



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/21-115/5
Budva, 19.05.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu REAM d.o.o. iz Podgorice 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 116/20), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19 i 75/19), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), i DUP Buljarica I ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 34/16), evidentiranog u elektronskom Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: V

Urbanistička parcela broj: V-11 koju čine katastarske parcele 1247/1, **1247/2**, **1247/3**, **1247/4**, 1246/1 KO Buljarica I i djelovi katastarskih parcela 1245, 1246/2, **1247/5**, 1248/1, 1248/2, 1248/3, 1248/4, 1248/5, 1299, 1300, 1301 i 1302 KO Buljarica I

Djelovi katastarskih parcela 1245, 1246/2, 1247/5, 1248/1, 1248/2, 1248/3, 1248/4, 1248/5, 1299, 1300, 1301 i 1302 KO Buljarica I ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 104-919-2657/2021 za KO Buljarica I, od 08.03.2021.godine, na katastarskim parcelama 1247/2, 1247/3, 1247/4 i 1247/5 KO Buljarica I nema upisanih objekata. Na katastarskim 1247/2, 1247/3, 1247/4 i 1247/5 KO Buljarica I parcelama upisani su teret i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

T2 – TURIZAM (turističko naselje)

U tekstualnom dijelu Separata urbanističko tehničkih uslova DUP „Buljarica I“ za namjenu T2 navedeno je sledeće:

Na urbanističkoj parceli planirana izgradnja je turističko naselje. Elementi naselja su osnovni objekat i vile ili depandansi. (strana 3)

U skladu sa Zakonom o turizmu ("Sl.list Crne Gore", br.61/10 od 22.10.2010., br. 40/11 od 08.08.2011., br.53/11 od 11.11.2011), Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o turizmu ("Sl.list Crne Gore", 31/14 od 24.07.2014.), *turističko naselje* je specifična vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanje hrane i pića, koji u svom sastavu obuhvata više odvojenih funkcionalnih jedinica, sa najmanjim kapacitetom od oca 50 smještajnih jedinica, restoranom, barom, prodavnicom i raznim drugim, turističkim sadržajima.

Struktura smještajnih kapaciteta za turističko naselje (T2), prema Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskih dokumenata, je takva da udio smještajnih kapaciteta mora biti najmanje 30% u osnovnom objektu, a najviše 70 % u "vilama" ili depandansima.

Osnovni objekat je objekat za pružanje usluga smještaja i usluga pripremanja i usluživanja hrane i pića, po pravilu sa minimalnim smještajnim kapacitetom od sedam smještajnih jedinica za noćenje, recepcijom i holom hotela i javnim restoranom sa kuhinjom. Prosječan broj kreveta u sobi se bazira na većini standardnih dvokrevetnih soba sa manjim brojem "suitova". Hotelski kapaciteti su dimenzionisani na osnovu sljedećih planskih parametara: ukupna Bruto razvijena površina objekta po ležaju iznosi 60m² za 4*; prosječan (obračunski) broj kreveta po smještajnoj jedinici iznosi 2.

Vile i depandansi su objekti u funkciji osnovnog objekta za pružanje usluga smještaja. Vila je smeštajni objekat namenjen smeštaju gostiju. Nema recepciju i sastoji se iz boravka, studija, apartmana, soba i pratećeg prostora. Depandansi su zasebne građevinske cjeline u kojima se obezbjeđuje usluga smještaja, locirani u neposrednoj blizini osnovnog objekta (hotela). Depandansi i vile su funkcionalno povezani sa osnovnim objektom u kome se obezbjeđuju usluge ishrane, kao i ostale, dodatne usluge.(strane 3 i 4)

Planirana kategorija turističkog naselja je 4*, shodno Pravilniku o vrstama, minimalno – tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Sl. list Crne Gore" br.63/11, br.47/12). (strana 3)

U tekstualnom dijelu DUP "Buljarica I" navedeno je da " u zoni V, blok 2, 3, 4, V-7, V-8, V-9 i V-11 su sastavljene od više vlasničkih parcela. Takođe će se i ove urbanističke parcele razrađivati kroz javni konkurs, odnosno urbanističko – arhitektonskom postavkom svih elemenata u okviru urbanističke parcele, na osnovu koga se tačno određuju lokacije gdje je predviđena gradnja, nivelete objekata u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren. Turistička naselja (T2) obrađivaće se kao konkursno rješenje, shodno članu 30. bez fazne realizacije" (strana 22)

Trenutno je na snazi **Pravilnik o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18)** gdje 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 broj 02/18, 04/18 i 13/18)** uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

U članu 8 definisano je: "**Turističko naselje** je vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka, koji obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih cjelina, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, recepcijom sa holom, restoranom sa kuhinjom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima rekreativnog/sportskog/zabavnog karaktera, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi.

Turističko naselje čiji kapacitet prelazi 500 smještajnih jedinica, može da se podijeli u dvije grupe funkcionalnih građevinskih cjelina sa posebnom recepcijom, a ostali sadržaji mogu da se koriste zajednički. Za odvojene građevinske jedinice za smještaj u turističkom naselju mogu da se koriste komercijalni nazivi: "bungalov", "paviljon", "vila" i pod tim nazivom mogu da se oglašavaju u komercijalnom poslovanju.

Minimum 70% jedinica iste vrste odvojenih građevinskih cjelina iz stava 2 ovog člana, moraju da imaju istu kategoriju, a ostale cjeline mogu da imaju jednu kategoriju niže i isključivo kao takve mogu da se oglašavaju u komercijalnom poslovanju.

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.

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte 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 Separata UTU DUP "Buljarica", strana 2)

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

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u tabeli u grafičkom prilogu 18, *Parcelacija i regulacija*.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i slično.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije, osim potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže koje mogu zauzimati max.70% urbanističke parcele.

Zabranjena je izgradnja na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata. Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (str. 26)

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.

Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 5m-8m.

Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele (istok-zapad) je 3m-4m.

Udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele (jug) je 8m-15m. (tekstualni dio Separata za T2, strana 6)

Spratnost objekta - Broj spratova objekata je 3. Max. broj spratova može biti i 4, ukoliko osnova objekta nije manja od 150m² ali BRGP objekta je fiksna, pri čemu je udaljenost između građevinske linije i susjedne parcele je 4m.

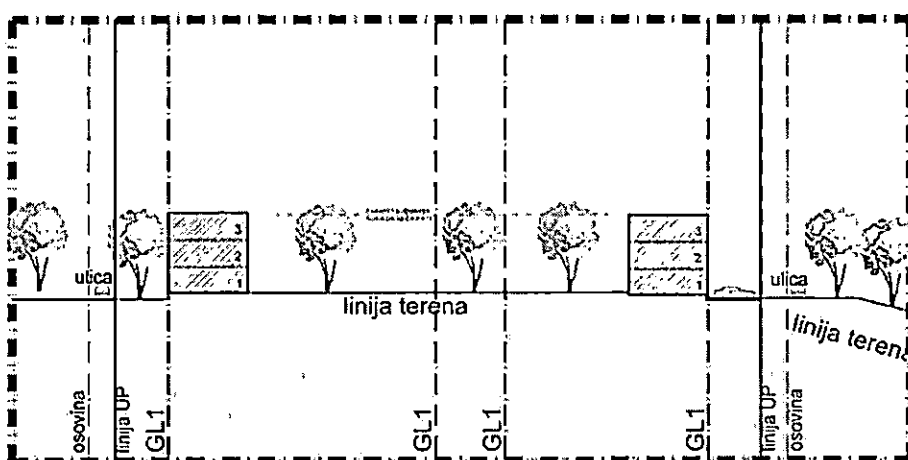
Max. spratna visina je 3.20 m (od poda do poda) za smještajni dio. Svijetla visina za javni dio (holovi, restorani...) po standardima za ovu vrstu objekata. (tekstualni dio Separata za T2, strana 4)

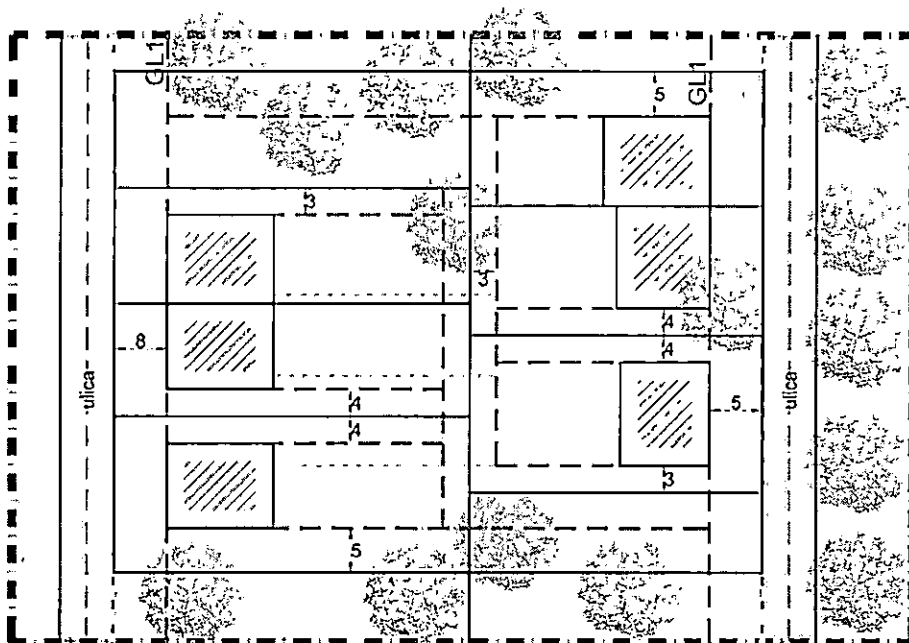
Krov

Krovovi su predviđeni ravni ili u kombinaciji ravnih i kosih, s tim da kose krovne površine budu manjeg volumena. Krovna atika kod ravnih krovova je cca 60cm. Ravni krovovi mogu biti kao prohodne terase ili neprohodne. Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte i dijela prostora za postavljanje solarnih kolektora. (tekstualni dio Separata za T2, strana 8)

Orijentacija objekta u odnosu na strane svijeta - Objekti su svojom dužom stranom orjentisani prema moru i prate nagib terena. Orijentacija glavnog fronta objekta je jug i ima otvoren front prema moru.

Primjer 1: Turističko naselje na ravnom terenu - potez ispod magistrale (zona V) (tekstualni dio Separata za T2, strana 7)





6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA V - 11	17.308,53	10.470	3.490	0.60	0.20	3

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih i objekata i drugo, dati su u Tabeli: *Planirano stanje – urbanistički pokazatelji*. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti.

Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.

Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nisu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekta (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila i kao pomoćne prostorije). Podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu. (strana 26)

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.

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 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, hidrogeološke i geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

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

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

Arhitektura objekata mora biti reprezentativna, može imati slobodnu formu i sa svojim volumenom i obradom fasade treba da bude u modernom maniru uklopljena u prirodni ambijent.

Fasada treba da bude oblikovana u kombinaciji prirodnih visokovrijednih materijala kao što su kamen, drvo ili viseće ventilirane fasade, staklo, trespa (prirodne, nedominantne boje) i sl. Tehnologija fasade treba da je kontaktnog ili ventilirajućeg tipa. Završne obloge su kamen, drvo i staklo, kao i hidrofilni i akrilni slojevi. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe pomenutih fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Za bravariju, stolariju i pergole koristiti kvalitetne materijale.

Ograde mogu biti cca 50% transparentne – staklo (neutralnih i nedominantnih boja) i cca 50% pune. Isključuje se upotreba betonskih balustera i kovanog gvožđa.

Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati tako da vizuelni efekat iz enterijera stvara sliku jedinstvenog prostora (enterijer-eksterijer).

Arhitektonski stil turističkog naselja (osnovni objekat i vile ili depandanse) na urbanističkoj parceli mora biti jedinstven. (separat, strana 8)

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 PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Uređenje terena u okviru parcele tretirati kao jedan prostor sa svim potrebnim sadržajima za rekreaciju. Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte.

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina. (separat, strana 11)

11. 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.

Shodno članu 6. Odluke, pomoćni objekat tipa 1, osim garaže, može biti maksimalno dozvoljene bruto razvijene građevinske površine do 30m².

Shodno članu 4. Odluke, pomoćni objekat se postavlja, odnosno gradi u granicama urbanističke parcele u skladu sa planskim dokumentom, odnosno u granicama katastarske parcele ukoliko nije donijet plan detaljne razrade.

12. 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 proceni 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 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“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 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. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

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

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

18. 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 parcel se može obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu:

Funkcija	Broj vozila
Stambena izgradnja	1 PM za 1stan
Apartmani	4 PM za 5 apartmana
Hoteli i turistička naselja (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m ² bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovinski sadržaji	1 PM na 50 m ² bruto površine

19. 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).

Na svakih deset jedinica mora se obezbjediti 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, 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 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, **a za hotele elemente pristupačnosti iz člana 17, 18, 20, 22, 36 i 40.**

20. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih

elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. 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 snabdevanja 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.

21. 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

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).

22. 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.

23. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

„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 prirodnih i kulturnih dobara.“ (PPPNOP, Poglavlje 36. Pravila za sprovođenje plana, strana 293)

Predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - Buljarica u obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine). Mjere zaštite zaštićenih prirodnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 255-274) i obrađene su u tačkama 12. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture u obuhvatu PPPNOP.

24. 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
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine. Uputstvo i Obavještenje su dostupni na sajtu Ministrstav održivog razvoja i turizma: <http://www.mrt.gov.me/rubrike/zakonska-regulativa/137389/Zakonska-regulativa-iz-oblasti-planiranja-prostora.html>

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.

25. PRILOZI

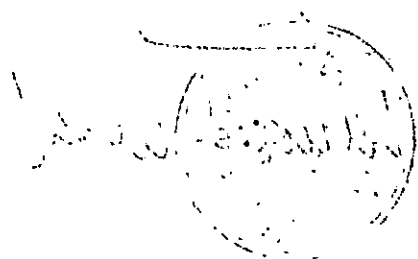
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

Samostalni savjetnik I,
mr. Mladen Ivanović dip.inž.arh.







UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-2657/2021

Datum: 08.03.2021.

KO: BULJARICA I

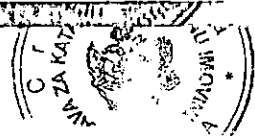
Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODŽIVI RAZVOJ, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 408 - 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
1247	2		4/10		MITROV LUG	Livada 1. klase KUPOVINA		500	3.75
1247	3		4/10.		MITROV LUG	Livada 1. klase KUPOVINA		441	3.31
1247	4		4/10		MITROV LUG	Livada 1. klase KUPOVINA		66	0.50
1247	5		4/10		MITROV LUG	Livada 1. klase KUPOVINA		500	3.75
Ukupno								1507	11.30

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
000003031756 0	REAM DOO PODGORICA BUL.ĐZORDŽA VAŠINGTONA PODGORICA 102 Podgorica 0	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1247	2			2	Livada 1. klase	10/05/2019 12:8	Hipoteka U IZNOSU OD 6.447.200,00 EURA U KORIST NOVE LJUBLJANSKE BANKE D.D. LJUBLJANA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE KREDITA 30.12.2022. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 367/19 OD 24.04.2019. GOD. NOTARA VUKICEVIC BRANISLAVA IZ PODGORICE.
1247	3			2	Livada 1. klase	10/05/2019 12:8	Hipoteka U IZNOSU OD 6.447.200,00 EURA U KORIST NOVE LJUBLJANSKE BANKE D.D. LJUBLJANA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE KREDITA 30.12.2022. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 367/19 OD 24.04.2019. GOD. NOTARA VUKICEVIC BRANISLAVA IZ PODGORICE.



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1247	4			2	Livada 1. klase	10/05/2019 12:8	Hipoteka U IZNOSU OD 6.447.200,00 EURA U KORIST NOVE LJUBLJANSKE BANKE D.D. LJUBLJANA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIČA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE KREDITA 30.12.2022. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 367/19 OD 24.04.2019. GOD. NOTARA VUKIČEVIĆ BRANISLAVA IZ PODGORICE.
1247	5			2	Livada 1. klase	10/05/2019 12:8	Hipoteka U IZNOSU OD 6.447.200,00 EURA U KORIST NOVE LJUBLJANSKE BANKE D.D. LJUBLJANA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIČA, SA KRAJNIM ROKOM OTPLATE KREDITA 30.12.2022. GOD. SA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIČA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 367/19 OD 24.04.2019. GOD. NOTARA VUKIČEVIĆ BRANISLAVA IZ PODGORICE.

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).



Naeelnica: 4

Barović
SONJA TOMAŠEVIĆ

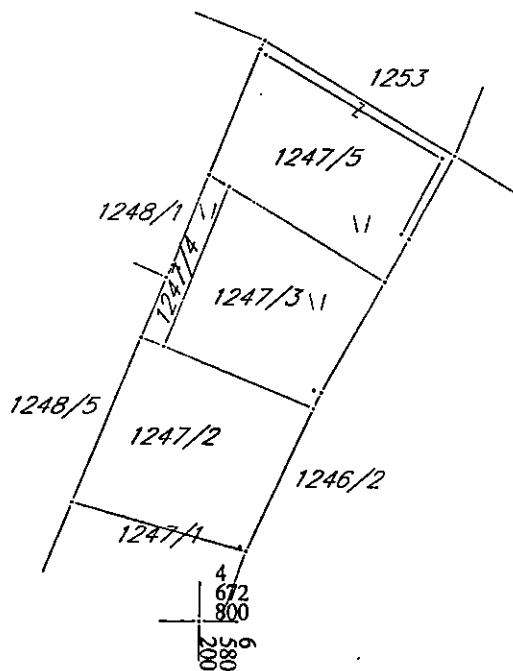
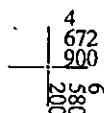
SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
1247/2		104-2-954-1524/1-2017	06.04.2017 12:47	JAVNI IZVRŠITELJ ALEKSANDRA	ZA UPIS RJESENJE O IZVRŠENJU U LN 408 KO BULJARICA I NA KP 549/1
1247/3		104-2-954-1524/1-2017	06.04.2017 12:47	JAVNI IZVRŠITELJ ALEKSANDRA	ZA UPIS RJESENJE O IZVRŠENJU U LN 408 KO BULJARICA I NA KP 549/1
1247/4		104-2-954-1524/1-2017	06.04.2017 12:47	JAVNI IZVRŠITELJ ALEKSANDRA	ZA UPIS RJESENJE O IZVRŠENJU U LN 408 KO BULJARICA I NA KP 549/1
1247/5		104-2-954-1524/1-2017	06.04.2017 12:47	JAVNI IZVRŠITELJ ALEKSANDRA	ZA UPIS RJESENJE O IZVRŠENJU U LN 408 KO BULJARICA I NA KP 549/1



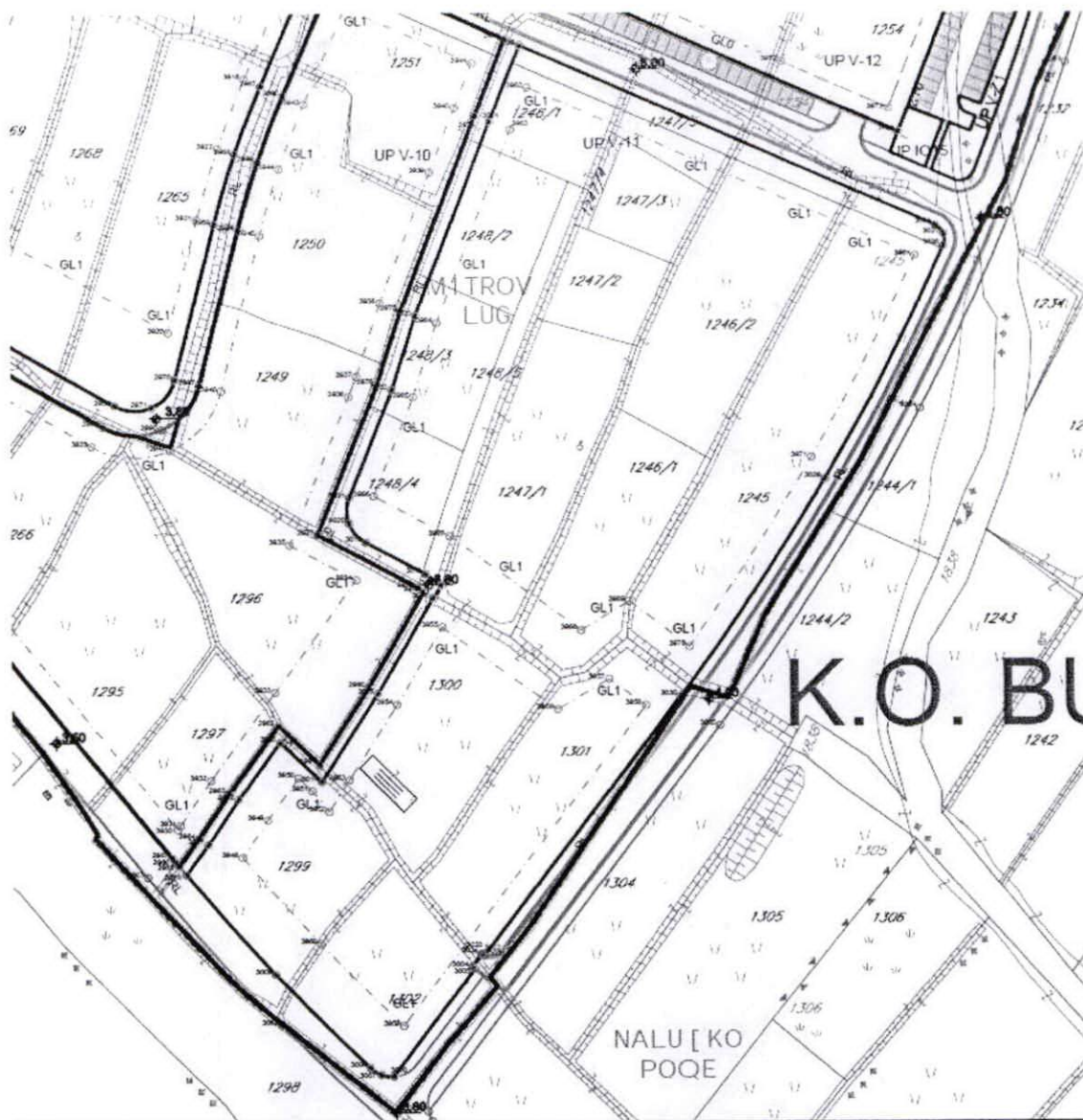
KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradilo: *[Signature]*

Ovjerava
Službeno lice:

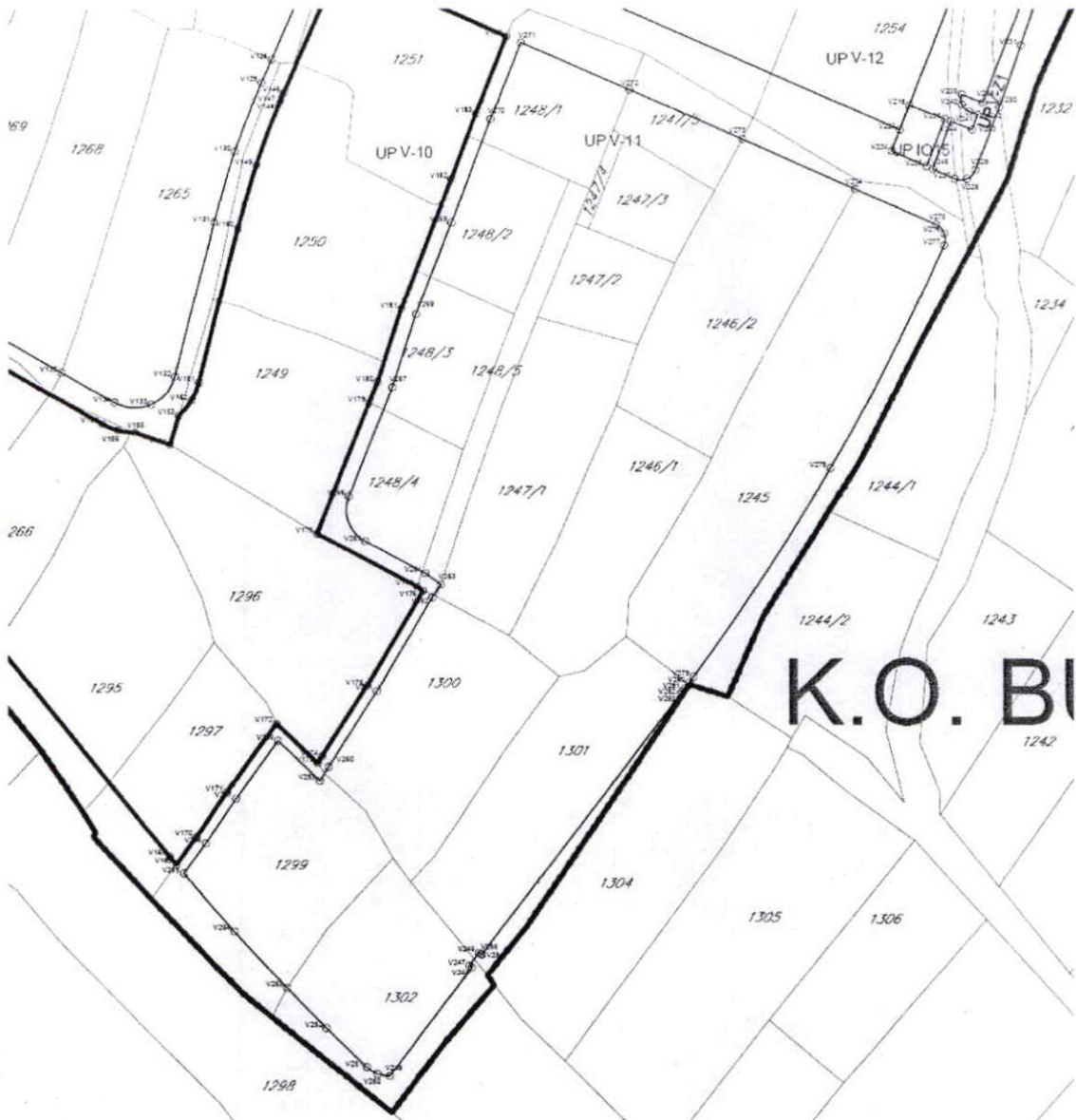


IZVOD IZ DUP-a Buljarica
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16)
Karta parcelacija-regulacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



[Signature]
 Budva 18.05.2021.



IZVOD IZ DUP-a Buljarica
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16)
Karta koordinatne tačke

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



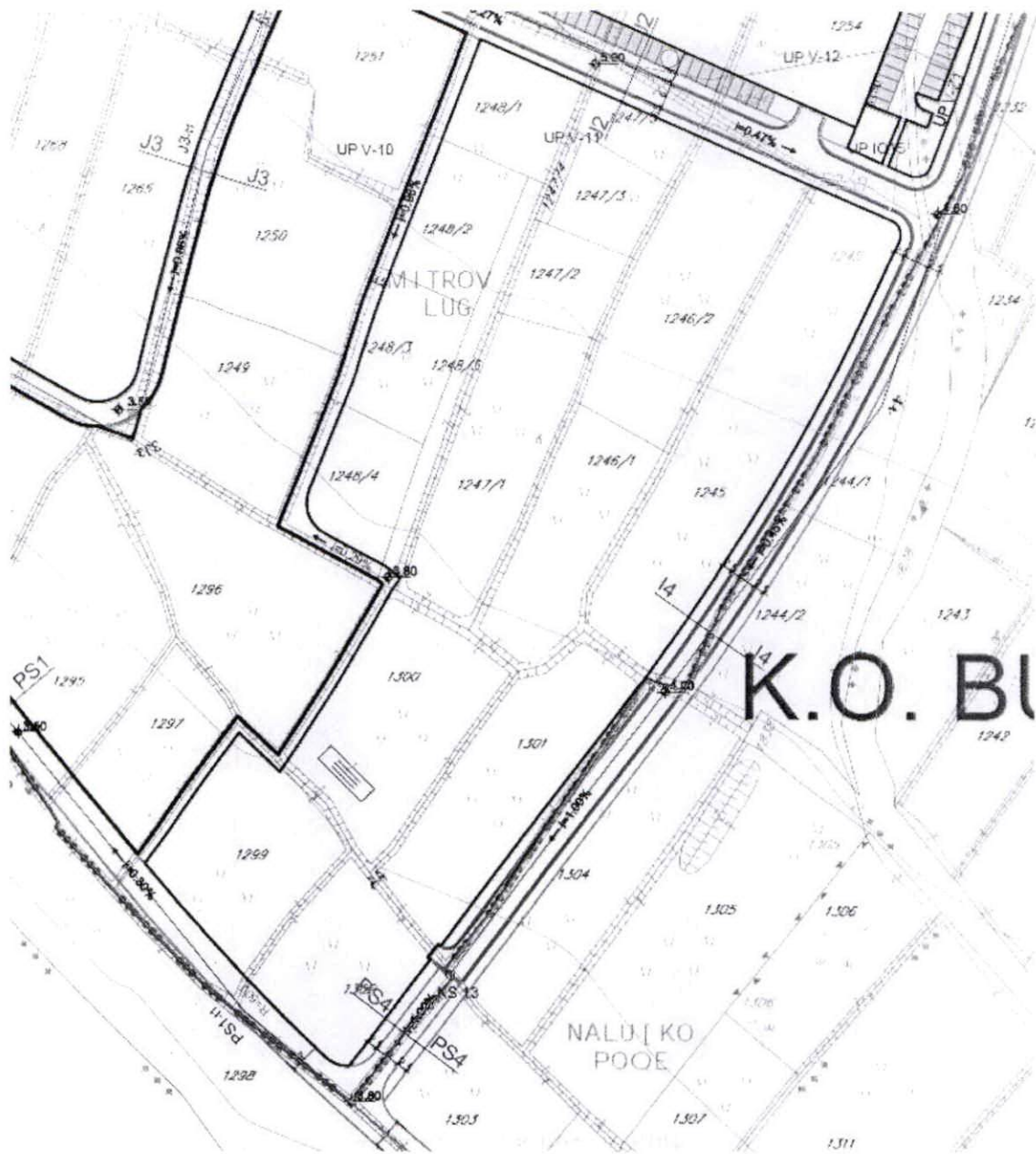
Budva 18.05.2021.

IV100 6580250.3900 4672975.5500
IV101 6580259.8900 4672971.0700
IV102 6580269.2200 4672966.4100
IV103 6580279.1900 4672960.6400
IV104 6579846.4896 4673274.9890
IV105 6579845.1000 4673265.3200
IV106 6579842.9500 4673258.8100
IV107 6579842.3300 4673257.1300
IV108 6579865.2400 4673248.5600
IV109 6579869.2200 4673246.9700
IV110 6579864.6579 4673247.2172
IV111 6579841.4000 4673254.4900
IV112 6579835.7900 4673238.4900
IV113 6579827.7100 4673221.2500
IV114 6579856.3200 4673231.0000
IV115 6579847.4400 4673234.3600
IV116 6579838.1700 4673237.5800
IV117 6579850.9200 4673212.3500
IV118 6579851.3829 4673213.7768
IV119 6579821.6400 4673211.0300
IV120 6579819.1200 4673196.3600
IV121 6579871.6737 4673176.7344
IV122 6579874.1610 4673186.0444
IV123 6579877.0849 4673195.2267
IV124 6579814.0600 4673176.1000
IV125 6579809.9400 4673154.1300
IV126 6579849.7400 4673184.5900
IV127 6579844.0500 4673187.1700
IV128 6579832.7700 4673190.8900
IV129 6579808.8400 4673149.6000
IV130 6579805.9054 4673133.1809
IV131 6579809.3069 4673117.6761
IV132 6579837.7700 4673148.9700
IV133 6579831.9100 4673150.3100
IV134 6579824.2400 4673152.2400
IV135 6579813.4900 4673153.7200
IV136 6579865.5368 4673125.2897
IV137 6579866.3723 4673120.8453
IV138 6579865.5024 4673117.8327
IV139 6579862.7411 4673116.3467
IV140 6579853.3460 4673114.5800
IV141 6579842.4800 4673148.0900
IV142 6579833.8600 4673124.6500
IV143 6579863.1000 4673124.8600
IV144 6579853.4818 4673124.6461
IV145 6579865.8426 4673143.6026
IV146 6579865.9605 4673134.5486
IV147 6579867.1124 4673125.5675
IV148 6579866.3355 4673149.5854
IV149 6579867.2807 4673155.5137
IV150 6579869.8572 4673168.4856
IV151 6579870.7228 4673172.6194
IV152 6579854.6000 4673182.9400
IV153 6579865.4600 4673179.1200
IV154 6579864.8900 4673143.9400
IV155 6579854.2500 4673146.1600
IV156 6579846.4100 4673146.9000
IV157 6579823.5100 4673210.1800
IV158 6579845.9000 4673203.1700
IV159 6579851.6500 4673201.7100
IV160 6579861.7100 4673199.3000
IV161 6579870.9600 4673196.7800
IV162 6579837.5800 4673216.0500
IV163 6579878.8230 4673200.0708
IV164 6579880.6827 4673204.8696
IV165 6579879.4100 4673205.4700
IV166 6579872.3100 4673207.2500
IV167 6579867.6900 4673208.0300
IV168 6579849.4100 4673209.9600
IV169 6579857.0200 4673210.4200
IV170 6579854.3200 4673211.2700
IV171 6579903.7000 4673339.3200
IV172 6579856.7500 4673321.2300
IV173 6579859.3800 4673314.0100
IV174 6579859.5900 4673313.2000
IV175 6579911.6287 4673356.7123
IV176 6579860.3438 4673380.8876
IV177 6579852.2100 4673348.7700
IV178 6579850.1800 4673340.2000
IV179 6579851.3200 4673339.2200
IV180 6579852.6100 4673333.0100
IV181 6579861.2200 4673334.6700
IV182 6579861.6700 4673335.9100
IV183 6579873.2100 4673357.3100
IV184 6579891.4600 4673346.4200
IV185 6579898.9600 4673341.6200
IV186 6580000.8946 4673223.6116
IV187 6579980.3782 4673234.5170
IV188 6579959.4871 4673245.6216
IV189 6579954.2100 4673197.7400
IV190 6579966.4500 4673194.7700
IV191 6579974.4100 4673218.6300
IV192 6579953.5500 4673192.3500
IV193 6579958.0000 4673242.2500
IV194 6579950.0200 4673218.9800
IV195 6579957.1900 4673210.8400
IV196 6579956.6178 4673247.2000
IV197 6579947.9176 4673252.8834
IV198 6579940.5518 4673260.0948
IV199 6579901.7599 4673235.3209

IV200 6579891.8610 4673213.9428
IV201 6579920.7700 4673204.2700
IV202 6579925.7400 4673219.4600
IV203 6579927.7200 4673225.2900
IV204 6579925.0500 4673465.5100
IV205 6579827.3200 4673460.0200
IV206 6579828.3400 4673454.3500
IV207 6579829.0100 4673460.6200
IV208 6579829.9700 4673446.3700
IV209 6579832.3200 4673438.6000
IV210 6579835.0600 4673430.1100
IV211 6579836.6100 4673415.7100
IV212 6579836.4600 4673417.2900
IV213 6579834.7024 4673481.0412
IV214 6579865.4700 4673406.2400
IV215 6579867.3900 4673414.7700
IV216 6579870.1400 4673422.3700
IV217 6579873.4400 4673428.6400
IV218 6579877.7406 4673436.4793
IV219 6579879.9300 4673440.1700
IV220 6579880.9200 4673442.2600
IV221 6579879.7100 4673445.8900
IV222 6579877.1600 4673452.1700
IV223 6579875.9500 4673456.6500
IV224 6579876.9300 4673459.7700
IV225 6579880.5700 4673463.6200
IV226 6579865.2400 4673468.1400
IV227 6579854.1900 4673471.0500
IV228 6579849.4600 4673472.2100
IV229 6579843.2800 4673476.0700
IV230 6579837.6783 4673479.3165
IV231 6579995.6300 4673383.6800
IV232 6579994.4700 4673381.1000
IV233 6579989.9000 4673370.9800
IV234 6579982.7170 4673356.0564
IV235 6579978.3819 4673358.0089
IV236 6579970.1034 4673358.5218
IV237 6579963.6487 4673353.4392
IV238 6579957.1717 4673343.0497
IV239 6579954.9061 4673341.3091
IV240 6579952.0571 4673341.5240
IV241 6579950.8297 4673342.1026
IV242 6579944.8320 4673344.9299
IV243 6580094.3403 4673303.8651
IV244 6580101.3000 4673313.9100
IV245 6580102.7900 4673315.7400
IV246 6580037.0400 4673231.9300
IV247 6580033.3600 4673234.7900
IV248 6580031.1700 4673237.1000
IV249 6580028.4500 4673238.7400
IV250 6580023.4000 4673241.4600
IV251 6580029.4956 4673216.8853
IV252 6580021.9944 4673220.2829
IV253 6580014.6901 4673223.8663
IV254 6580009.7000 4673250.2100
IV255 6580017.4000 4673245.6800
IV256 6580011.7026 4673226.3611
IV257 6580008.8314 4673226.8673
IV258 6579998.1507 4673232.5446
IV259 6579978.6260 4673242.9228
IV260 6579976.7153 4673245.1695
IV261 6579976.8641 4673248.1149
IV262 6579981.5852 4673258.4648
IV263 6579986.2450 4673267.4288
IV264 6580066.3300 4673245.3100
IV265 6580068.1600 4673244.3900
IV266 6580075.1100 4673237.9800
IV267 6580084.8900 4673254.4900
IV268 6580083.7800 4673280.1000
IV269 6580080.2000 4673251.3900
IV270 6580078.1200 4673245.6100
IV271 6580076.8200 4673242.0200
IV272 6580116.7600 4673239.2400
IV273 6580119.6200 4673242.9700
IV274 6580078.3100 4673236.8000
IV275 6580081.1800 4673234.6300
IV276 6580082.5100 4673233.8500
IV277 6580083.9300 4673233.1100
IV278 6580093.3200 4673230.7100
IV279 6580094.4100 4673232.0300
IV280 6580102.3600 4673238.6300
IV281 6580104.5700 4673241.0100
IV282 6580079.6800 4673224.1600
IV283 6580083.4700 4673231.7000
IV284 6580115.3000 4673228.5000
IV285 6580114.1000 4673206.7700
IV286 6580087.9968 4673194.7562
IV287 6580104.6477 4673188.6076
IV288 6580109.8349 4673189.1044
IV289 6580112.6772 4673193.4719
IV290 6580113.7741 4673202.0134
IV291 6580113.8570 4673202.6982
IV292 6580113.9104 4673203.3860
IV293 6580099.8300 4673213.0800
IV294 6580096.6300 4673214.7400
IV295 6580131.9300 4673287.7000
IV296 6580131.4000 4673284.0500
IV297 6580131.3400 4673282.8700
IV298 6580130.9800 4673276.0600
IV299 6580128.5900 4673276.4300

IV300 6580127.7500 4673276.8700
IV301 6580119.2400 4673278.9900
IV302 6580118.3800 4673279.0800
IV303 6580117.6900 4673277.3600
IV304 6580118.3900 4673277.1100
IV305 6580123.1200 4673275.5800
IV306 6580050.1604 4673208.7278
IV307 6580045.4104 4673210.4818
IV308 6580040.6779 4673212.2752
IV309 6580035.9767 4673214.1489
IV310 6580029.9610 4673137.6163
IV311 6580007.6923 4673133.4288
IV312 6580003.5246 4673131.6062
IV313 6580001.5928 4673128.1305
IV314 6579982.5507 4673071.8480
IV315 6579982.7584 4673068.7844
IV316 6579985.0766 4673066.7707
IV317 6580009.1829 4673058.8302
IV318 6580023.2800 4673105.2600
IV319 6580019.1200 4673092.7900
IV320 6580015.7100 4673081.1900
IV321 6580026.1900 4673122.5500
IV322 6580023.3200 4673106.1500
IV323 6580056.8507 4673142.6728
IV324 6580055.3449 4673149.9114
IV325 6580099.0960 4673148.6102
IV326 6580099.6789 4673144.7154
IV327 6580092.0163 4673121.1271
IV328 6580052.7100 4673124.6400
IV329 6580055.2600 4673137.1600
IV330 6580079.1218 4673082.4425
IV331 6580077.7600 4673121.6300
IV332 6580046.5900 4673098.1500
IV333 6580047.0300 4673099.0300
IV334 6580047.2500 4673099.7700
IV335 6580048.2800 4673104.0300
IV336 6580050.2700 4673109.6200
IV337 6580044.5500 4673099.3200
IV338 6580035.2800 4673102.0900
IV339 6580066.5100 4673087.4500
IV340 6580060.0400 4673090.8700
IV341 6580070.9203 4673057.8370
IV342 6580109.5842 4673143.7899
IV343 6580111.5490 4673149.6844
IV344 6580113.2325 4673151.9202
IV345 6580115.9237 4673152.6885
IV346 6580158.7462 4673160.7355
IV347 6580154.4500 4673135.5900
IV348 6580154.3800 4673126.2700
IV349 6580155.0600 4673121.9700





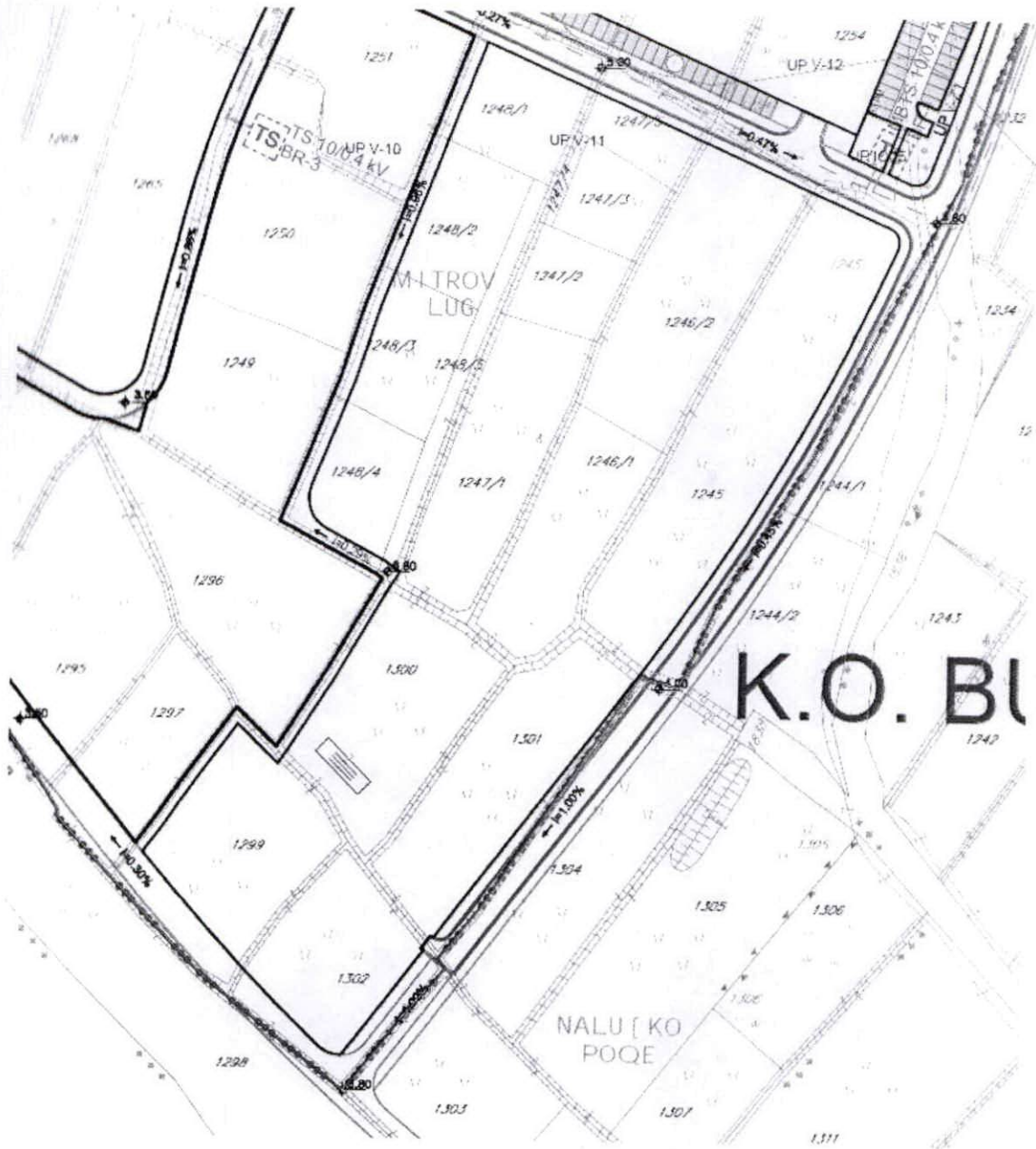
IZVOD IZ DUP-a Buljarica
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16)
Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Mladen Ivanović

Budva 18.05.2021.



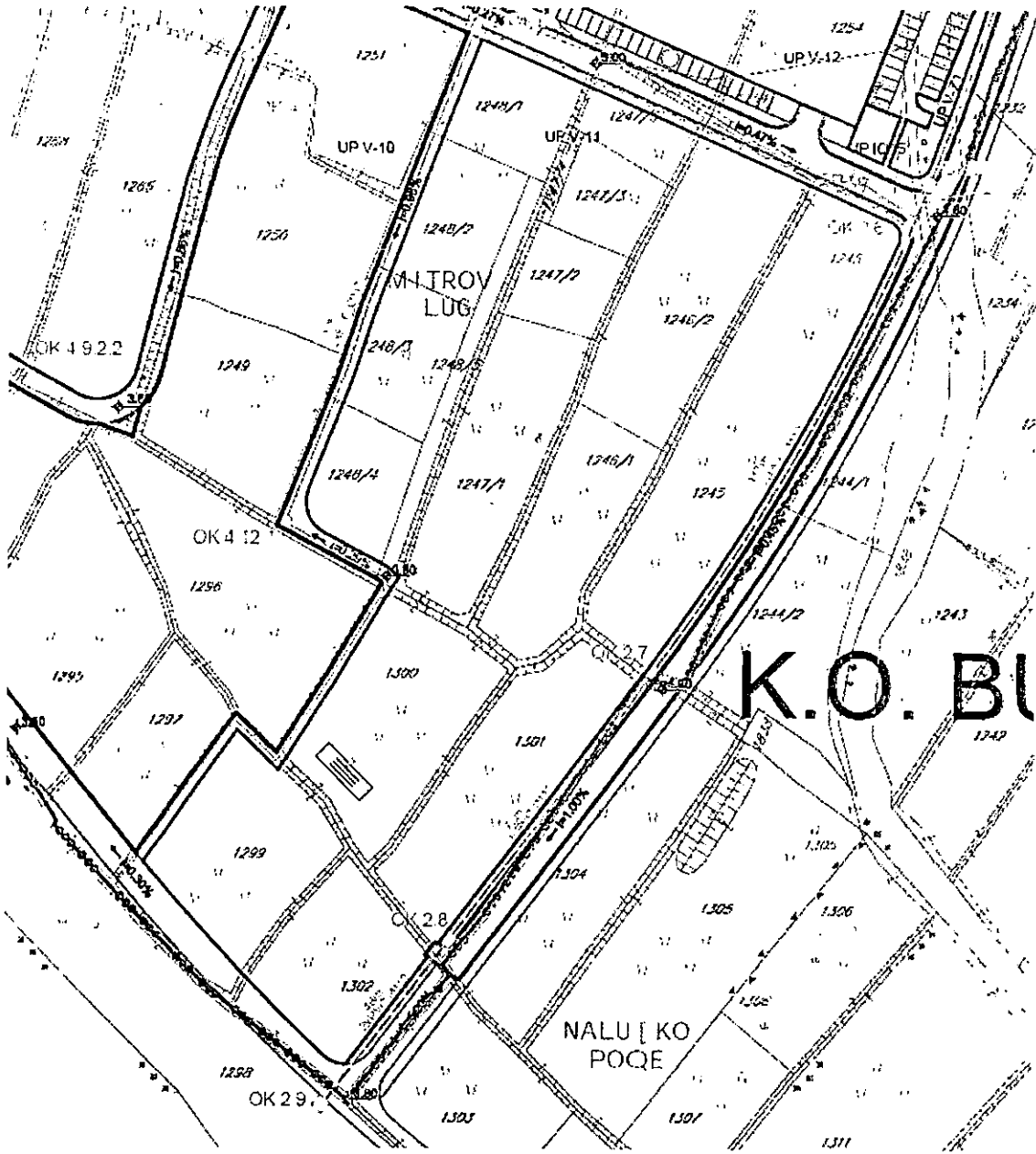


IZVOD IZ DUP-a Buljarica
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16)
Karta elektro mreža

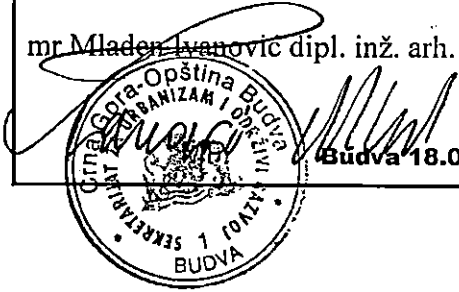
mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 18.05.2021.

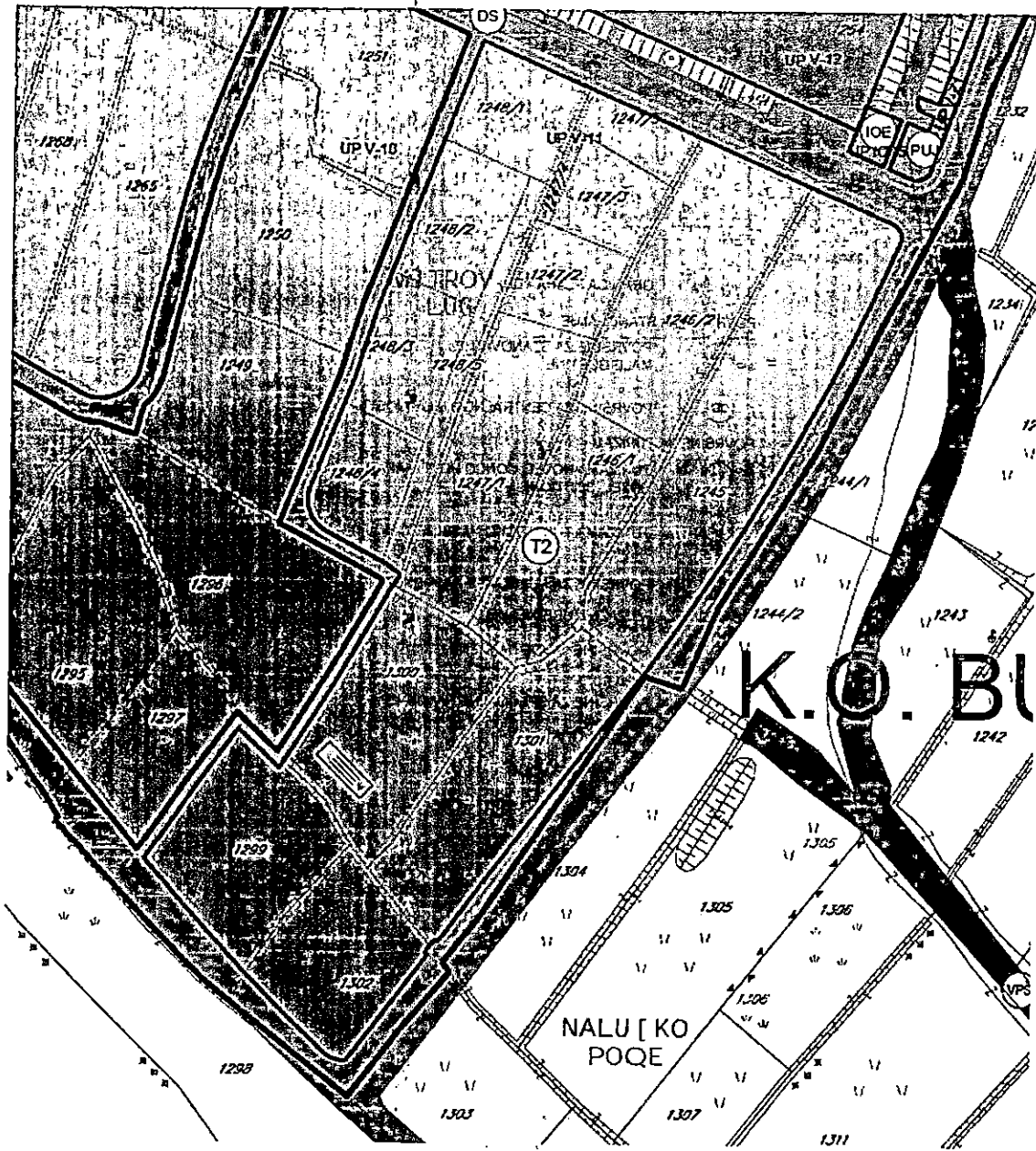




mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 18.05.2021.



IZVOD IZ DUP-a Buljarica
 (Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16)
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

Budva 18.05.2021.



UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆE BRGP m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m ²	POST. PROSTOR -20% OD BRGP	IZ	II	PLANIRANA SPRATNOST
ZONA V															
UP V-11	dio1248/1, dio1248/2, dio1248/3, 1248/4, dio1248/5, dio1300, dio1299, dio1302, dio1301, dio1246/1, dio1247/1, dio1247/1, dio1247/5, dio1247/4, 1247/3, dio1247/2, dio1246/2, dio1245	17,308.53				TURIZAM - T2	3,490.00	3,490.00	NOVI OBJEKTI		10,470.00		0.20	0.60	3

IZVOD IZ DUP-a Buljarica
(Službeni list CG-opštinski propisi br.34/16)

URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Mladena Opačić dipl. inž. arh.



Budva 18.05.2021.



DOO "VODOVOD I KANALIZACIJA" BUDVA

Trg sunca 1, 85310 Budva

Sektor za planiranje, organizaciju i razvoj

www.vodovodbudva.me

Telefon: +382(0)33/403-304. Tehnički sektor: +382(0)33/403-484. fax: +382(0)33/465-574. E-mail: tehnicka.sluzba.bd@gmail.com

VOB P 15-12

Na osnovu zahtjeva broj 06-332/20-115/6 od 20.05.2021. godine, naš broj 01-3078/1 od 20.05.2021. godine, koji je podneo Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, a rješavajući po zahtjevu podnosioca „REAM“ d.o.o., izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PROJEKTOVANJE INSTALACIJA VODOVODA I FEKALNE KANALIZACIJE I ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU I FEKALNU KANALIZACIONU MREŽU

Za katastarske parcele broj: 1247/1, 1247/2, 1247/3, 1247/4, 1246/4 i dijelovi 1245, 1246/2 i druge KO Buljarica, urbanistička parcela broj V-11, blok broj V, DUP Buljarica, na kojima je Urbanističko tehničkim uslovima izdatim od strane Sekretarijata za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, predviđena izgradnja objekta, predviđaju se uslovi projektovanja u skladu sa sljedećim smjernicama:

- U grafičkom dijelu DUP-a Buljarica 1 (karta hidrotehnike) definisana su mjesta priključenja planiranih objekata na vodovodnu i fekalnu kanalizacionu mrežu.
- Predmetna lokacija nije komunalno opremljena vodovodom i kanalizacijom upotrebljenih otpadnih voda. Da bi se planirani objekat priključio na ViK mrežu, neophodno je prethodno izgraditi vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu definisanu planskom dokumentacijom (DUP Buljarica 1).
- Za instalacije planiranim saobraćajnicama izdaće se zasebni tehnički uslovi za projektovanje, koji će biti sastavni dio urbanističko-tehničkih uslova za projektovanje planiranih pristupnih saobraćajnica. Profile cjevovoda treba odrediti hidrauličkim proračunom.
- Do izgradnje fekalne kanalizacione mreže i recipijenta otpadnih voda predvidjeti korišćenje vodonepropusne septičke jame ili bioprečišćivača.

Ovi tehnički uslovi su sastavni dio izdatih Urbanističko – tehničkih uslova broj 06-332/21-115/5 od 19.02.2021. godine.

Obrada:

SLUŽBA ZA PLANIRANJE I
PROJEKTOVANJE

Momir Tomović, dip. gr. ing.

SEKTOR ZA PLANIRANJE,
ORGANIZACIJU I RAZVOJ

Igor Đurašević

VD IZVRŠNI DIREKTOR

Jasna Dokić

