentskih zgrada", tipičnih za gradski ambijenta u kojima su relativno neproduktivni stanovi za odmor.

Mogući vidovi porodičnog stanovanja su sledeći:

- **Porodično stanovanje poljoprivrednih domaćinstava**, bilo starosjedelaca ili onih koji se vraćaju poljoprivredi, na urbanističkoj parceli podrazumeva pored kuće, koja je postavljena kao slobodnostojeća na parceli, i postojanje različitih objekata potrebnih poljoprivredi. U naselju nije dozvoljeno držanje stoke, pa se i ne predviđa mogućnost izgradnje staja, torova, svinjaca, kokošinjaca i sl.

- **Porodično stanovanje gradskih odlika**. Ovaj vid stanovanja može da bude organizovan u svakom tipu objekata – samostojećem ili dvojnem. Ovakav vid stanovanja na urbanističkoj parceli obuhvata stan, bez ograničenja u pogledu površine i jedan pomoćni objekat ili garažu.

- **Porodično stanovanje kombinovano sa turističkim aktivnostima**. Predviđeni objekti na urbanističkoj parceli su isti kao i u jednom od prethodna dva slučaja uz dodatak odgovarajućeg smeštajnog kapaciteta (apartmana, soba, i sl.). (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6. *UTU – zona nove izgradnje – kuća u tradicionalnom maniru SM4*, str. 65.)

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu.

U površinama za stanovanje, kao pretežnom namjenom, mogu se dozvoliti, i:

- manji ugostiteljski objekti i manji objekti za smeštaj 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 LSL. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.1.1. *Obrazloženje namjene površina*, str. 39.)

Na urbanističkim parcelama namjenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.7, str. 50.)

- **Potkunjice (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci)**

Uvidom u grafički dio plana, karta 06 *Planirano stanje – namjena površina*, konstatovano je da su na jednom dijelu UP8, na dijelu katastarske parcele br. 794/3, predviđene potkunjice (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci).

Potkunjice predstavljaju namjenu u kojoj su predviđene za tradicionalne bašte, voćnjake, vinograde i maslinjake. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.2.2. *Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene*, str. 38.)

Zona potkunjica (tradicionalnih seoskih bašti) se logično nadovezuje na zonu tradicionalne seoske izgradnje i sa njom čini neraskidivu cjelinu. U okviru ove zone je zabranjena svaka izgradnja i u njoj se sprovodi režim obnove, revitalizacije i čuvanja. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.2.2. *Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene*, str. 40.)

Potkutnjice (tradicionalne seoske bašte) su denivelisane, terasirane, ravne i površine u nagibu koje se sastoje iz većeg broja parcela i koje čine nesumnjivu cjelinu i koje se koriste kao bašte, voćnjaci, vinogradi i maslinjanici. U sklopu potkutnjica mogu da se nalaze i prilazni putevi, prolazi, stepenice, i drugi komunikacione površine, kao i površine kanala ili bilo kojih struktura koje su u vezi sa poljoprivrednom funkcijom. Sastavni dio potkutnjica su i konstruktivni elementi kao što su podzidi, suvomeđe, ograde i sl. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.1.2. str. 44.)

Na potkutnjicama je zabranjena izgradnja kuća, poljoprivrednih, pomoćnih i drugih objekata ili njihovih aneksa. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.2, str. 49.)

- **Turizam u okviru stanovanja**

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima (sa ishranom i drugim uslugama) 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 hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu. Objekte namijenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim akatima koji regulišu ovu djelatnost. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.2.2. *Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene*, str. 39.)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) su definisane 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, 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" br. 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.

Nisu dozvoljene namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.2.2. *Namjene pojedinačnog interesa - površine za druge namjene*, str. 41.)

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 infrastrukturee, 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 nekretnine, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.5, str. 50.)

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.

Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu – list 09. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije".

U formiranju urbanističkih parcela moguća su i dopuštena su manja odstupanja površine zbog formiranja parcela za javne saobraćajnice. Zbog izgradnje javnih saobraćajnica pojas eksproprijacije može biti širok i do 2,0 m od regulacije javne saobraćajnice definisane ovim

planom, a prema unutrašnjosti druge parcele. Pojas eksproprijacije omogućuje izradu svih neophodnih dijelova konstrukcije saobraćajnice (tamponi, rigole, podzidi i dr.), a konačno definisanje granice parcele prema javnoj saobraćajnici vršiće se na osnovu projekta izvedenog stanja saobraćajnice. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.5, str. 49-50.)

5. PRAVILA REGULACIJE

Pravila horizontalne i vertikalne regulacije objekata prikazana su u grafičkom i tekstualnom dijelu plana.

Građevinska linija predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje, a prikazana je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija".

Objekti porodičnog stanovanja mogu biti slobodnodstojećí objekti na parceli ili jednostano uzidani (dvojni objekti).

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim prilogima je data striktno uz obavezno poštovanje:

- građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata,
- maksimalno dozvoljene spratnosti,
- maksimalne ukupne površine pod objektom, odnosno objektima na parceli,
- maksimalne ukupne bruto razvijene građevinske površine objekta, odnosno objekata na parceli (BRGP),
- kao i svi ostalih uslovi iz ovog plana i važećih zakonskih propisa, pravilnika i standarda. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6. str. 66)

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ulazi i površina terase u prizemlju objekta koja je konstruktivni dio podzemne etaže.

U prostor za izgradnju na urbanističkoj parceli ne mora se smjestiti izgradnja koja predstavlja uređenje urbanističke parcele, kao što su nenatkrivene terase, kao i dijelovi građevine kao što su vijenci, oluci i slični elementi prepušteni do 0,60 m izvan fasadne ravni objekta. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.1.2. str. 46)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Terasa 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 novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Ukoliko je novoplanirani objekat planiran na rastojanju većem od 3,0 m u odnosu na susjedni objekat, mogu se predvidjeti prozori ka susjedu.
- Ukoliko je novoplanirani objekat planiran na rastojanju od 1,50 m do 3,0 m u odnosu na susjedni objekat nije dozvoljeno sa te strane postavljati otvore stambenih prostorija, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapet 1,80 m.
- Ukoliko je novoplanirani objekat planiran na rastojanju manjem od 1,50 m u odnosu na susjedni objekat onda se sa te strane ne mogu predvidjeti prozori već samo ventilacioni otvori.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati bilo kakve otvore. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.2. str. 67)

Bočna građevinska linija dređena 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. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.9. str. 51)

Ukoliko u grafičkom prilogu – list 08 Planirano stanje – regulacija i nivelacija nisu posebno određena minimalna odstojanja objekata od bočnih granica urbanističke parcele su sledeća:

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,00 m.

- jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom djelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,00 m.

- **minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele** je 3,00 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 3,00 m,

- **minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta** je 3,00 m. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.2. str. 66)

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

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu). Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

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

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

Kota poda prizemlja

- na pretežno ravnom postojećem terenu (nagiba do 10°): najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suteranskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;

- na postojećem terenu u većem nagibu (nagiba preko 10°): u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.2. str. 67)

Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za stambenu etažu do 3,0 m.

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

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.1.2. str. 44)

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;

- krov može da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba težiti da bude paralelan sa nagibom terena, a kada je dvovodan da bude upravan na izohipse,

- potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. Streha širine najviše do 60 cm je dozvoljena samo nad zidovima gdje su vjenčanice (prednja i zadnja fasada objekta), a nije dozvoljena na kalkanima ili na zabatu (bočne fasade objekta).

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

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

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

Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.1.2. str. 45)

Maksimalan broj etaža, posmatrajući sa najniže strane kuće je 3, a broj međuspratnih konstrukcija je 2, što znači da je maksimalna spratnost objekta suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat - Su(ili Po)+P+1, ili prizemlje, 1 sprat i potkrovlje – P+1+Pk, odnosno tri etaže. U suteranu ili podrumu smjestiti garaže.

Maksimalna visina vijenca iznosi 7,50 - 9,00 m (P+1+Pk= 7,5 m Su+P+1= 9,0 m;), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

Na pretežno ravnom terenu maksimalna visina vijenca mjeri se od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Na terenu u većem nagibu maksimalna visina vijenca mjeri se od ivice poda najniže etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Maksimalna visina sljemena krova objekta je 3,50 m mjereno od kote gotovog poda najviše etaže do sljemena krova, pri čemu se ne smije prekoračiti maksimalno dozvoljeni nagib krova.

Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.2. str. 66)

Krovovi objekata su jednovodni i dvovodni. Primjeniti jednovodni krov koji je paralelan sa nagibom terena. Nad objektima većih horizontalnih gabarita moguća je primjena dvovodnog krova. Nagib krova je od 18 do 23°.

Krovni pokrivač je obavezno kanalica (kupa) ili mediteran crijep.

Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.2. str. 67)

Streha krova može imati najveću širinu do 60 cm, a poželjno je da bude i manja. Smije se postaviti samo nad zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljena upotreba ležećih oluka. Nije dozvoljeno usjecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja otvaranje vidilica, badža i sl.

Nivelacija urb.parcela

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

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

Nivelaciju terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema sujednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.12.)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	MAX BRGP SVIH OBJEKATA u m ²	MAX POVRŠNA POD SVIM OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 8 u bloku 1	1183	433	247	0.37	0.21	P+1 i P

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisanu urbanističku parcelu.

Planom je na predmetnoj urbanističkoj parceli predviđena izgradnja dva objekta:

	MAX BRGP OBJEKTA u m ²	MAX POVRŠNA POD OBJEKTOM u m ²	SPRATNOST/BR.ETAŽA
objekat br. 1	217	124	P+1 i P
objekat br. 2	216	123	P+1 i P

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 08. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u *Tabeli 26: 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 i u nju su uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni). (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.6. str. 50)

Maksimalna ukupna BRGP svih objekata predstavlja sumu BRGP svih objekata na urbanističkoj parceli (objekata koji su planirani i objekata koji se zadržavaju) izraženu u m². Za planirane objekte uračunate su samo nadzemne etaže i sutereni, a garaže i podrumi nisu ušli u obračun. Ova površina se ne može prekoračiti.

Maksimalna dozvoljena spratnost definiše korisne etaže objekata, a u slučaju planiranih objekata i podzemnu etažu namijenjenu za garažu (G) i ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. - "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Ova spratnost se ne može prekoračiti.

Ukoliko postoji neusaglašenost između spratnosti date u tabeli 26. i grafičkog priloga - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 6. str. 84, 85)

Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.1. str. 66)

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

Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.3. str. 67)

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

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

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i 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**.

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 CG“ 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 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).

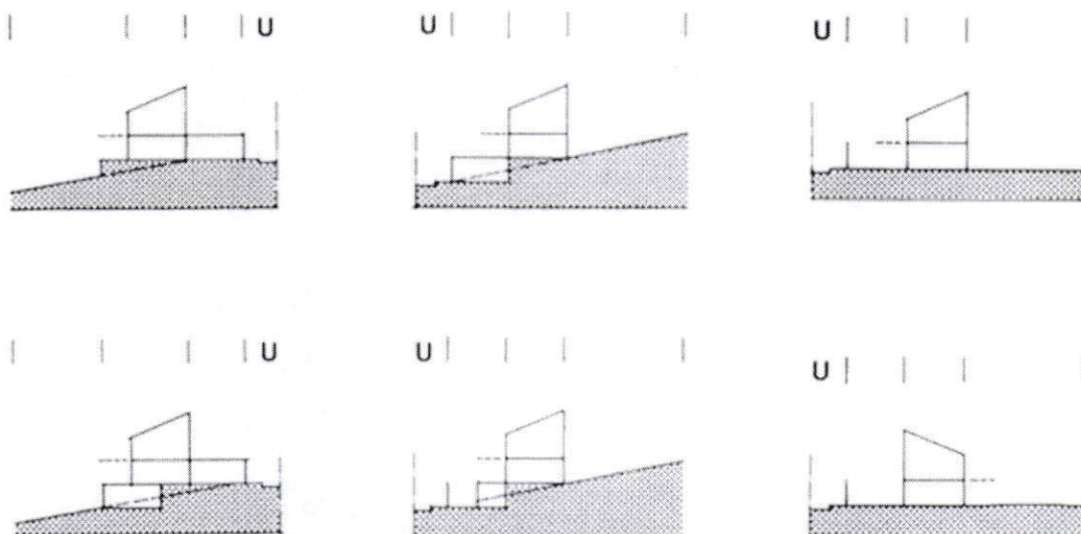
Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi 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

U zoni nove izgradnje – kuća u tradicionalnom maniru (SM4) nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne misli na doslovnu arhitektonsko građevinsku imitaciju paštrovske kuće, već se daju uslovi za realizaciju određenih stilskih odlika koje, u kombinaciji sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima, treba da doprinesu stvaranju savremenog komfora i daljem zaokruživanju izgleda seoskog naselja i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6. str. 64-65)

Osnova kuće mora da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumjeva da teren ne smije da bude zasjecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno potrebno je primjeniti denivelaciju osnove.



Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena, prizemlju same zgrade, kao i okolnom, susjednom parteru. U parternom uređenju dvorišta primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl., i druge elemente tradicionalne arhitekture partera, koji moraju da budu rađeni u kamenu.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika maksimalne spoljne dimenzije do 8x16 m.

Zadnja etaža može da bude rađena kao i etaža ispod nje, znači sa ravnim plafonom pri čemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili može da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaži treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće, otvori treba da zauzimaju najviše 1/20 površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Moguće je predvidjeti aneks uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumjeva poseban dio čija je visina najviše dvije etaže, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks može da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaži s obzirom da na području Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i slični poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nijesu dozvoljeni.

Prizemna etaža kuće može da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumjeva da je u nivou prve međukonstrukcije moguće postavljanje tremova, kreveta za lozu, nastrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se izpred njih nalazi terasa sa lozom.

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.4. str. 68-69)

Neprihvatljivi arhitektonski postupci, rješenja i elementi

- Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva. Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl.
- Usjecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumjeva usjecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.
- Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumjeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom trenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili drvene tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.
- Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno. Pod ovim se podrazumjeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nisu u skladu sa okolinom ili spratnih visina većih od 3,0 m ili imaju veći broj etaža od tri, odnosno više od dvijem eduspratne konstrukcije gledajući sa najniže strane kuće. Dimenzije kuće treba da su prilagođene dimenzijama okolnih kuća, a otvori u skladu sa otvorima okolnih kuća.
- Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva. Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i složeni krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 23 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.
- Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumjevaju trijem sa, recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lakih betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.
- Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumjeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 delova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m² građevinske mjere)
- Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumjevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba veštačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). **Zabranjena je upotreba bjele boje.** Takođe je zabranjena upotreba

bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.5. str. 69)

Vidik iz susjedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom novog objekta. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled na glavni vizuelni motiv – more iz susjednih kuća koje eventualno mogu da budu zaklonjene. Pod omogućavanjem pogleda se podrazumjeva vizura (nesmetan pogled) na more sa druge etaže (I sprat kod objekata spratnosti P+1, odnosno prizemlje kod objekata spratnosti Su+P ili Su+P+1) susjednih kuća. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.3. str. 67)

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

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi mogu se ograđivati uz sljedeće uslove:

- parcele se mogu ograđivati zidanom ogradom maksimalne visine do 2,0 m (računajući od kote trotoara ili konačno nivelisanog i uređenog terena),
- kod zidanja ograde koristiti vrstu kamena, njegov oblik, stepen obrade i zidarski slog kao u tradicionalnoj seoskoj izgradnji,
- ograda se postavlja na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar urbanističke parcele koja se ograđuje,
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti urbanističke parcele koja se ograđuje. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.6.6. str. 69)

11. 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“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena.

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.

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

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

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

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Planirane površine pod zelenilom i slobodne površine prikazane su na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje - površine pod zelenilom i slobodne površine".

Na površinama po zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično).

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.

Nije dozvoljeno korišćenje palmi u bloku 1 (područje iznad „Magistrale“.

Pri ozelenjavanju nije dozvoljeno koristiti vrste koje nisu date u *Prijedlogu vrsta za ozelenjavanje*, kao i engleske travnjake.

Sadnju vršiti tako da zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte.

Nije dozvoljena izgradnja staklenika i plastenika.

U slučaju poremećaja statičke stabilnosti zelenila izvršiti njegovo statičko obezbjeđivanje ili ga ukloniti.

Nije dozvoljena sječa maslina i drugih primjeraka vrijednog zelenila.

Površine pod zelenilom i slobodne površine, definisane kao takve u grafičkom prilogu – list 07. „Planirano stanje – namjena površina“, ne mogu se prenamjeniti u drugi vid korišćenja (namjenu).

Uredene površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru stanovanja manje gustine

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom i slobodnih površina, pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom u zavisnosti od uslova definisanih u poglavlju 5. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja.

Bašte

Bašte kao sastavni dio potkunjica se čuvaju u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama.

Pored uzgajanja povrća mogu se koristiti i za sadnju cvijeća, ljekovitog bilja, a moguće je i uzgajanje voća, vinove loze, maslina. Pri eventualnom sađenju voća koristiti samo vrste date u *Tabeli 28. Prijedlog vrsta za ozelenjavanje*. 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).

Predloženi sadni materijal ili slične vrste koristiti uz poštovanje sljedećih smjernica:

- koristiti vrste otporne na uslove sredine,
- izbor vrste sadnog materijala vršiti prema pedološkim karakteristikama same lokacije.
- koristiti zdrave sadnice, rasadnički pravilno odnjegovane, kontejnerski materijal standardnih dimenzija, a drveće sa pravim deblom,
- sadni materijal uskladiti sa kompozicionim i funkcionalnim zahtjevima prostora.

Tabela 28. Prijedlog vrsta za ozelenjavanje

Lišćarske vrste:

- | | |
|---|--|
| o divlji kesten (<i>Aesculus hippocastanum</i>) | o mirta (<i>Myrtus communis</i>) |
| o planika, maginja, manjuga (<i>Arbutus unedo</i>) | o oleander (<i>Nerium oleander</i>) |
| o kamelija (<i>Camellia japonica</i>) | o maslina (<i>Olea europaea</i>) |
| o pitomi kesten (<i>Castanea sativa</i>) | o divlja maslina (<i>Olea silvestris</i>) |
| o rogač (<i>Ceratonia siliqua</i>) | o zelenika (<i>Phyllirea latifolia</i>) |
| o limun (<i>Citrus limona</i>) | o komorika (<i>Phyllirea media</i>) |
| o grejpfрут (<i>Citrus maxima</i>) | o tršlja, trišlja, krmela, lantisk (<i>Pistacia lentiscus</i>) |
| o mandarina (<i>Citrus nobilis</i>) | o pitosporum (<i>Pittosporum tobira</i>) |
| o pomorandža, naranđa (<i>Citrus sinensis</i>) | o badem (<i>Prunus amygdalus</i>) |
| o dunjarica (<i>Cotoneaster horisontalis</i>) | o rašeljka, magriva (<i>Prunus mahaleb</i>) |
| o dunjarica, mušmulica (<i>Cotoneaster integerrima</i>) | o nar, mogranj (<i>Punica granatum</i>) |
| o dlakava dunjarica (<i>Cotoneaster tomentosa</i>) | o pmar, oštrikar (<i>Quercus coccifera</i>) |
| o nješpula, japanska mušmula (<i>Eriobotrya japonica</i>) | o hrast crnika, česmina, česvina (<i>Quercus ilex</i>) |
| o smokva (<i>Ficus carica</i>) | o tršljika (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| o božikovina, zelenika (<i>Ilex aquifolium</i>) | o mukinja (<i>Sorbus aria</i>) |
| o lovor, lorber (<i>Laurus nobilis</i>) | o brekinja (<i>Sorbus torminalis</i>) |
| o očenašica (<i>Melia azedarach</i>) | o štitasta mukinja (<i>Sorbus umbellata</i>) |
| o mimoza (<i>Mimosa pudica</i>) | o tamaris (<i>Tamarix sp.</i>) |
| o murva, bijeli dud (<i>Morus alba</i>) | o žizula, zinzula (<i>Ziziphus jujuba</i>) |
| o murva, crni dud (<i>Morus nigra</i>) | o |

Četinarske vrste:

- | | |
|---|--|
| o čempres (<i>Cupressus sempervirens var. pyramidalis</i>) | o brucijski bor (<i>Pinus brutia</i>) |
| o čempres (<i>Cupressus sempervirens var. horisontalis</i>) | o primorski bor (<i>Pinus maritima</i>) |
| o primorska somina (<i>Juniperus phoenicea</i>) | o dalmatinski crni bor (<i>Pinus nigra ssp. dalmatica</i>) |
| o pukinja (<i>Juniperus macrocarpa</i>) | o pinija, pinj, pinjol, pin, bor pitomi (<i>Pinus pinea</i>) |

Puzavice:

- | | |
|--|--|
| o aktinidija, kivi (<i>Actinidia arguta</i>) | o ljepljivo pasje grožđe (<i>Lonicera glutinosa</i>) |
| o bugenvila, bogumila (<i>Bougainvillea spectabilis</i>) | o božje drvce (<i>Lonicera implexa</i>) |
| o skrobot, mirisava vitina (<i>Clematis flammula</i>) | o brkva, lustrika (<i>Periploca graeca</i>) |
| o klematis (<i>Clematis x jackmanii</i>) | o tetivika (<i>Smilax aspera</i>) |
| o bršljan (<i>Hedera helix</i>) | o kampsis, tekoma (<i>Tecoma radicans</i>) |
| o orlovi nokti (<i>Lonicera caprifolium</i>) | o japanska visterija (<i>Wisteria floribunda</i>) |
| o zapletina (<i>Lonicera etrusca</i>) | o visterija, glicinija (<i>Wisteria sinensis</i>) |

Perene:

- | | |
|--|---|
| o veliki vrijes, uljika (<i>Erica arborea</i>) | o krkavina, monjen, slatkokita (<i>Rhamnus alaternus</i>) |
| o lavanda (<i>Lavandula spicata</i>) | o žukva, žuka, brnistra (<i>Spartium junceum</i>) |
| o lavanda (<i>Lavandula officinalis</i>) | o ljekovita žalfija, kađulja (<i>Salvia officinalis</i>) |
| o divlja ruža, šipak (<i>Rosa canina</i>) | o juka (<i>Yucca filamentosa</i>) |
| o ružmarin (<i>Rosmarinus officinalis</i>) | o |

Palme:

- | | |
|---|---|
| o mala žumara, niska žumara (<i>Chamaerops humilis</i>) | o <i>Trachycarpus nanus</i> |
| o kanarska datula (<i>Phoenix canariensis</i>) | o kalifornijska lepezasta palma (<i>Washingtonia robusta</i>) |
| o datula, urma (<i>Phoenix dactylifera</i>) | o končasta vašingtonija (<i>Washingtonia filifera</i>) |
| o visoka žumara (<i>Trachycarpus fortunei</i>) | |

Sukulente:

- o agava (*Agave americana*)

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 („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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, 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.

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Službeni list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STANOVANJE	1 PM/100m ² BRGP
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

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 pokriveno.

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.). (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 5.3.11. str. 51-52)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti 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).

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

U slučaju da objekat ima poslovni prostor u prizemlju ili više od 10 stambenih jedinica, obezbijediti 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 CG“ broj 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.

Neophodno je svim javnim površinama obezbijediti prilaze u nivou, bez stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih djelova parcele i objekata savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Čvrsti komunalni otpad sa prostora DUP-a prikupljati u kontejnerima i kantama (korpama).

Mjesta (niše) za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti:

- na parcelama stambenih objekata čija BRGP je veća od 500 m²,
- na parcelama namijenjenim za urbano zelenilo,
- na pješačkim i kolsko pješačkim površinama, uz uslov da ne ugrožavaju bezbjedno odvijanje
- kolskog i pješačkog saobraćaja,

Poštujući prethodne uslove mjesta (niše) 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. Mjesta 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.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila.

Korpe (kante) za smeće postaviti u dovoljnom broju na trotoarima duž svih saobraćajnica i drugih površina javnog korišćenja, a naročito na mjestima sa većom koncentracijom korisnika.

Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području plana. Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata) i dr. ukloniti

Način i mjesto odlaganja čvrstog otpada regulisati sa DOO Komunalno Budva, sklapanjem Ugovora o odvozu komunalnog otpada, u skladu sa članom 22, 24 i 26 Odluke o komunalnom redu na teritoriji Opštine Budva (Službeni list Opštine Budva br. 09/09).

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 konstatovano je da predmetne katastarske parcele ulaze u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP – magistralni put.

„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)

„Putni pojas je pojas zemljišta sa obje strane puta koji pripada tom putu, a čija širina van naselja iznosi za autoputeve, magistralne i regionalne puteve najmanje 2 metra, a za lokalne puteve 1 metar, računajući od linije koju čine krajnje tačke poprečnih profila puta (od spoljne ivice usjeka i nožice

nasipa, ako ne postoji jarak)" – Zakon o putevima objavljen u Sl.listu RCG br.42/2004, Sl.listu CG br. 21/2009-dr. zakon, 54/2009, 54/2009, 40/2010-dr. zakon, 36/2011 i 40/2011-dr. Zakon i 92/2017.

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).

Članom 9 Odluke o donošenju PPPNOP CG (broj 27-11/18-1/13 od 27. jula 2018.godine) propisano je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o donošenju prostornog plana posebne namjene za morsko dobro („Službeni list CG" br.30/07). Pomenuta odluka ne sadrži odredbe o rokovima za usaglašavanje lokalnih planskih dokumentaa sa PPPNOP.

I nakon stupanja na snagu Odluke o donošenju PPPNOP, Lokalna planska dokumenta Opštine Budva su, u originalnom obliku – neizmenjena i bez ikakvih napomena i upozorenja, evidentirana u elektronskom Registru planske dokumentacije Crne Gore.

U skladu sa članom 218 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, Ministarstvo održivog razvoja i turizma je nadležno za izradu izmjena i dopuna lokalnih planskih dokumenata.

Zbog činjenice da su trenutno na snazi dva planska dokumenta, koja daju potpuno suprotna planska rješenja za pojedine lokacije (Pravila za sprovođenje plana PPPNOP onemogućavaju izgradnju u koridorima infrastrukture), zatražili smo od resornog Ministarstva stručno uputstvo za postupanje, broj 06-061-1625/1 od 25.12.2018.godine. U dopisu broj 104-31/3 od 14.01.2019.godine, Ministarstvo održivog razvoja i turizma upućuje da su svi organi i subjekti, nadležni za implementaciju i sprovođenje PPPNOP, dužni da poštuju Pravila za sprovođenje plana.

26. NAPOMENA

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

www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i

www.budva.me

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

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18 i 63/18), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / 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

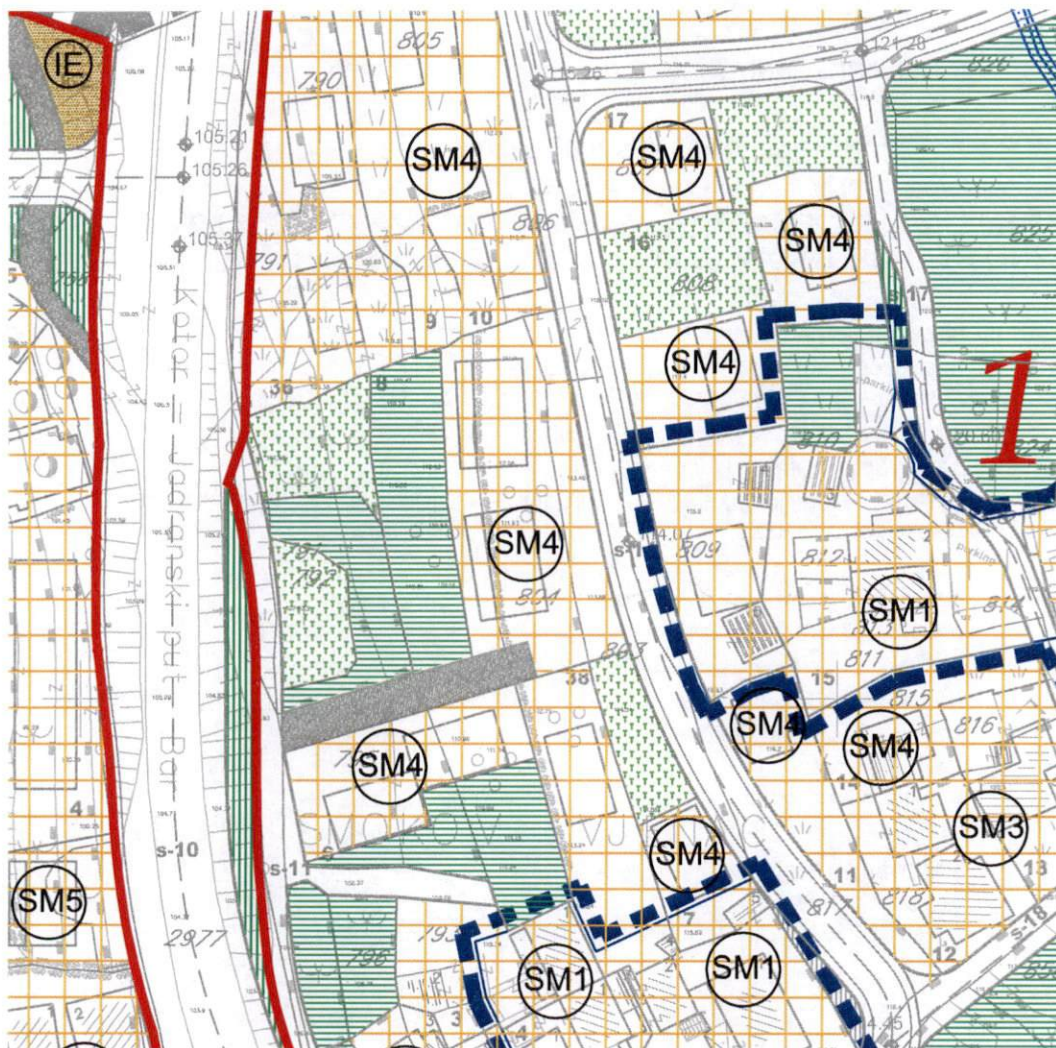
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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



Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Urbanističko-gradevinskoj inspekciji
- a/a



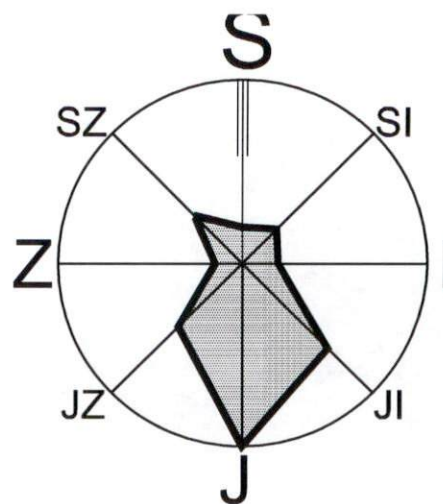
IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNIĆI"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

06 Planirano stanje - namjena površina
 R 1:1000

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







Budva, 18.07.2022. god.



LEGENDA:

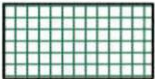




GRANICE

-  granica Plana
-  granica bloka
-  granica namjene
-  zona tradicionalne seoske izgradnje

POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje manje gustine u zoni postojeće tradicionalne seoske izgradnje - stara obnovljena ili neobnovljena tradicionalna kuća
-  stanovanje manje gustine u zoni postojeće tradicionalne seoske izgradnje - staro tradicionalno kućište
-  stanovanje manje gustine u zoni postojeće izgradnje - nove kuće
-  stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje - kuća u tradicionalnom maniru
-  stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje - ekskluzivna rezidencijalna kuća - ambijentalna gradnja




POVRŠINE ZA NASELJSKO ZELENILO

-  uređene površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama pretežno stambene namjene
-  linearno zelenilo
-  potkunjice - (bašte, voćnjaci, vinogradi, maslinjaci)
-  travnate površine
-  šume

POVRŠINE ZA KOMUNALNE SERVISE

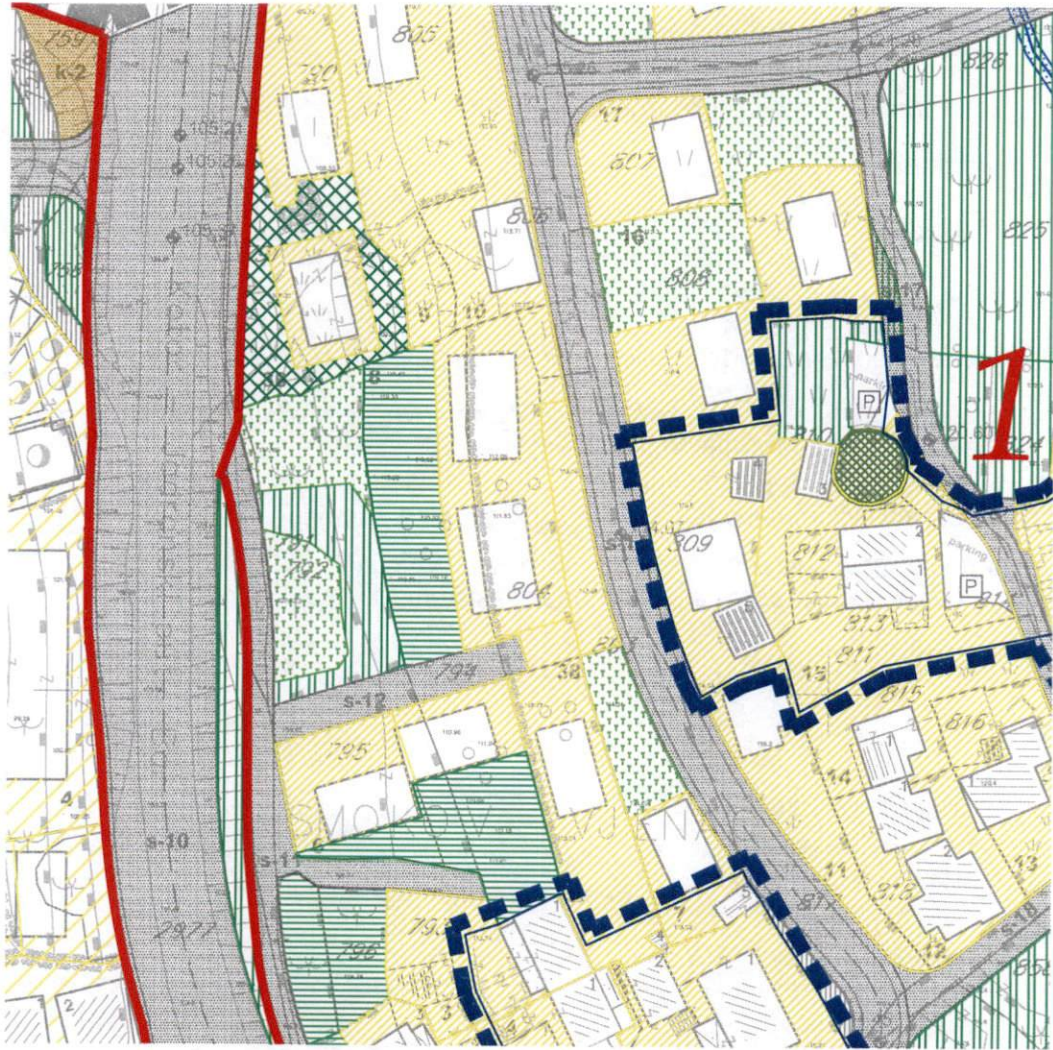
-  površine za elektroenergetsku infrastrukturu
-  površine za hidrotehničku infrastrukturu
-  zona zaštite vodovoda

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  saobraćajne površine (magistralni put, ulice, prilazi)
-  saobraćajni prilaz
-  pješačke površine

OSTALE POVRŠINE

-  povremeni vodotok



IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNIĆI"

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

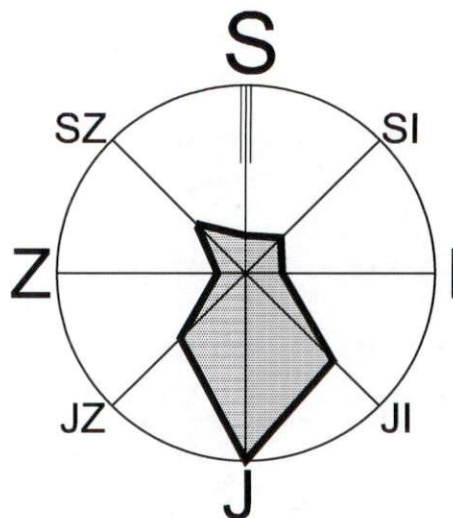
07 Planirano stanje - površine pod zelenilom

R 1:1000




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



















Budva, 18.07.2022. god.



LEGENDA:

-  granica Plana
-  zona tradicionalne seoske izgradnje
-  granica bloka
- 1** broj bloka

-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru stanovanja manje gustine
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u okviru stanovanja manje gustine (ekskluzivno rezidencijalno stanovanje)
-  uređene površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama pretežno stambene namjene
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na urbanističkim parcelama komunalnih sistema
-  linearno zelenilo
-  bašte
-  voćnjaci, vinogradi
-  maslinjaci
-  travnate površine
-  šume
-  popločane pješačke površine
-  guvno
-  putevi i prilazi
-  interni parking
-  objekti vodosnabdijevanja
-  zona zaštite vodovoda





IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNIĆI"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

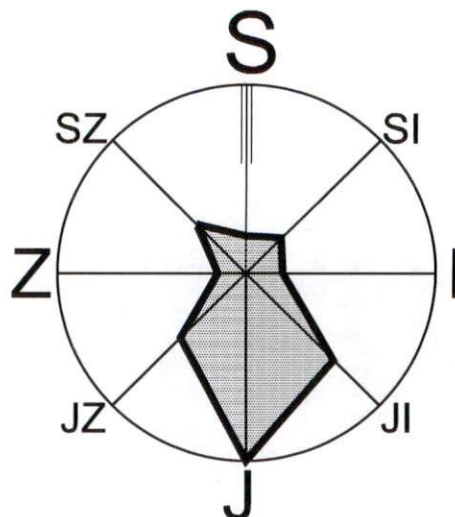
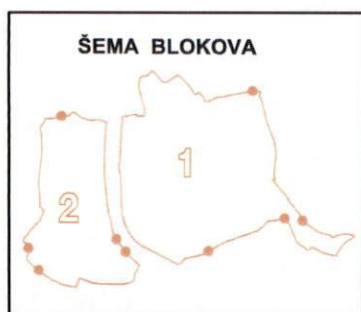
08 Planirano stanje - regulacija i nivelacija
 R 1:1000

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

(Signature)

MP
BUDVA

Budva, 18.07.2022. god.



LEGENDA:

GRANICE



granica Plana



zona tradicionalne seoske izgradnje



regulaciona linija



građevinska linija



građevinska linija podzemne etaže



regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom



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-18

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

16

broj urbanističke parcele

531/2

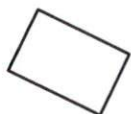
broj katastarske parcele

1

broj bloka



postojeći objekat



planirani objekat



zona zaštite vodovoda





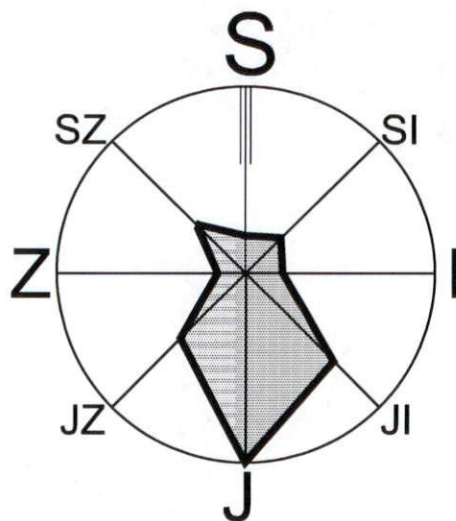
IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNIĆI"
(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

09 Nacrt parcelacije i preparcelacije
R 1:1000

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



Budva, 18.07.2022. god.



LEGENDA:

GRANICE

— 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-18 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

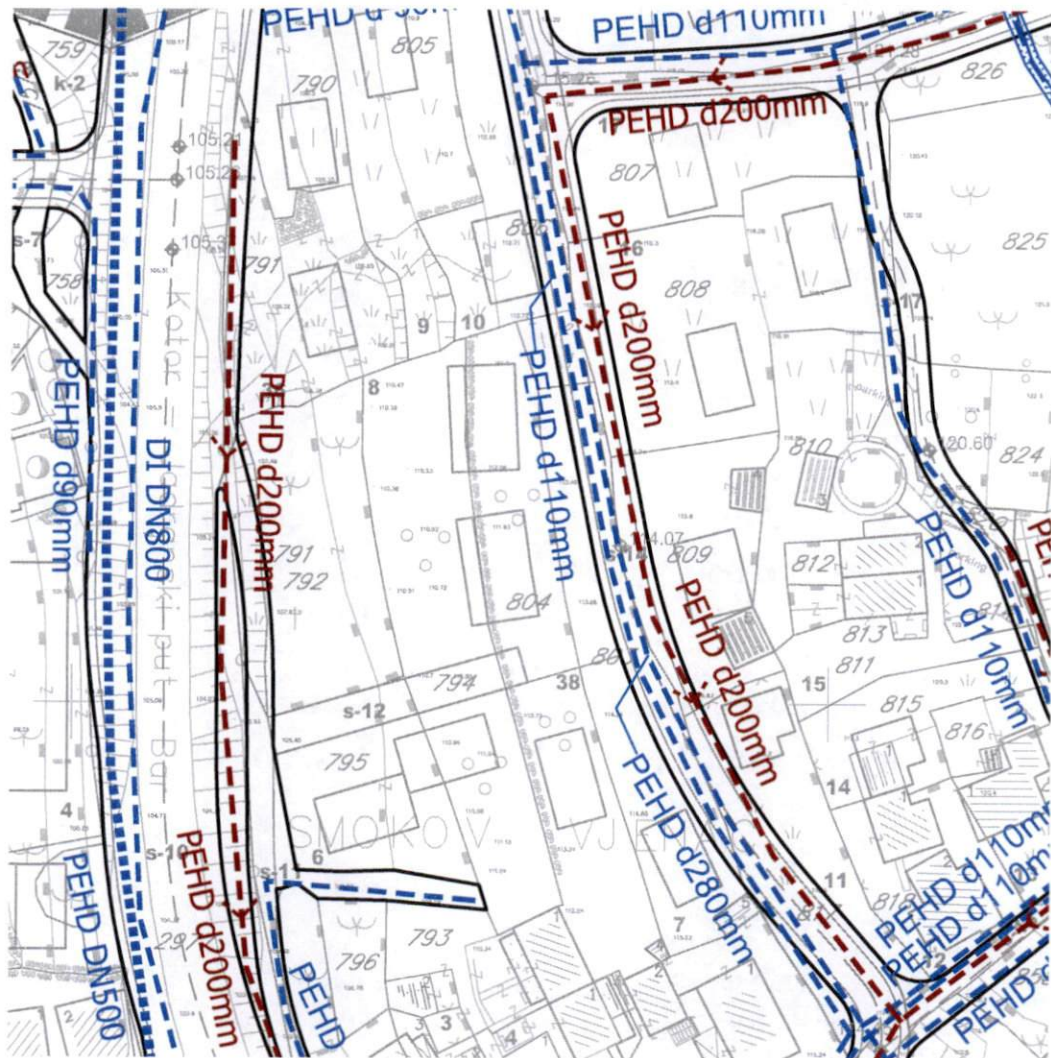
1-111 broj urbanističke parcele

— broj katastarske parcele

11 broj bloka

 postojeći objekat





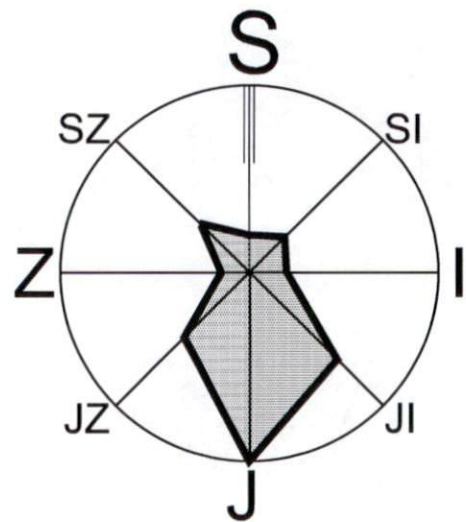
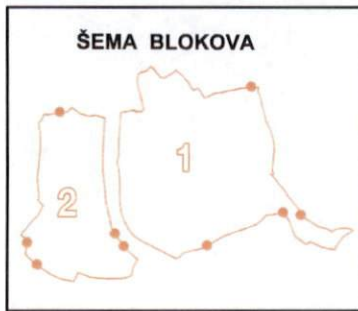
IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNIĆI"
(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

12 Hidrotehnička infrastruktura
R 1:1000

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




MP Budva, 18.07.2022. god.



LEGENDA:

GRANICE

 granica Plana

VODOVOD

 Postojeći vodovod


 Postojeći vodovod - za ukidanje

 Planirani vodovod

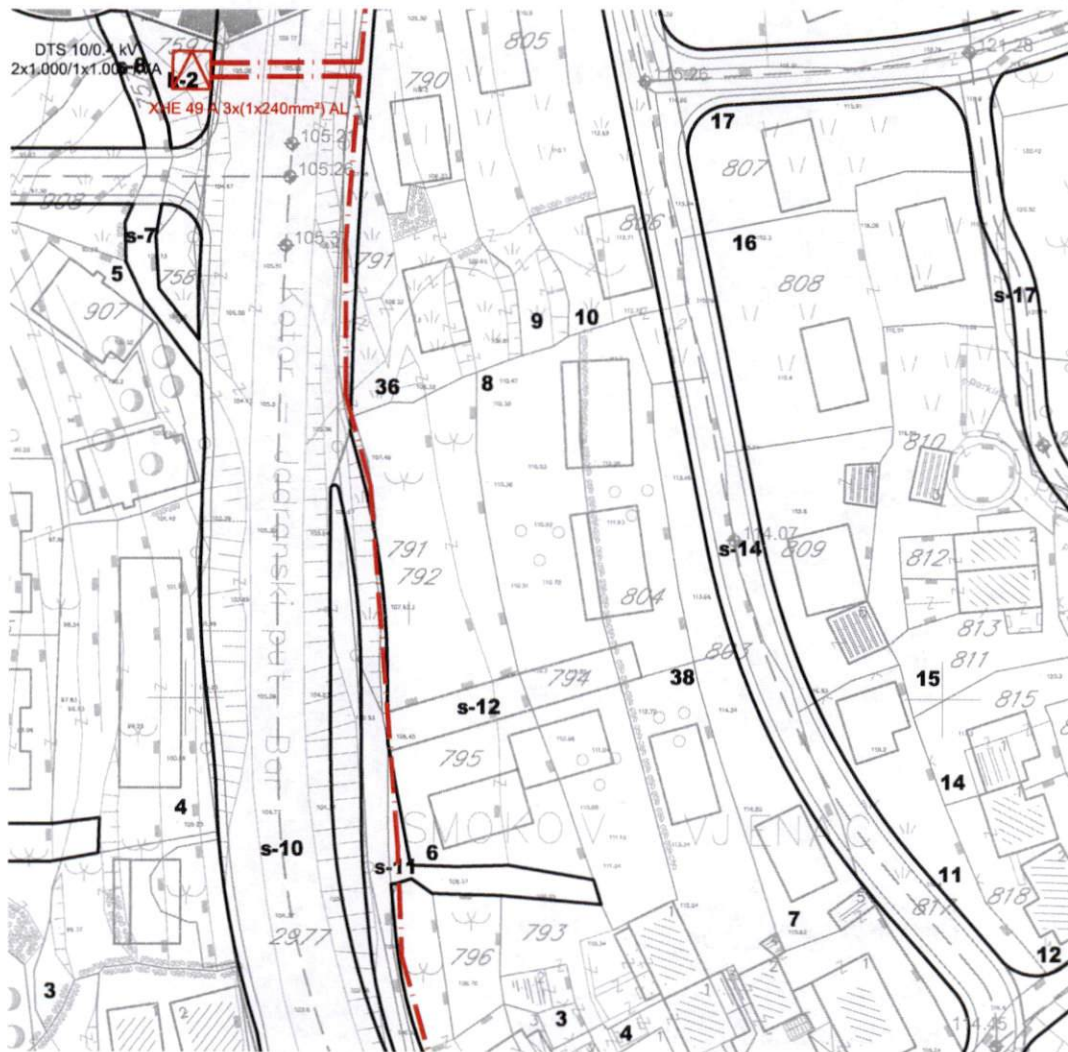
 zona zaštite vodovoda

KANALIZACIJA

 Planirana fekalna kanalizacija

 Postrojenje za prečišćavanje
otpadnih voda





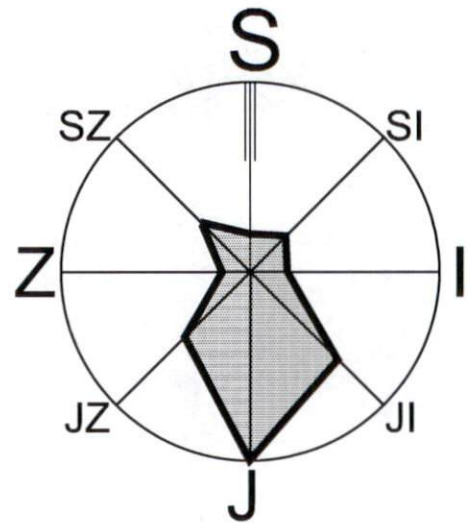
IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNIČI"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

13 Elektroenergetska mreža
 R 1:1000

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



Budva, 18.07.2022. god.



LEGENDA:

GRANICE

 granica Plana

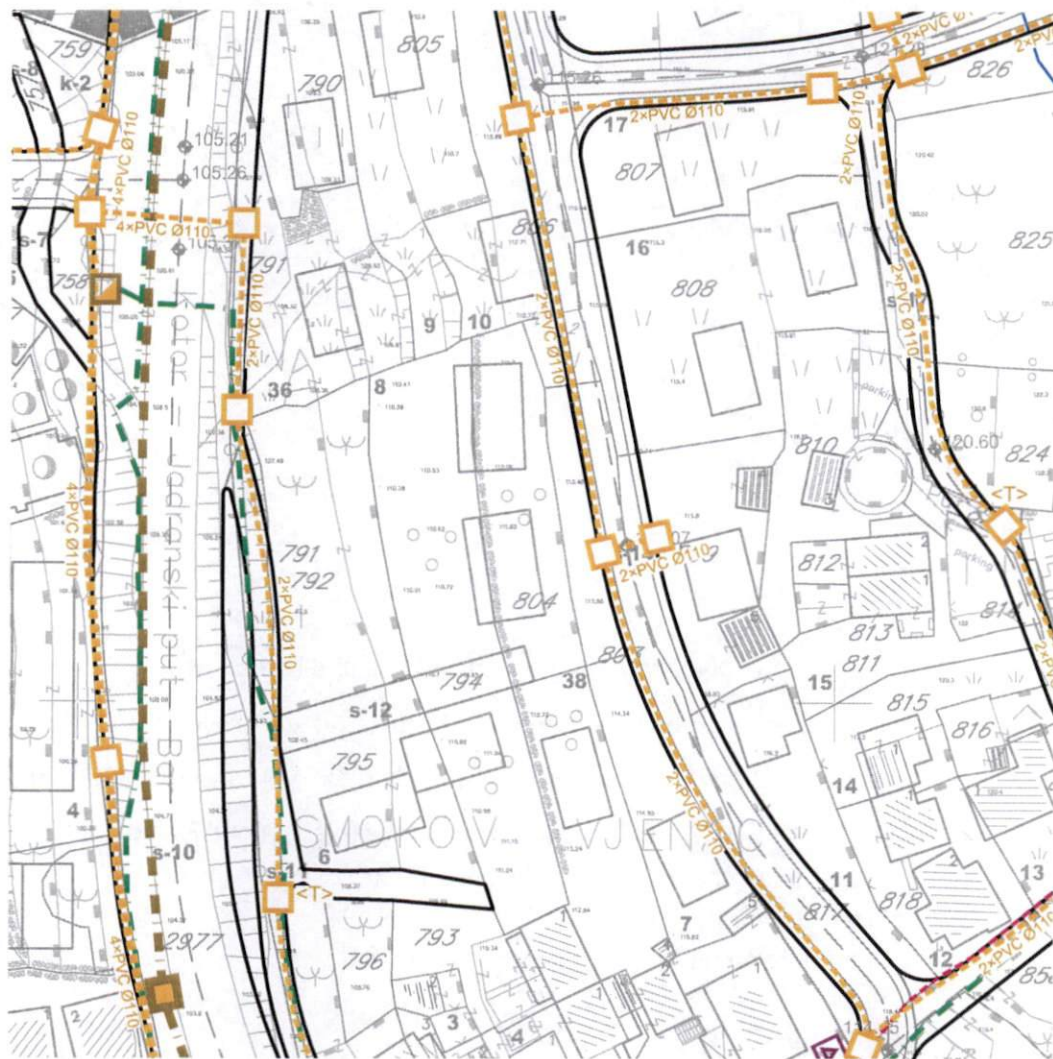


PLANIRANA DTS 10/0,4 kV



NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL





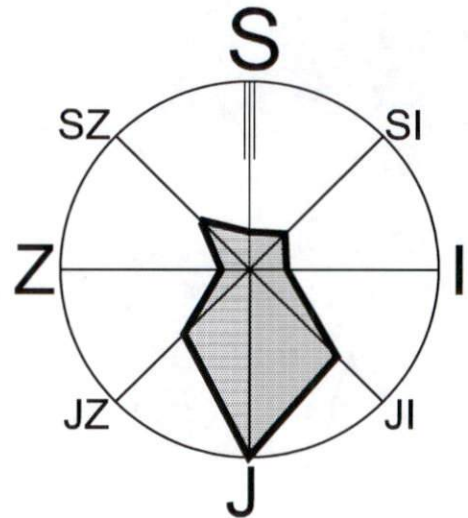
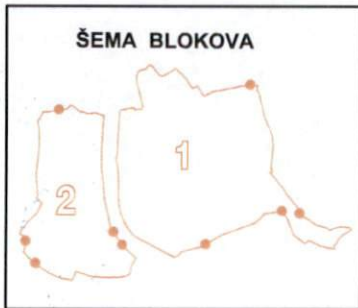
IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNIČI"
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

14 Telekomunikaciona infrastruktura
 R 1:1000

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









Budva, 18.07.2022. god.







LEGENDA:

GRANICE

 granica Plana

-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano ukidanje)
-  Postojeća trasa međumjesnog optičkog kabla u 1×PVC cijevi
-  Postojeća trasa međumjesnog optičkog kabla u 1×PVC cijevi (planirano izmiještanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano ukidanje)
-  $n \times \text{PVC } \varnothing 110$ Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC $\varnothing 110\text{mm}$)
-  $n \times \text{PVC } \varnothing 110$ Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC $\varnothing 110\text{mm}$)

-  Postojeće tk kablovsko okno
-  $\langle T \rangle$ Planirano tk kablovsko okno (sa oznakom $\langle T \rangle$ - sa teškim poklopcem)
-  Postojeći telefonski izvodni ormar
-  Postojeći distributivni ormar CATV



LSL Smokov Vijenac / Drobnici - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 1

POSTOJEĆE													
Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Broj objekta	Površina pod objektom (m ²)	Digitalno COPY površina pod objektom (m ²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - niži sa, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se, 3 - sruženo)	BRGP OBJEKTA (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	
1	1	505	1	109	1090.916	P+1	1	218					
			2	9	86.052	P	3	0	118	218	0,23	0,43	
			1	0	0	Su+P	3	0					
			2	0	0	P	3	0					
			3	0	0	P	3	0					
			4	0	0	P	3	0					
			5	68	675.402	P	1	68					
1	2	537	6	0	0	P	3	0					
			7	67	666.418	Su+P+1	1	200	134	267	0,25	0,50	
1	3	499	1	94	941.909	Su+P+1 Su	1	240					
			2	0	0	P	3	0	94	240	0,19	0,48	
1	4	204	1	57	566.993	Su+P+1	1	170	57	170	0,28	0,83	
			1	158	1.583.295	P Su+P+1+Pk	1	505					
			2	45	453.039	P	1	45					
			3	0	0	P	3	0					
			4	5	50.326	P	1	5					
1	5	587	5	16	161.146	P	1	16	225	571	0,38	0,97	
1	6	729						0	0	0,00	0,00		
1	7	332						0	0	0,00	0,00		
1	8	1183						0	0	0,00	0,00		
1	9	584						0	0	0,00	0,00		
1	10	381						0	0	0,00	0,00		

LSL Smokov Vijenac / Drobnici - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 1

PLANIRANO																																
ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRSINA POD OBJEKTOM (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRADENJA: (00 - bez gradnje, IZG - planiran novi objekt, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, REK - rekonstrukcija)	BRGP OBJEKTA (m ²)	MAKSIMALNA POVRSINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti (apartmana)	BRGP TURIZAM (hotel, apart-hotel) (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP garaže (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	MAKSIMALAN broj stanova	MAKSIMALAN broj apartmana	Broj stanovnika (stanih korisnika)	Broj hotela i hotela (m ²)	Broj turista i povremenih korisnika	Maksimalni broj korisnika	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (GM)	OSTVARENO parking mjesta (PM)	OSTVARENO garažnih mjesta (GM)	OSTVARENO UKUPNO parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	BLANS parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	Netograd. površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovnik)	Površina pod zelenilom po korisniku (m ² /korisnik)	NETO gustina stanovanja (st/ha)	NETO gustina korišćenja (kor/ha)			
SM3	1	92	P+1	00	184																											
						82	184	0,18	0,37	184				309	1	1	1			3	4	2	3	0	3	1	413	282,0	71,9	22	85	
SM3	8	68	Su+P+1	00	203	135	405	0,25	0,75	405				302	2	2	2		7	9	4	4	0	4	0	402	125,1	31,9	45	176		
SM1	1	94	Su Su+P+1	00	240	94	240	0,19	0,48	240				304	1	1	1		4	6	2	2	0	2	0	405	212,5	54,2	29	112		
SM1	1	90	Su+P+1	DOG	271	90	271	0,44	1,33	271				85	1	1	2		5	6	3	3	0	3	0	114	52,8	13,5	79	310		
	1	158	P Su+P+1+Pk	00	505																											
	2	45	P	00	45																											
	4	5	P	00	5																											
SM1	5	16	P	00	16	225	571	0,38	0,97	571				272	3	2	3		10	13	5	5	0	5	0	362	79,9	20,4	58	227		
	1	90	P+1	IZG	181																											
SM4	2	90	P+1	IZG	181	181	361	0,25	0,50	361				411	2	2	2		6	8	3	3	0	3	0	548	191,1	48,7	30	118		
SM4	1	73	P+1	IZG	146	73	146	0,22	0,44	146				194	1	1	1		3	3	1	2	0	2	1	259	223,3	56,9	28	103		
	1	124	P+1 P	IZG	217																											
SM4	2	123	P+1 P	IZG	216	247	433	0,21	0,37	433				702	2	2	3		8	10	4	4	0	4	0	936	272,4	69,5	22	85		
SM4	1	73	P+1	IZG	146	73	146	0,12	0,25	146				390	1	1	1		3	3	1	2	0	2	1	521	448,4	114,3	15	58		
SM4	1	73	P+1	IZG	146	73	146	0,19	0,38	146				231	1	1	1		3	3	1	2	0	2	1	308	265,0	67,6	23	90		

IZVOD IZ LSL-a "SMOKOV VIJENAC - DROBNICI"
(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/09)

Tabela sa urbanističkim parametrima



Budva, 18.07.2022. god.



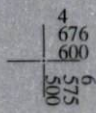
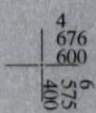
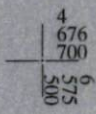
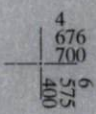
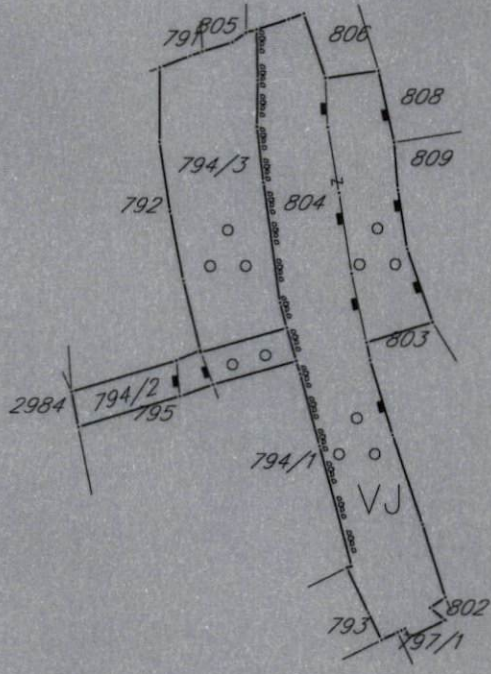
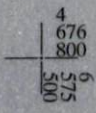
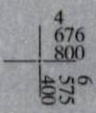
**PREKLOP DOSTUPNOG DIGITALNOG KATASTRA ZA KO REŽEVIĆI I SA
KARTOM 19. PLAN SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE IZ OBUHVATA
PPNOP** (Službeni list CG br. 56/18)

R 1:1000



KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: _____



Ovjerava
Službeno lice: _____

Kuric



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

3600000322



104-919-11592/2022

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-11592/2022

Datum: 07.07.2022.

KO: REŽEVIĆI I

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 647 - 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
804			8 8		DROBNIĆI	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		891	29.67
804			8 8		DROBNIĆI	Voćnjak 4. klase NASLJEDE		312	3.46
								1203	33.13

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
104-919-11592/2022	ČUČUK KRSTO IVANICA BEČIĆI BEČIĆI Bečići	Susvojina	1/3
	VUKOVIĆ KRSTO ZAGORKA PETROVAC PETROVAC Petrovac	Susvojina	1/3
	MEDIGOVIĆ IVO ZORICA PETROVAC -BB PETROVAC Budva	Susvojina	1/3

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: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ



3600000322



104-919-11593/2022

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

Broj: 104-919-11593/2022

Datum: 07.07.2022.

KO: REŽEVIĆI I

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, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 702 - 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
794	2		8 8		DROBNIĆI	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		154	5.13
794	3		8 8		DROBNIĆI	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		543	18.08
								697	23.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
.....	ČUČUK KRSTO IVANICA BEČIĆI BEČIĆI Bečići	Susvojina	1/3
.....	VUKOVIĆ KRSTO ZAGORKA PETROVAC PETROVAC Petrovac	Susvojina	1/3
.....	MEDIGOVIĆ IVO ZORICA PETROVAC -BB PETROVAC Budva	Susvojina	1/3

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
794	2			1	Voćnjak 2. klase	11/12/2009	Pravo službenosti PROLAZA U KORIST MEDIN SONJE.

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: ⁴

Sonia Tomašević
SONIA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 18.07.2022 10:46

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 18.07.2022 10:46

KO: REŽEVIĆI I

LIST NEPOKRETNOSTI 305 - 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
806		8 8		NA BRIJEG	Livada 4. klase NASLJEĐE	72	0.32
806		8 8		NA BRIJEG	Pašnjak 3. klase NASLJEĐE	557	0.61

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ČUČUK KRSTO IVANICA *	Susvojina	1/3
*	VUKOVIĆ KRSTO ZAGORKA *	Susvojina	1/3
*	MEDIGOVIĆ IVO ZORICA *	Susvojina	1/3

Ne postoje tereti i ograničenja.