



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: 06-332/22-1125/3
Budva, 09.12.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MIKHAYOVA NADEZDE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i DUP "PODKOŠLJUN" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 26/08), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 8

Urbanistička parcela broj: 50 koju čini

Dio katastarske parcele broj 1084 KO Budva

Dio katastarske parcele broj 1084 KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 121 za KO Budva, od 24.11.2022. godine, na **katastarskoj parceli broj 1084** upisan je voćnjak 2. klase površine 313m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisane su zabilježbe poreskog potraživanja, obavještenje o početku namirenja, zabilježba obavještenja o vansudskoj prodaji hipotek. stvari i zabilježba rješenja o izvršenju, a kao suvlasnici upisani su Boreta Dragoljub i Boreta Rajko.

S obzirom da podnosilac zahtjeva nije vlasnik kat. parcele, potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

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

SM3 - Stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove sa niskim objektima

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, 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 ovlaštenog lica.

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

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazane su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom delu plana – poglavlje: UTU za izgradnju objekata – SM3, SS3 i SS4, Horizontalna i vertikalna regulacija. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7 strana 82-84)

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

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

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

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo

i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (strana 77)

Podzemna građevinska linija PGL

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

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 6.3.11. strana 79)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

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

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

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

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

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

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Kota prizemlja je:

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

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad **konačno nivelisanog i uređenog terena**), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;

- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 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, osim u slučaju vjerskog objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

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.

- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. 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.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

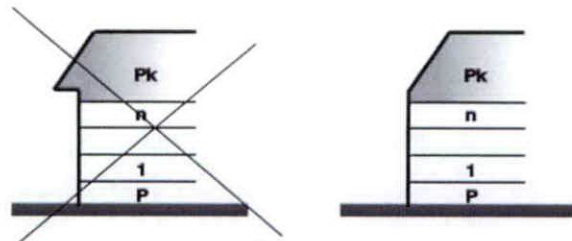
Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova.

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

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

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 do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (šema 1)



Šema 1

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.

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

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10."Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 6.3.12 strana 79)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 50, u bloku 8	297	268	89	0.90	0.30	G+P+2

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

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

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

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

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

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m². (strana 84)

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

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

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

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

Za objekte veće od 1.000 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 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 istraživан.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U cilju 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

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

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

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

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

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

12. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina pojedinačnog

podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom objezbjeđenja na prevrtanje.

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

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², 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 DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14).

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list 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 DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me 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" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja

ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI
TRGOVINSKI SADRŽAJI
OSTALI SADRŽAJI

1 PM/75 m2 bruto površine
1 PM/4 stolice
1 PM/75 m2 bruto površine
prema analizi planera – projektanta

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

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

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. 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 koeficijenta 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 snadbjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja 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 temperaturna amplituda iznosi 16,4°C. Ipak ističe se visoka temperatura ljetnjih mjeseci u toku kojih se javlja prosječno 25 dana sa žegom (30°C i više). Za potrebe proračuna koristiti podatke Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. 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 gradi 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 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.

26. PRILOZI

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

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

Dostavljeno:

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-101-21042/22

Datum: 06.12.2022.



Katastarska opština: BUDVA

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 9

Parcela: 1084

KOPIJA PLANA

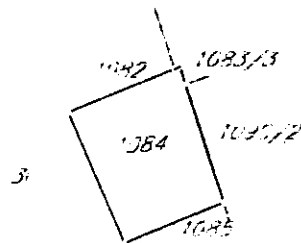
Razmjera 1:1000



4
683
200
6
570
700
9

4
683
200
6
570
800
9

4
683
100
6
570
700
9



4
683
100
6
570
800
9

4
683
100
6
570
700
9

4
683
100
6
570
800
9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio: /

U. M. M. C.

Ovjerava
Službeno lice:



3600000322



104-919-20786/2022

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-20786/2022

Datum: 24.11.2022.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 121 - 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
1084			8 8		PODKOŠLJUN	Voćnjak 2. klase NASLJEDE		313	10.42
								313	10.42

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	BORETA MARKO DRAGOLJUB 29 NOVEMBRA BB Budva Budva	Sukorišćenje	1/2
	BORETA MARKA RAJKO 29 NOVEMBRA BB.BUDVA Budva Budva	Sukorišćenje	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1084				1	Voćnjak 2. klase	09/12/2014 9:49	Zabilježba poreskog potraživanja BR.03/11-2-13904/15 OD 22.8.2014.U IZNOSU OD 24.213.22 E U KORIST CRNE GORE.PORESKI OBVEZNIK BORETA DRAGOLJUB.
1084				2	Voćnjak 2. klase	01/12/2016 15:1	Obavještenje o početku namirenja ZABILJEŽBA OBAVJESTENJA O POČETKU NAMIRENJA U KORIST CRNE GORE (HIPOTEKARNI POVJERILAC PORESKA UPRAVA PJ BUDVA BR.03/11-2/13904/15-2 OD 01.12.2016.
1084				3	Voćnjak 2. klase	20/04/2017 14:5	Zabilježba obavještenja o vansudskoj prodaji hipotek. stvari OBAVJESTENJE O PRODAJI RADI NAMIRENJA POTRAŽIVANJA U KORIST CRNE GORE (HIPOTEKARNI POVJERILAC PORESKA UPRAVA -PJ BUDVA)NA OSNOVU ZAHTEVA PORESKE UPRAVE -PJ BUDVA BR.03/11-2/13904/15.OD 17.03.2017.
1084				4	Voćnjak 2. klase	22/12/2018 8:17	Zabilježba poreskog potraživanja BROJ 03/11-2-2556/3 OD 18.12.2018
1084				5	Voćnjak 2. klase	15/09/2020 10:25	Zabilježba rješenja o izvršenju JAVNOG IZVRŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSL.BR.IV-261/20 OD 25.8.2020.GNA SUVLASNIČKOM DIJELU OD 1/2 BORETA DRAGOLJUBA.

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).

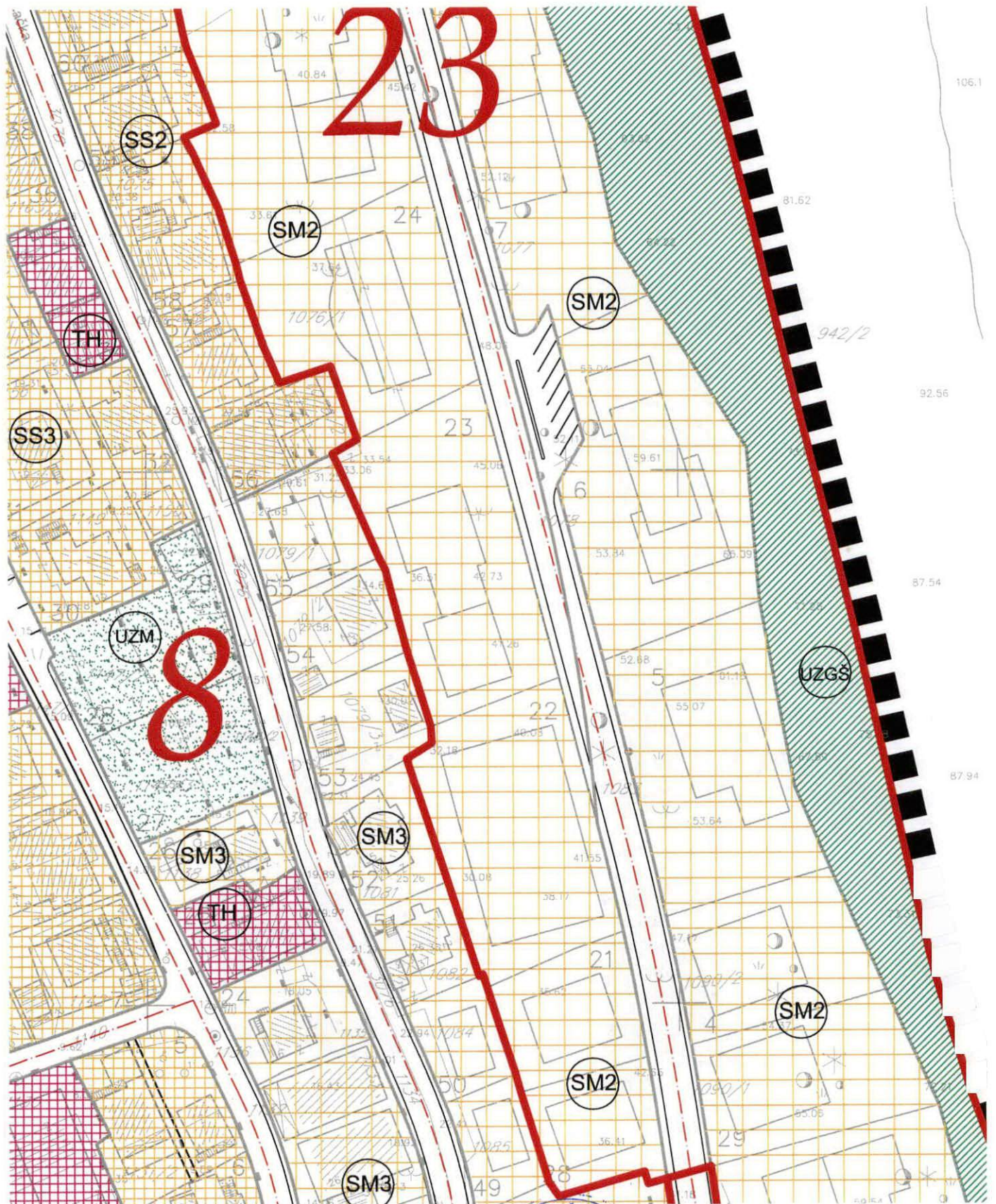


Ovlašćeno lice: ⁴

Sonja Tomašević

SONJA TOMAŠEVIĆ

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 09 Planirano stanje namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/ 08)



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



Budva, 09.12.2022. godine



LEGENDA:**GRANICE**

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica namjene


POVRŠINE ZA STANOVANJE
PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
-  stanovanje manje gustine (višeoporodično stanovanje u gradskim vilama)
-  stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (višeoporodično stanovanje-niski objekti)
-  stanovanje srednje gustine (niski i srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine (srednje visoki ili objekti veće visine i visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
-  stanovanje veće gustine (objekti veće visine i visoki objekti)
-  stanovanje velike gustine (visoki objekti)


POVRŠINE ZA RAD
PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

-  socijalna zaštita - predškolska ustanova
-  obrazovanje - osnovna škola

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

-  kompleks manastira Podostrog
-  vjerski objekat - crkva

POVRŠINE ZA TURIZAM
PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

-  površine za hotele i apart hotele

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

-  mješovita namjena (zona visokih objekata)
-  mješovita namjena (zona srednje visokih objekata)



POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

-  gradske šume
-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo
-  površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila
-  maslinjaci

ZASTIČENA PODRUČJA
KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

-  područje spomenika kulture
-  zona pod zaštitom

POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

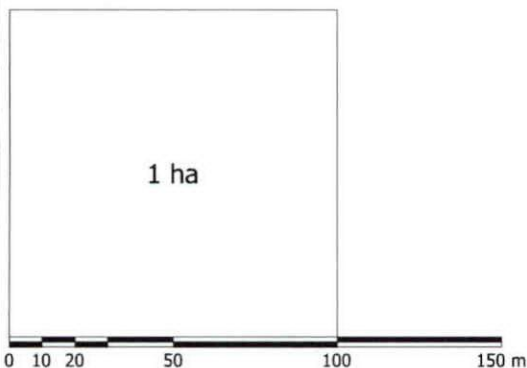
-  groblje
-  komunalni servis - vodovod, elektroinženjering

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  garaža
-  kolске površine
-  pješačke površine
-  parking

VODNE POVRŠINE

-  regulisani vodotokovi
-  neregulirani vodotokovi



list 09a.

PLANIRANO STANJE
NAMJENA POVRŠINA

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



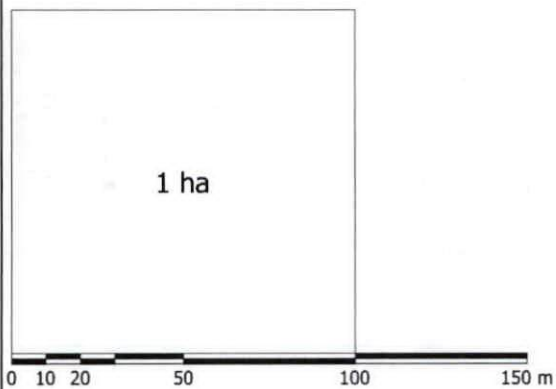
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.12.2022. godine

LEGENDA:

-  granica plana
-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  podzemna građevinska linija
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
-  broj urbanističke parcele u okviru bloka
-  broj katastarske parcele
-  broj bloka



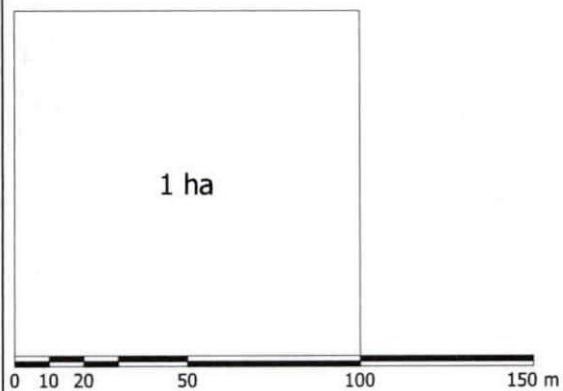
list 10a.

**PLANIRANO STANJE
REGULACIJA I NIVELACIJA**

R 1:1000

LEGENDA:

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
-  broj urbanističke parcele u okviru bloka
-  broj katastarske parcele
-  broj bloka

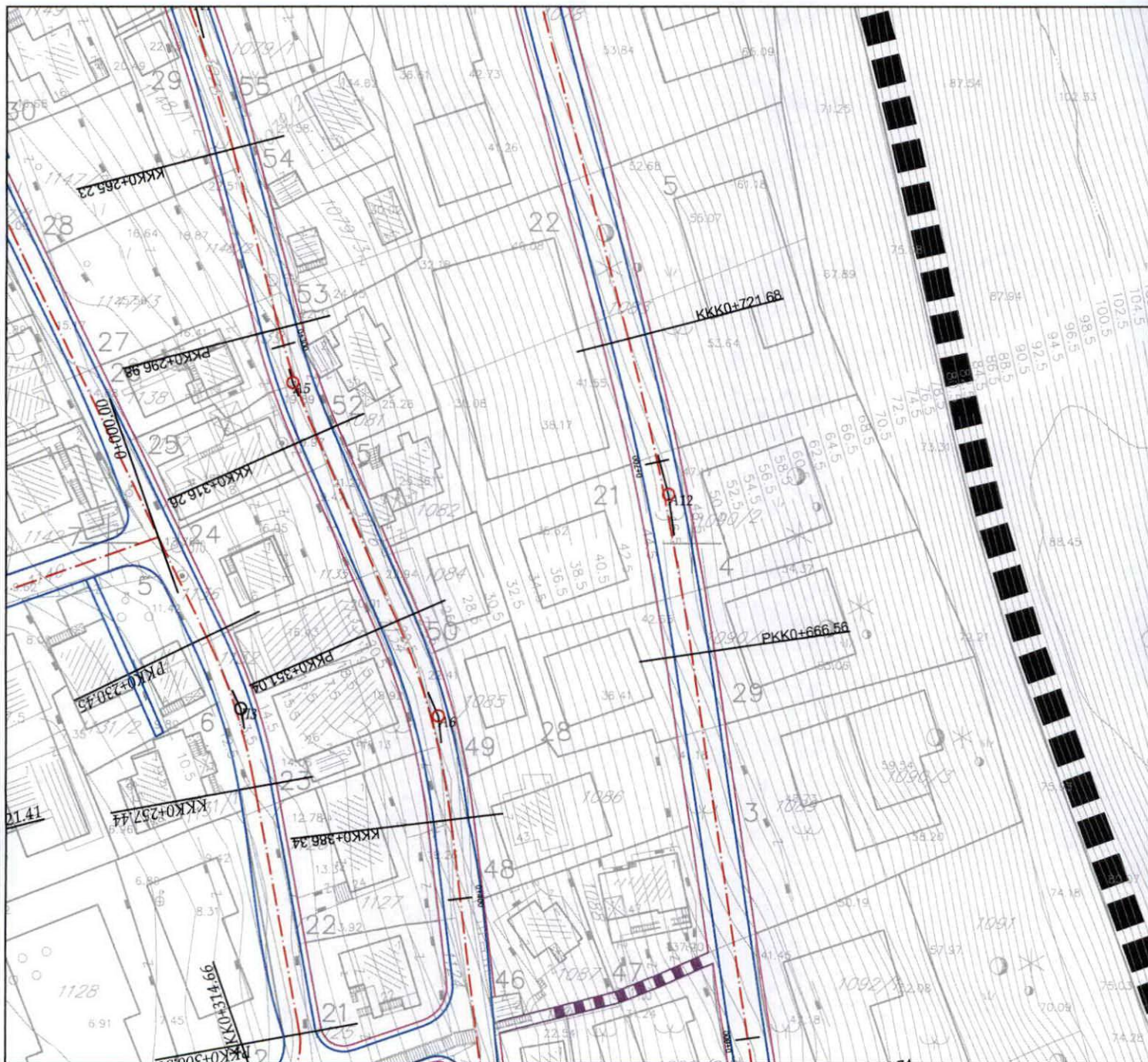


list 11.

**PLANIRANO STANJE
NACRT PARCELACIJE I
PREPARCELACIJE**

R 1:1000

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

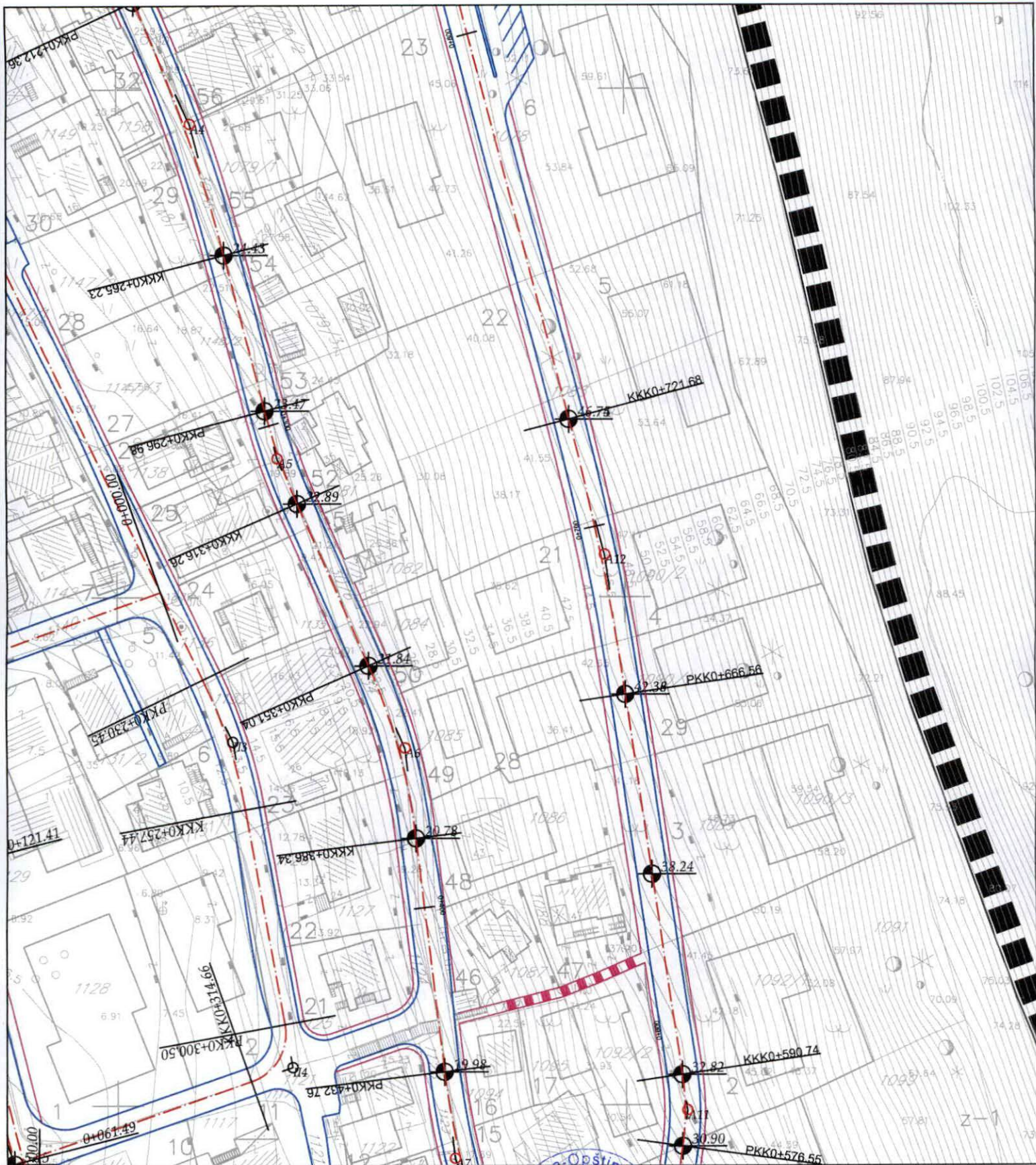


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.12.2022. godine

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

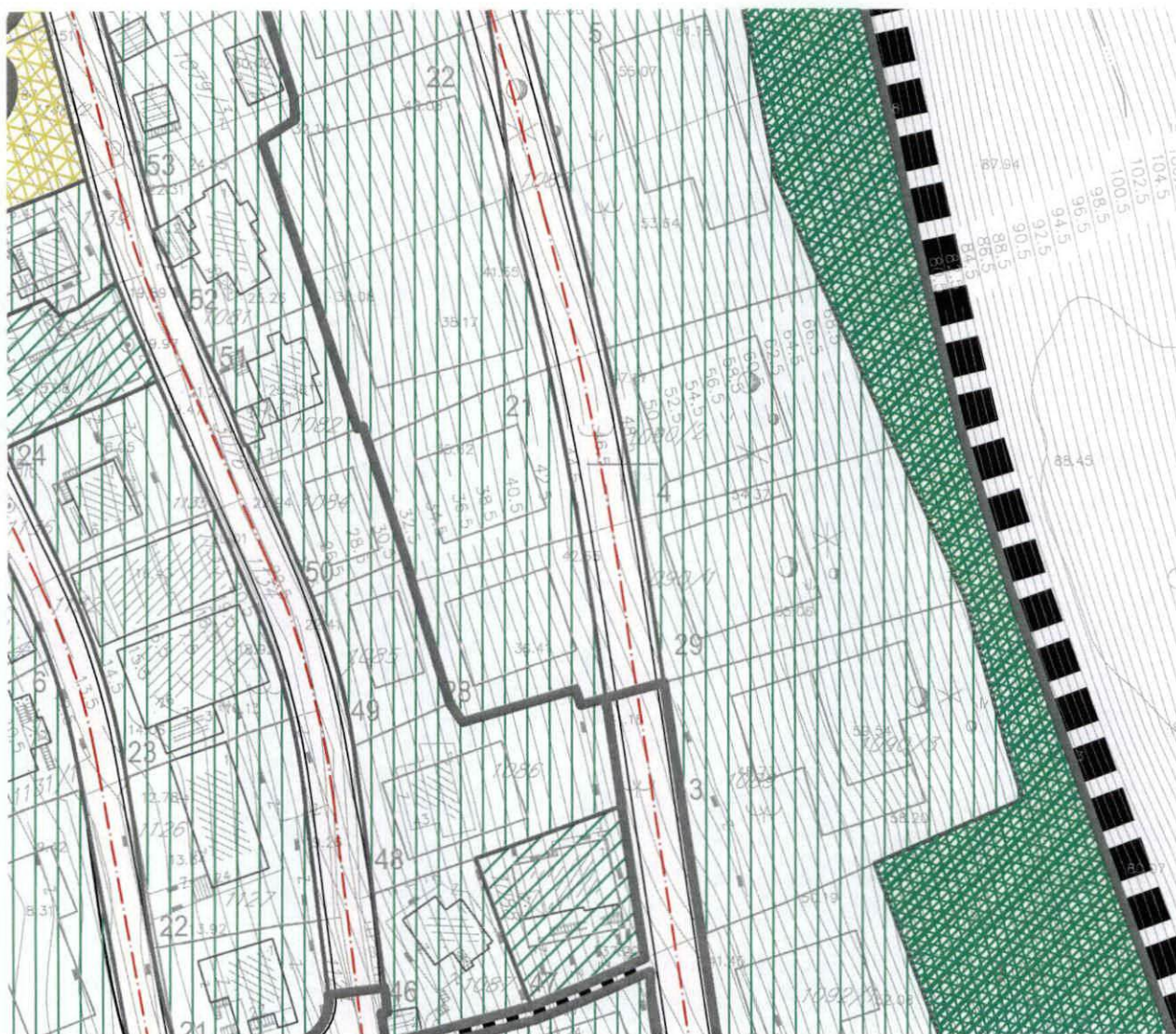


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.12.2022. godine

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 15 Površine pod zelenilom I slobodne površine
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 09.12.2022. godine

LEGENDA:









GRANICE



-  granica plana
-  granica bloka
-  zona pod zaštitom

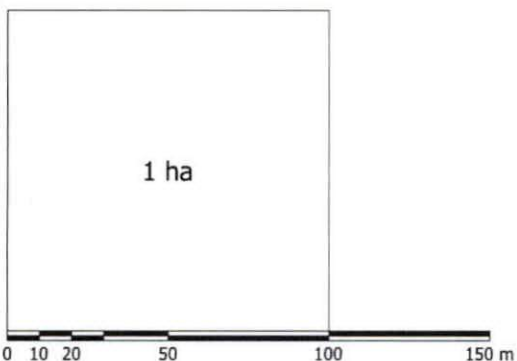
POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA

-  gradske šume
-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije objekata višestambenog stanovanja
-  površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednorodničnog, višerodničnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima
-  površine pod zelenilom na parcelama turističke namjene
-  površine pod zelenilom u okviru škole
-  površine pod zelenilom u okviru predškolske ustanove
-  površine pod zelenilom u kompleksu sabornog hrama
-  površine pod zelenilom na grobljima
-  maslinjad
-  površine pod zelenilom na parcelama komunalne djelatnosti

-  vodno zemljište
-  regulacija korita vodotoka



list 15a.

**PLANIRANO STANJE
POVRŠINE POD ZELENILOM
I SLOBODNE POVRŠINE**

R 1:1000

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














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

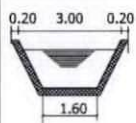


Budva, 09.12.2022. godine

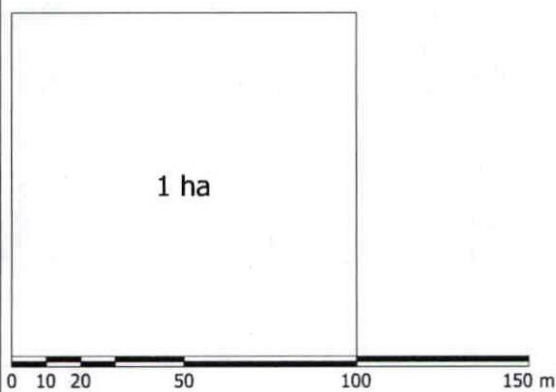
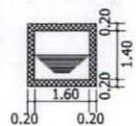
LEGENDA:

-  granica plana
-  regionalni vodovod
-  postojeći vodovod
-  novi vodovod
-  fekalna kanalizacija
-  atmosferska kanalizacija
-  regulisana rijeka
-  regulisani potok - otvoreno korito
-  regulisani potok - djelimično zatvoreno korito
-  planirana crpna stanica
-  požarni hidrant

OTVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN



ZARVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN



list 17a.

**PLANIRANO STANJE
HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA**

R 1:1000

LEGENDA:

■ ■ ■ ■ granica plana

POSTOJEĆE

▲ TS 10/0.4 kV

⚡ slobodnostojeći KRO

~ 35kV dalekovod (vazдушna mreža)- UKIDA SE

⋯ 35kV (6x) dalekovod (kablovska mreža)

— 35kV (3x) dalekovod (kablovska mreža)

— 10kV dalekovod (kablovska mreža)

— 0.4kV vod (kablovska mreža)

- - - 0.4kV vod (vazdušni)

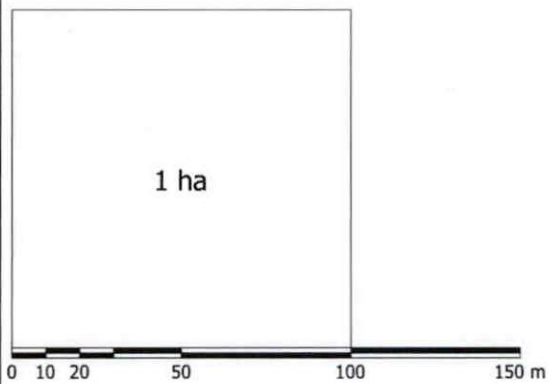
PLANIRANO

▲ TS 10/0.4 kV

— 10kV dalekovod (kablovska mreža)

— 35kV dalekovod (kablovska mreža)

NAPOMENA:
Sve trafo stanice sa oznakom "MK (broj)" su 2x 630 kVA



list 19a.




PLANIRANO STANJE ELEKTROENERGETSKA MREŽA

R 1:1000




LEGENDA:

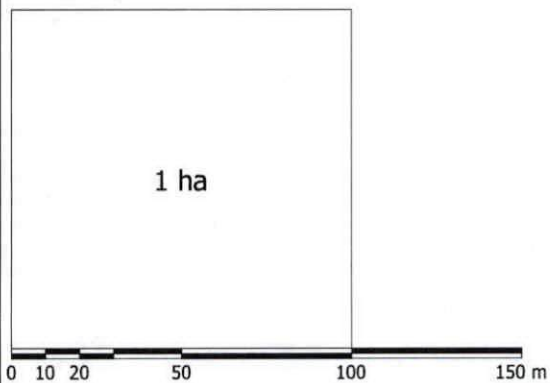
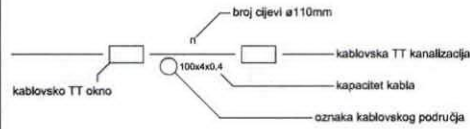
■ ■ ■ ■ granica plana

POSTOJEĆE

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište (izdvojeni komunikacioni stepen)

PLANIRANO

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište (izdvojeni komunikacioni stepen)



list 21a.

**PLANIRANO STANJE
TELEKOMUNIKACIJE**

R 1:1000

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 8

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 8

Blok	POSTOJEĆE					Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	SPRATNOST		

8	1	1273	0	0		0,00	0,00
8	2	905	0	0		0,00	0,00
8	3	414	270	491	2*P,P+1	0,65	1,18
8	4	1253	414	709	P,2*P+1	0,33	0,57
8	5	701	200	599	2*P+2	0,29	0,86
8	6	411	178	713	P+3	0,43	1,74
8	7	558	222	409	P,3*P+1	0,40	0,73
8	8	890	330	780	2*P,P+1,2*P+1+Pk	0,37	0,88
8	9	851	343	895	P,P+1,Su+P+1+Pk	0,40	1,04
8	10	1248	578	2312	2*P+3	0,46	1,89
8	11	903	498	1796	P+Pk,P+2+Pk	0,55	1,99
8	12	895	481	2404	P+4	0,69	3,46
8	13	883	261	502	P+1	0,37	0,73
8	14	709	344	611	3*P,P+1,P+1+Pk	0,48	0,88
8	15	317	245	736	P+2	0,77	2,32
8	17	297	133	400	2*P+1+Pk	0,45	1,39
8	18	130	50	50	P	0,38	0,38
8	19	450	128	384	P+1+Pk	0,28	0,85
8	20	404	121	363	P+1+Pk	0,30	0,90
8	21	391	111	333	P+2	0,28	0,85
8	22	641	180	321	P+1	0,25	0,50
8	23	740	484	1376	P,2*P+1+Pk	0,65	1,86
8	24	457	77	153	P+1	0,17	0,34
8	25	389	154	154	3*P	0,39	0,39
8	26	380	81	61	P	0,18	0,16
8	27	850	0	0		0,00	0,00
8	28	523	0	0		0,00	0,00
8	29	262	0	0		0,00	0,00
8	30	528	134	134	P	0,25	0,25
8	31	736	106	319	P+1+Pk	0,14	0,43
8	32	369	119	356	Su+P+1	0,32	0,97
8	33	464	156	310	P+1	0,33	0,67
8	34	331	154	374	2*P,Su+P,P+1+Pk	0,47	1,13
8	35	175	54	94	P,P+1	0,31	0,54
8	38	195	53	212	Su+P+1+Pk	0,27	1,09
8	37	235	88	154	P,P+1	0,37	0,86
8	38	162	72	290	Su+P+1+Pk	0,45	1,79
8	39	224	87	165	P,P+1	0,43	0,74
8	40	337	88	88	P	0,26	0,26
8	41	201	69	137	P+1	0,34	0,68
8	42	173	78	146	P,P+1	0,45	0,85
8	43	747	216	405	P,P+1	0,29	0,54
8	44	167	67	134	P+1	0,43	0,88
8	45	168	69	138	P+1	0,41	0,83
8	46	394	98	174	P,P+1	0,25	0,44
8	47	437	122	366	P+2	0,28	0,84
8	48	717	99	287	P+1+Pk	0,14	0,41
8	49	308	0	0		0,00	0,00
8	50	267	0	0		0,00	0,00
8	51	305	105	264	P,Su+P+1	0,34	0,87
8	52	421	142	375	P,Su+P+1	0,34	0,89
8	53	435	75	121	P,P+1	0,17	0,28
8	54	417	111	198	P,P+1	0,27	0,47
8	55	437	0	0		0,00	0,00
8	56	419	282	1691	P+5	0,67	4,03
8	57	322	140	474	P,P+3	0,43	1,47
8	58	530	198	444	2*P,P+2	0,37	0,84
8	59	377	157	628	P+3	0,42	1,67
8	60	476	214	856	P+3	0,45	1,80

ŠIFRA PRETIZNE NAMJENE	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	Status postojećih objekata (0 - rušeni, 1 - zadržava se)	Dovoljene vrste gradnje (00 - bez gradnje, IZG - planiran nov objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (aparتمان)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita (m ²)	BRGP manastirski kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površina pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika	Netograd, površina parcele (m ²)	Površina po zelenilom po stanovniku (m ² /stanovnik)	NETO gustina stanovanja (sofna)

SS3	576	2304	G+P+3	0,45	1,81		IZG	1728	576									348	18	59	697	6,3	432	
SS3	275	824	P+2	0,30	0,91		IZG	549	275										315	5	17	630	18,0	193
SS4	270	836	2*P,P+3	0,65	2,26	1	NDG	666	270										72	6	21	145	3,4	512
TH	538	1798	P,G+P+2+Pk	0,43	1,44	0	IZG			1798									357	0	45	0	715	
SS3	268	730	P,2*P+2	0,38	1,04	1	00	462	268										216	4	15	432	14,7	210
SS3	178	713	P+3	0,43	1,74	1	00	534	178										116	5	17	233	6,8	414
SS4	250	1250	G+P+3+Pk	0,45	2,24	0	IZG	1000	250										154	9	32	308	4,8	570
SS4	491	2879	G+P+3+Ps	0,55	3,01	0	IZG	2188	491										200	20	70	399	2,9	782
SS4	397	1440	P,Su+P+2,P+3	0,48	1,67	1	NDG	1043	397										232	9	33	464	7,0	386
TH	578	2312	2*P+3	0,46	1,88	1	00			2312									334		58		668	
TH	498	2492	P+3+Pk	0,55	2,76	1	NDG			2492									202		62		405	
SS4	481	2404	P+4	0,69	3,46	1	00	1923	481										107	17	61	214	1,8	850
TH	365	1459	2*P+2+Pk	0,53	2,14	1	DOG,NDG			1459									159		38		318	
SS4	348	1740	G+P+3+Pk	0,49	2,45	0	IZG	1392	348										181	13	44	361	4,1	626
SS4	245	736	P+2	0,77	2,32	1	00	291	245										38	4	16	72	2,3	493
SS4	133	400	P+1+Pk	0,45	1,35	1	00	468	133										82	2	8	163	9,6	266
SS4	50	100	P+1	0,38	0,77	1	NDG	50	50										40	0	2	80	25,4	122
SS4	170	852	G+P+3+Pk	0,38	1,89	0	IZG	682	170										140	6	22	280	6,5	482
SS4	121	363	P+1+Pk	0,30	0,90	1	00	242	121										142	2	8	283	18,4	190
SM3	111	333	P+2	0,28	0,85	1	00	222	111										140	2	7	280	19,9	180
SM3	160	481	P+1+Pk	0,25	0,75	1	NDG	321	160										240	3	10	480	23,5	159
SM3	484	1376	P,2*P+1+Pk	0,65	1,88	1	00	892	484										128	8	28	256	4,5	384
SM3	90	450	G+P+3+Pk	0,26	0,99	1	NDG	360	90										183	3	11	367	18,0	251
TH	238	714	P+1+Pk	0,61	1,83	0	IZG			714									78		18		151	
SM3	156	467	G+P+1+Pk	0,41	1,23	0	IZG	311	156										112	3	10	224	11,3	281
UZM				0,00	0,00			0	0										325	0	0	650		
UZM				0,00	0,00			0	0										262	0	0	523		
UZM				0,00	0,00			0	0										131	0	0	262		
SS3	134	402	P+1+Pk	0,25	0,76	1	NDG	288	134										197	2	9	395	23,1	161
SS4	400	1998	G+P+3+Pk	0,54	2,72	0	IZG	1598	400										168	15	51	336	3,3	691
SS3	168	454	P+1,Su+P+1	0,45	1,23	1	DOG	285	168										101	3	9	201	11,0	247
SS3	155	464	P+1+Pk	0,33	1,00	1	NDG	310	155										154	3	10	309	15,7	213
TH	271	1354	G+P+3+Pk	0,82	4,10	0	IZG			1354									30		34		60	
SS2	70	211	G+P+1+Pk	0,40	1,20	0	IZG	141	70										52	1	4	105	11,7	255
SS2	53	212	Su+P+1+Pk	0,27	1,09	1	00	159	53										71	1	5	142	14,0	259
SS2	88	154	P,P+1	0,37	0,68	1	00	88	88										74	1	2	147	34,8	90
SS2	72	290	Su+P+1+Pk	0,45	1,79	1	00	217	72										45	2	7	89	6,4	428
SS2	97	165	P,P+1	0,43	0,74	1	00	68	97										63	1	2	127	29,3	96
SS2	120	480	G+P+2+Pk	0,38	1,43	0	IZG	360	120										108	3	11	217	9,5	340
SS2	69	137	P+1	0,34	0,68	1	00	69	69										66	1	2	132	30,2	109
SS2	78	146	P,P+1	0,45	0,85	1	00	68	78										47	1	2	95	21,8	126
SS2	281	537	P,G+P+1,P+1	0,38	0,72	1	DOG	256	281										233	2	8	468	28,8	109
SS2	67	134	P+1	0,43	0,86	1	00	67	67										45	1	2	90	21,0	138
SS2	69	138	P+1	0,41	0,83	1	00	69	69										49	1	2	99	22,4	131
SM3	98	174	P,P+1	0,25	0,44	1	00	76	98										148	1	2	296	61,3	61
TH	122	610	G+P+3+Pk	0,28	1,40	1	NDG																	