



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: 06-332/21-293/5
Budva, 30.08.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NIKČEVIĆ VASA iz Budve na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 i 76/21), 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-a "Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak"** (Službeni list CG-opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta
(postojeći objekat se ruši)

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: **187** koju čine

Katastarske parcele br. 670/2 i 670/6 i dio katastarske parcele br. 673/4 KO Sveti Stefan.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 187 čini kat.parcela br. 670/2 i dio kat. parcele br.673/2. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 449 za KO Sveti Stefan, od 06.05.2021. godine na katastarskoj parceli br. **670/2** upisano je dvorište površine 348m² i porodična stambena zgrada površine 65 m². Na katastarskoj parceli postoje podaci o teretima i ograničenjima: zabilježbe neposredne izvršnosti notarskog zapisa i zabilježbe rješenja o izvršenju. Kao vlasnik upisan je Nikčević Vaso, podnosilac zahtjeva..

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za za katastar i državnu imovinu CG, dana 30.08.2021. godine, konstatovano je da je u listu 375 za KO Sveti Stefan na katastarskoj parcel br. **670/6** upisano dvorište površine 38m², u vlasništvu Mitić (Stojko) Čedomira..

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za za katastar i državnu imovinu CG, dana 30.08.2021. godine, konstatovano je da je u listu 382 za KO Sveti Stefan na katastarskoj parcel br. **673/4** upisana građevinska parcela površine 15m², u vlasništvu Popović Maje.

Riješiti imovinsko pravne odnose svih vlasnika na zemljištu.

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

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stanovanje manje gustine (SM) – na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela plana.

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29)

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. 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 djelatnosti koje se mogu obavljati 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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.1. strana 22-23)

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 **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**. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2. strana 24)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (tekstualni dio DUP-a, strana 26)

Turizam se na području plana tretira u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hostela. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 4.3. strana 21)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 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 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.

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) 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.

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisane u tekstualnom dijelu plana, poglavlje 6.7. strana 29.

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao markica i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije, maksimalna spratnost, maksimalna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna bruto razvijena površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29.)

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

Novi objekat ukoliko se gradi kao zamjena postojećeg objekat, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7. strana 26)

Građevinska linija (GL)

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Objekat može biti postavljen 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 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 7. strana 26)

Bočna građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5m;
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29)

Postavljanje objekata u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sledeći 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 predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

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. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29)

Spratna visina

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 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 zahtjeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2. strana 23)

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, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29)

Podzemna etaža (garaža-G, podrum Po ili suteran-Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena. Spratna visina podzemne etaže na pretežno ravnom terenu je najviše 3,0 m. Na terenu u većem nagibu 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. Spratne visine podruma ili suterena 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.

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije poslednje etaže i može biti formirano na sledeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 2,0 m, uz nagib krova do 18-23°, 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 smiju izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta.

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

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

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

Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.1.2. strana 23)

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-30°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

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

Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 2,0 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7. strana 29)

Nivelacija urb.parcela

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicam su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

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. (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana.(strana 29)

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.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	MAX POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	MAX SPRATNOST
URBANISTIČKA PARCELA 187	468.82	660	165	1.41	0.35	S+P+1+Pk

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 suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), računavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7, strana 29)

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

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 maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m². (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.7, strana 29)

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

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3\text{m}$, 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**.

Jedna od smjernica DUP-a "Pržno-Kamenovo I za dio Pržno Podličak", za izgradnju objekata je da, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke 6.21. UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika. (tekstualni dio DUP-a, str. 29)

Podnosilac zahtjeva je ovom Sekretarijatu dostavio na uvid Elaborat detaljnih geotehničkih uslova za rekonstrukciju objekta na kp br. 670/1 i za izgradnju stambenog objekta na kp br. 670/2 KO Sveti Stefan, izrađen od strane "GEOTEHNIKA" d.o.o. Bijelo Polje, br.02/08 od 02.08.2021. godine i Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) ovjeren od strane Komisije za tehničku kontrolu (reviziju).

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).

Projektom dokumentacijom potrebno je predvidjeti 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

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.

Dvorišne fasade i bočne vidne fasade treba da budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

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 etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). 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.

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.

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, slog u horizontalnim redovima visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.), kod individualnih objekata.

Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež, maslinasta i sl.

Za spoljne otvore koristiti primorske boje, morsko plavu, zelenu ili u boji prirodnog drveta. maslinasto i sl.

U cilju stimulanja 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 se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.

Zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.

Ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, strana 30)

11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (tekstualni dio DUP-a, strana 30)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Najmanje 50% urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno. (tekstualni dio DUP-a, strana 28)

Planiranja je izgradnja 'vila i apartmana u zelenilu'. Ovaj koncept podrazumijeva visok stepen ozelenjenosti parcela.

Prostor oplemeniti autohtonim i egzotičnim rastinjem u tradiciji vrtne arhitekture Primorja, uvažavajući prirodno i kulturno naslijeđe u pogledu izbora materijala, načina oblikovanja i stapanja sa okruženjem, a uz istovremenu primjenu modernih pejzažno-arhitektonskih rješenja.

Potrebno je maksimalno očuvati postojeće visoko zelenilo. U koliko nije moguće izbjeći uklanjanje pojedinih vitalnih stabala, izvršiti njihovo presađivanje na slobodne površine parcela.

Koristiti egzote i reprezentativne visokodekorativne autohtone biljne vrste. Za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama. Primjenom puzavica, ozeleniti fasade i terase objekata stvarajući "zelene zidove" kojim se arhitektonska struktura integriše sa pejzažnim okruženjem. Preporučuje se izgradnja "zelenih krovova".

Satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim rješenjem. Horizontalne i vertikalne površine podzida ozelenjeti puzavicama, dekorativnim mediteranskim perenama, sezonskim cvijećem, sukulentama i ukrasnim žbunjem.

Formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu. Predvidjeti vodene površine.

Objekte parterne arhitekture (staze, plate, stepeništa, podzide) projektovati u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa (kamen, obluci).

Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste.

Očuvati prirodnu konfiguraciju terena, vizure i postojeće zelenilo. Usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru. Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcele.

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o 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 UP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju. Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

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

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

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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjevjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen.

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

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

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

16. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta.

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>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa,

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

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

<i>Namjena</i>	<i>Potreban broj PM, odnosno GM</i>
STAN	1,5 PM/stanu 100m²
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.) (tekstualni dio DUP-a, strana 27)

Garažu planirati ispod objekta ili uz njega u podzidima ako postoji denivelacija terena, uz poštovanje date građevinske linije. (tekstualni dio DUP-a, strana 31)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. 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 pretjeranogf osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila

potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

Članom 237 važećeg zakona je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore

može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri za cijelu urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio.

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

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština** se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara.”
- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

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

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

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.

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



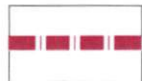
IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 15: Planirano stanje - namjena objekata i površina
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



Budva, 04.05.2021. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM



TURISTIČKA NASELJA



STAMBENO - TURISTIČKA NASELJA



JAVNI SADRŽAJI + STANOVANJE



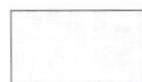
JAVNI SADRŽAJI



ULJARA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



ZELENE POVRŠINE + PARKIRANJE



MORSKO DOBRO



VODOVOD



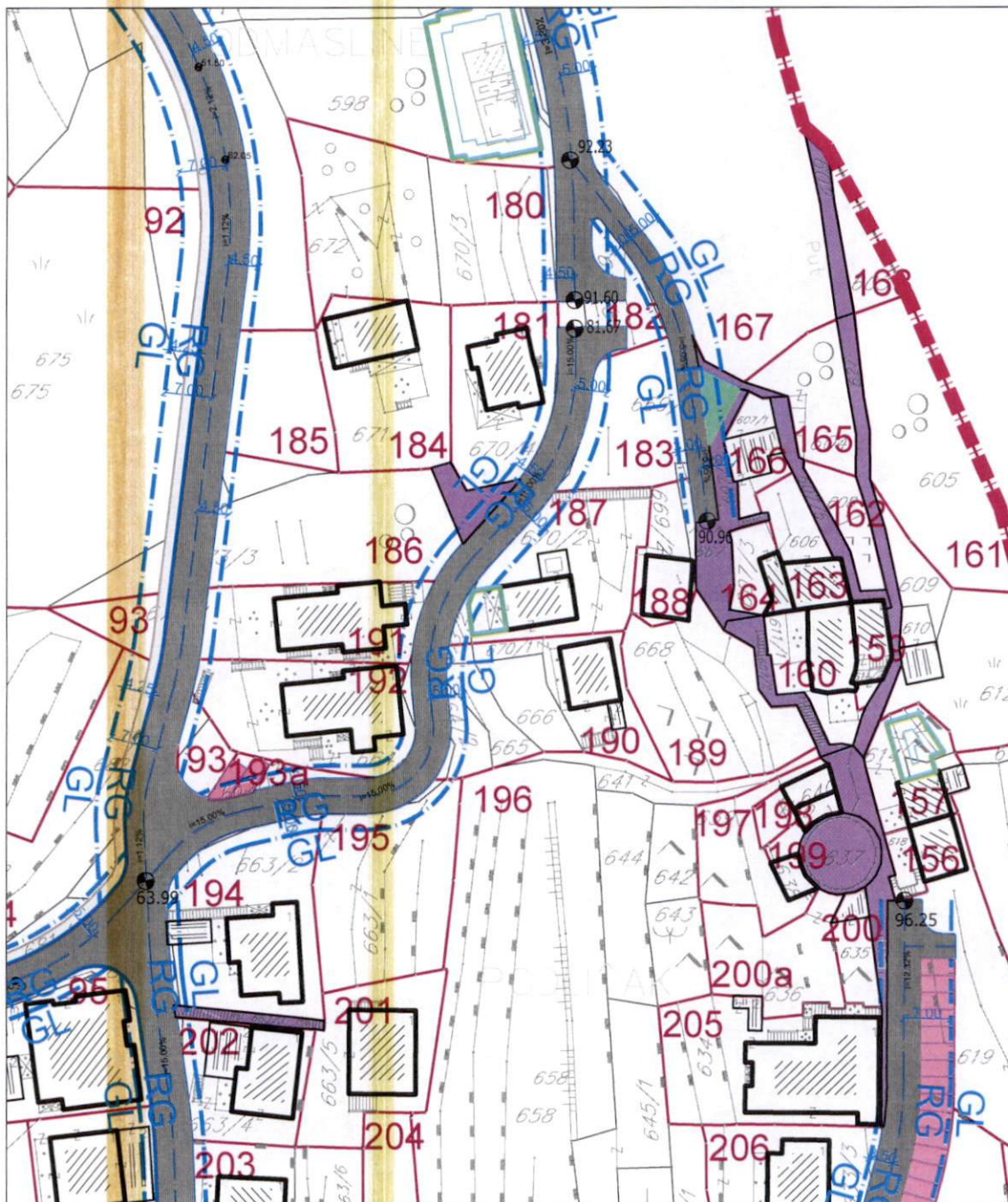
POTOK



MORE



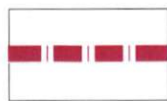
IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 17: Planirano stanje - parcelacija, regulacija i nivelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



Budva, 04.05.2021. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



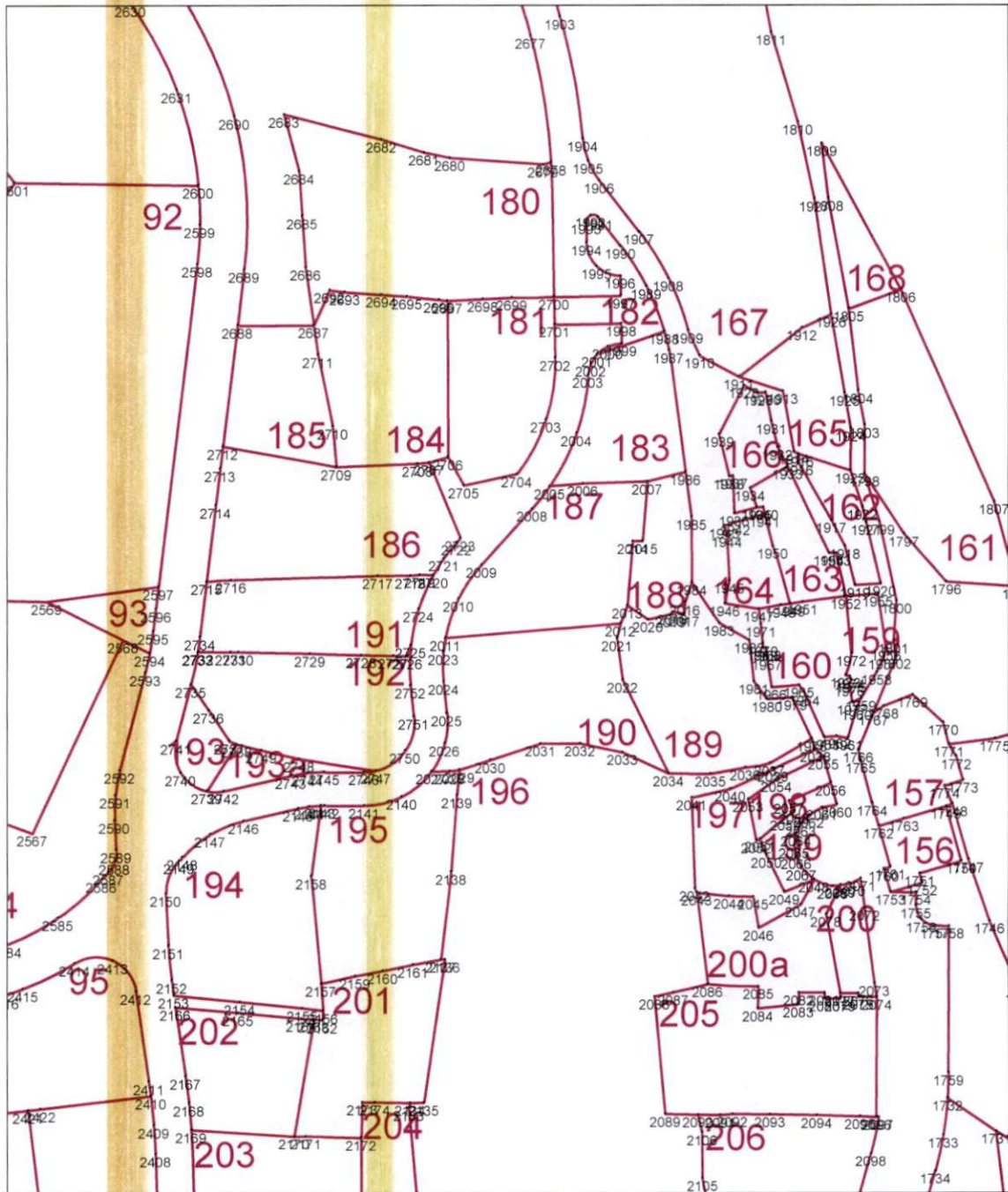
REGULACIONA LINIJA
GRAĐEVINSKA LINIJA



ZELENI POJAS



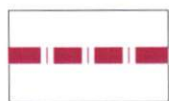
IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 18: Planirano stanje - parcelacija i koordinatne tačke
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



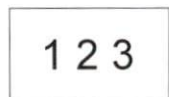
Budva, 04.05.2021. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



KOORDINATNE TAČKE



IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 18: Planirano stanje - parcelacija i koordinatne tačke
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

2005	6574508.88	4681131.52
2006	6574513.88	4681131.95
2007	6574523.52	4681132.23
2008	6574506.23	4681128.18
2009	6574498.65	4681119.83
2010	6574495.18	4681114.75
2011	6574493.21	4681108.92
2012	6574519.51	4681111.09
2013	6574520.51	4681113.78
2014	6574521.31	4681123.36
2015	6574522.81	4681123.36

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



Budva, 04.05.2021. godine

IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 19: Planirano stanje - pejzažna arhitektura
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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

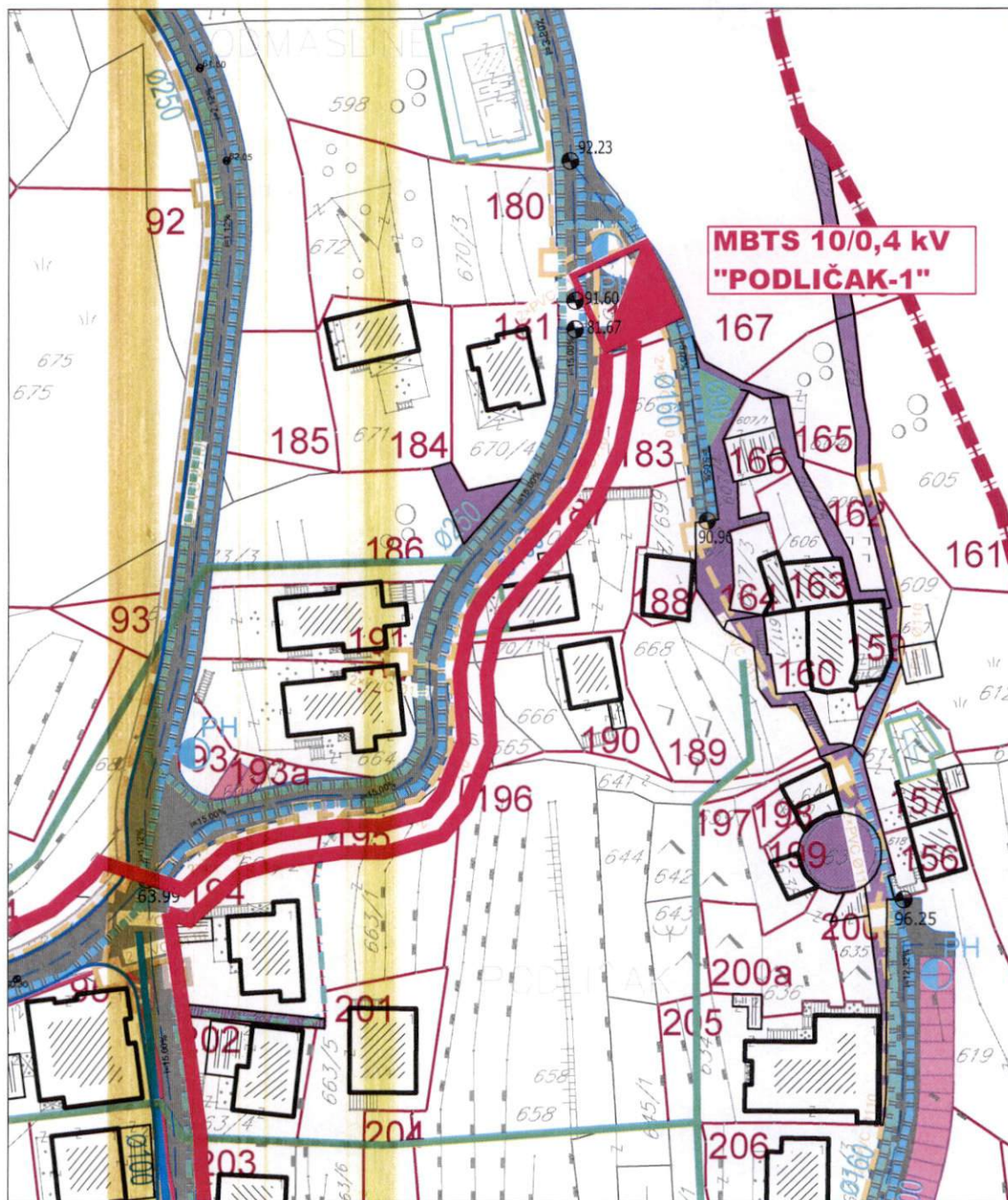


Budva, 04.05.2021. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	DRVOREDI
	SKVER
	ZELENILO U ZONI PARKIRANJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI JAVNIH SADRŽAJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI TURISTIČKIH NASELJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE
	ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA MANJE GUSTINE I TURISTIČKIH NASELJA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI STANOVANJA I JAVNIH SADRŽA
	ZELENE POVRŠINE U ZONI SEOSKIH NASELJA
	ZAŠTITNO ZELENILO
	ZAŠTITNO ZELENILO U ZONI VODOVODA
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	MORSKO DOBRO
	POTOK



IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 20: Saobraćaj i instalacije
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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

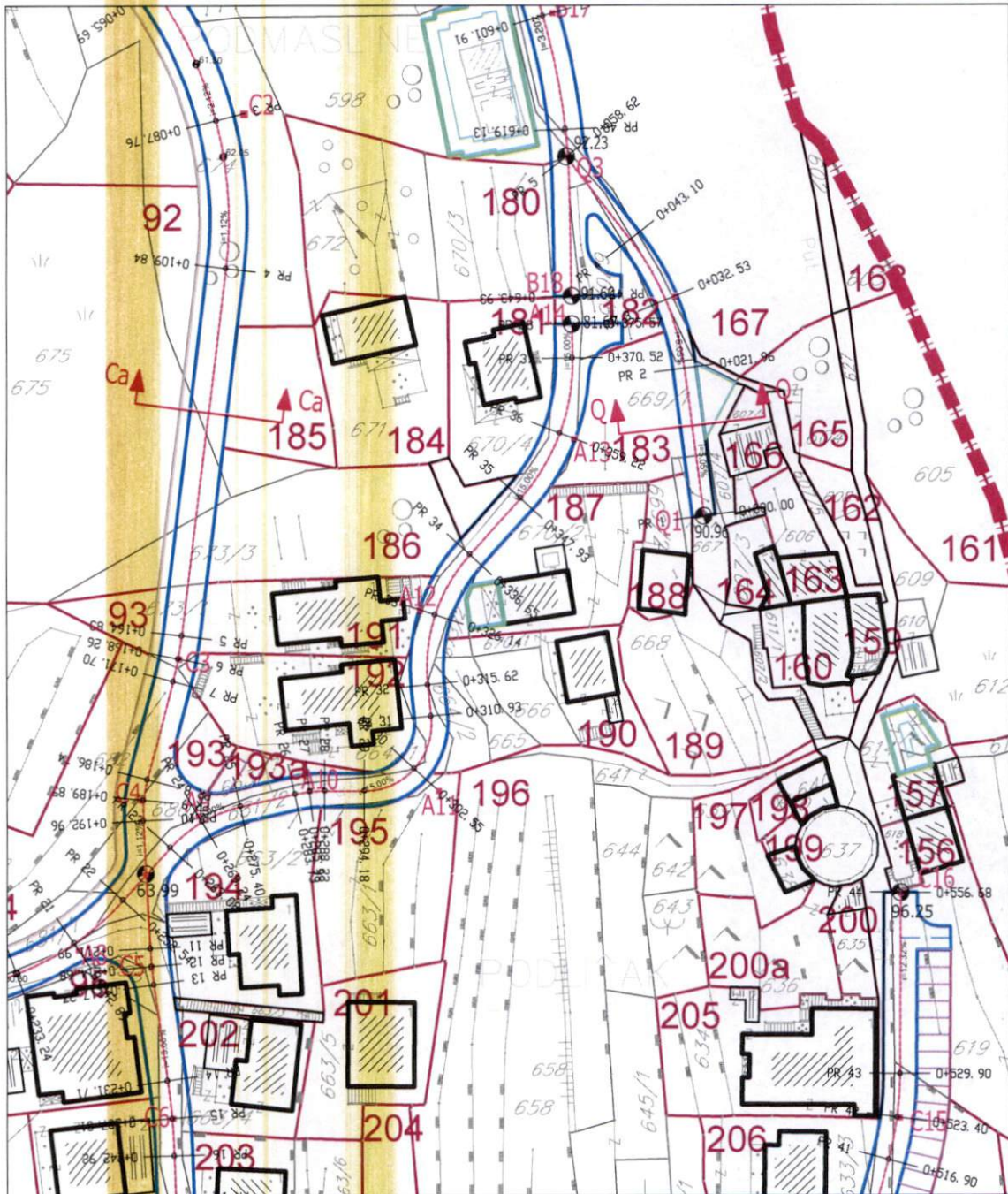


Budva, 04.05.2021. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE		Novopredviđena 10kV mreža XHE49A 3x1x240mm ² , 20 kV
	GRANICA MORSKO DOBRO		NOVOPREDVIĐENE MBTS 10/0,4 KV, 2 X 630 KVA
	SAOBRAĆAJ		PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250		PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA Ø110-Ø250		POSTOJEĆI TK KABL POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)
	POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø400		POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	PLANIRANA VODOVODNA MREŽA Ø110-Ø160		POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	REZERVOAR		POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO U ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)
	PS -PUMPNA STANICA		POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO
	POŽARNI HIDRANT		PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO
	BAZEN		POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR
	POSTOJEĆI DV 110 kV		POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV
	POSTOJEĆI DV 35 kV		TELEFONSKA CENTRALA
	POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA		CATV STANICA
	POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV		



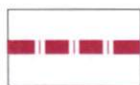
IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVNO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 21: Planirano stanje - saobraćaj
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



Budva, 04.05.2021. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



SAOBRAĆAJ



TROTOAR



PARKING



IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
 karta 21: Planirano stanje - saobraćaj
 Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

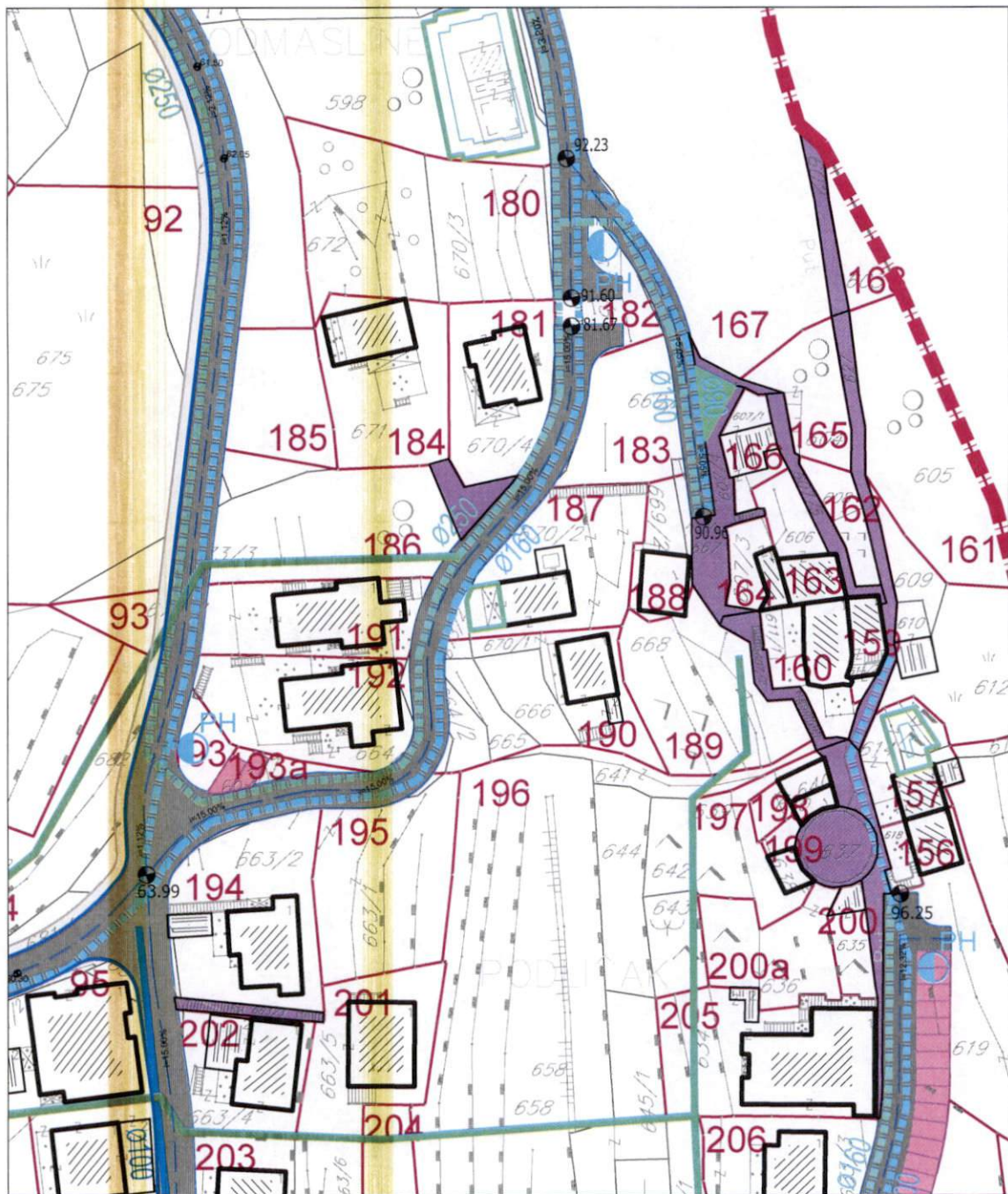
A1 Y=6574230.57 X=4681030.15	A2 Y=6574248.44 X=4681025.72 R=100.00 α=1°40'16" T=1.46 L=2.92 B=0.01	A3 Y=6574285.50 X=4681015.10 R=40.00 α=45°37'01" T=16.82 L=31.85 B=3.39	A4 Y=6574304.09 X=4680980.69 R=10.00 α=123°29'44" T=18.61 L=21.55 B=11.13	A5 Y=6574324.21 X=4681018.35 R=20.00 α=44°16'13" T=8.14 L=15.45 B=1.59	A6 Y=6574346.05 X=4681025.63 R=80.00 α=6°03'02" T=4.23 L=8.45 B=0.11	A7 Y=6574376.83 X=4681039.66 R=150.00 α=3°59'27" T=5.23 L=10.45 B=0.09
A8 Y=6574438.42 X=4681062.69 R=40.00 α=27°39'17" T=9.85 L=19.31 B=1.19	A9 Y=6574456.26 X=4681082.62 R=20.00 α=35°17'54" T=6.36 L=12.32 B=0.99	A10 Y=6574472.79 X=4681086.39 R=20.00 α=12°51'46" T=2.25 L=4.49 B=0.13	A11 Y=6574492.09 X=4681086.39 R=10.00 α=95°58'37" T=11.10 L=16.75 B=4.94	A12 Y=6574489.28 X=4681113.22 R=25.00 α=48°11'24" T=11.18 L=21.03 B=2.39	A13 Y=6574512.34 X=4681138.64 R=30.00 α=43°08'41" T=11.86 L=22.59 B=2.26	A14 Y=6574512.07 X=4681155.56 R=0.00 α=53°58'32" T=0.00 L=0.00 B=0.00

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



Budva, 04.05.2021. godine

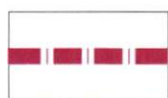
IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 23: Planirano stanje - vodovodna mreža i kanalizacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



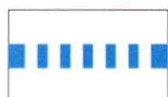
Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 04.05.2021. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



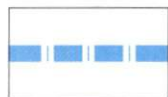
POSTOJEĆA KANALIZACIONA MREŽA
ø110-ø250



PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA
ø110-ø250



POSTOJEĆA VODOVODNA MREŽA ø110-ø400



PLANIRANA VODOVODNA MREŽA ø110-ø160



REZERVOAR



PS -PUMPNA STANICA



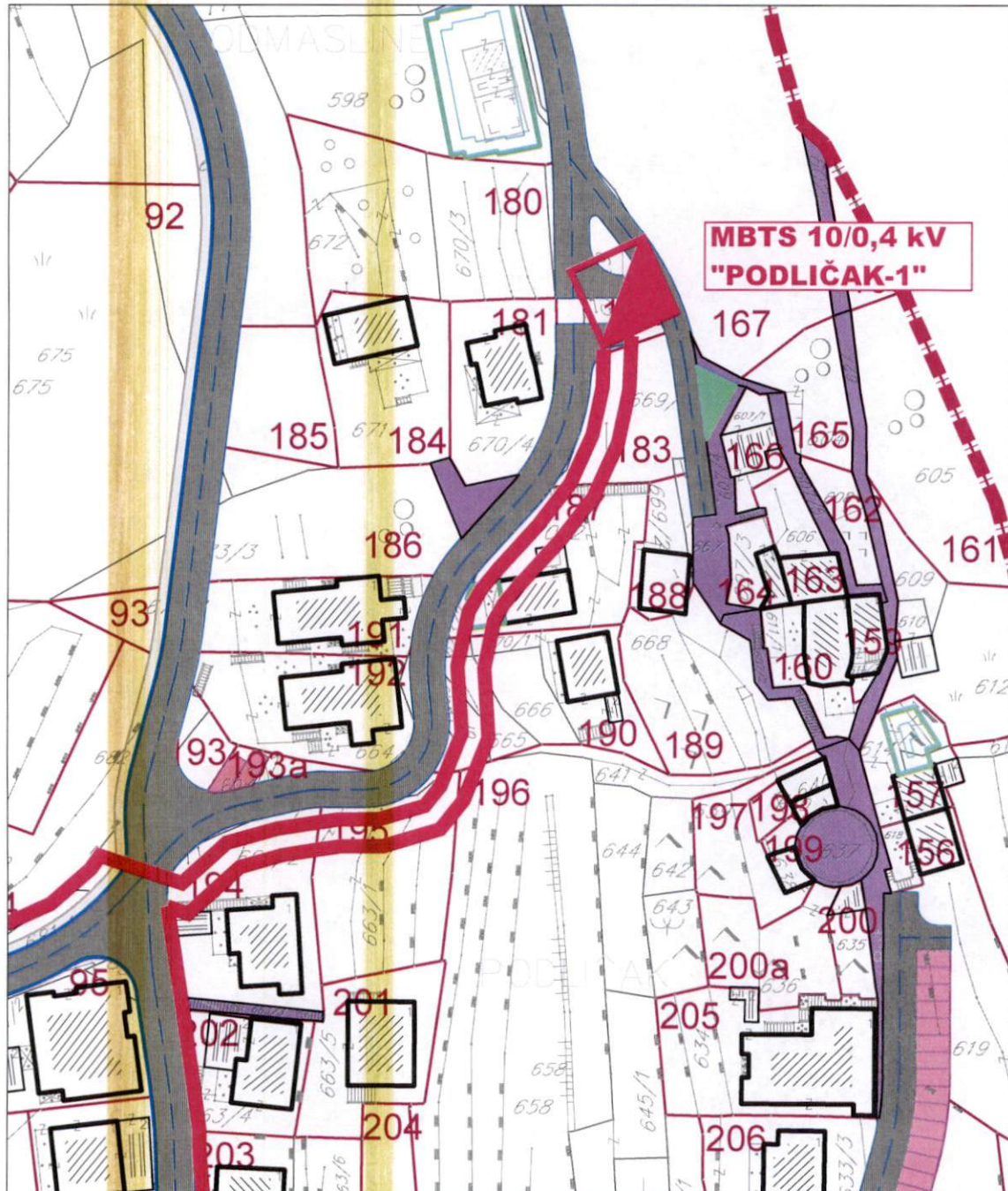
POŽARNI HIDRANT



BAZEN



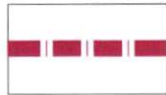
IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 24: Planirano stanje - elektroenergetska mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



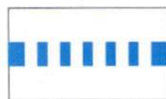
Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.



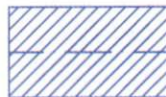
Budva, 04.05.2021. godine



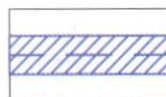
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA



POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4 KV



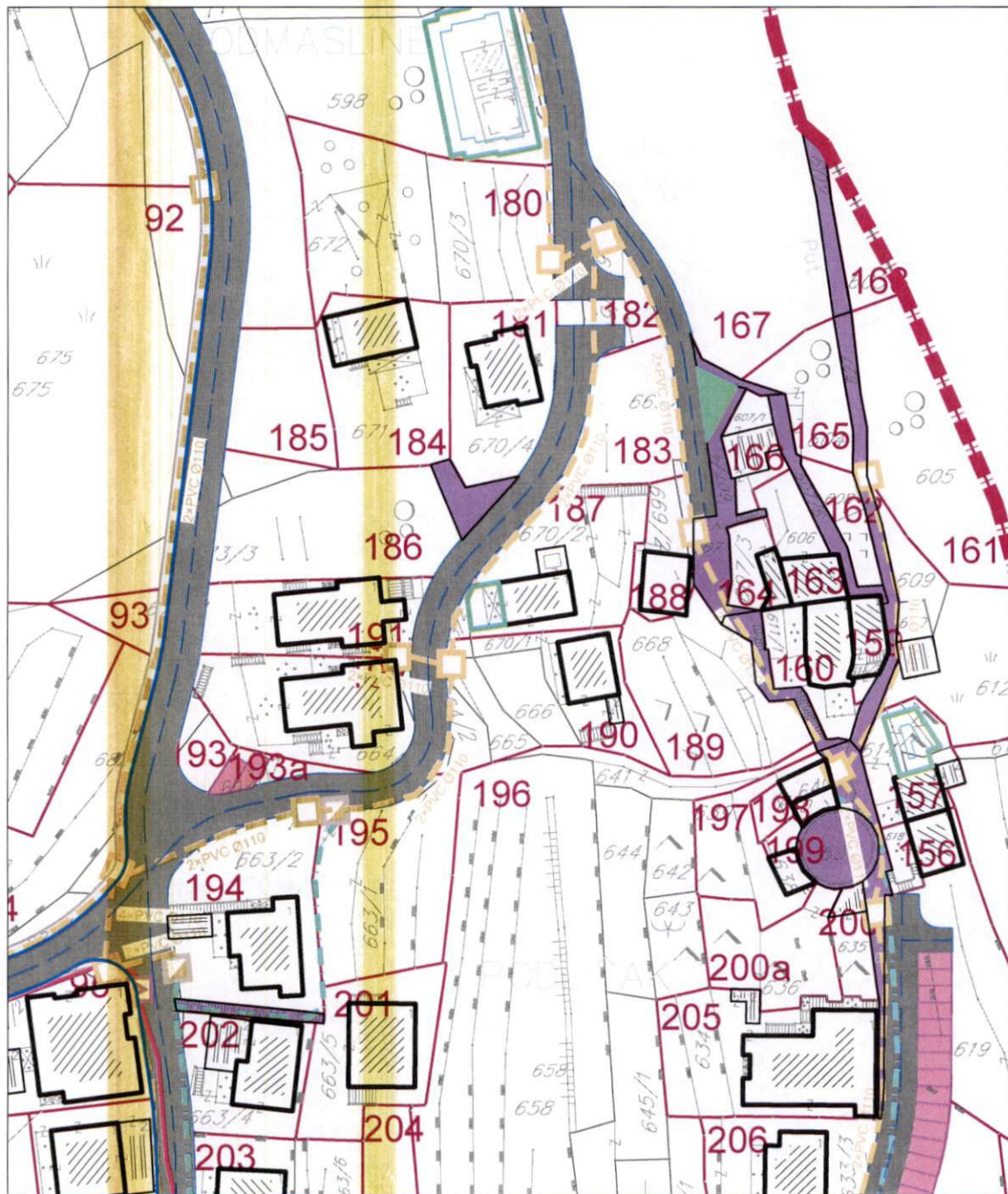
Novopredviđena 10kV mreža
XHE49A 3x1x240mm², 20 kV



NOVOPREDVIĐENE MBTS 10/0,4 KV,
2 X 630 KVA



IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 25: Planirano stanje - telefonija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



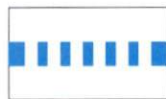
Samostalna savjetnica II za urbanizam
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 04.05.2021. godine



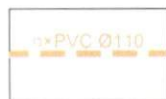
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA MORSKO DOBRO



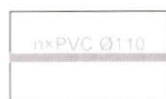
PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA
VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



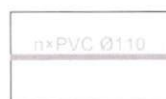
PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA
(n-broj cijevi PVC Ø110mm)



POSTOJEĆI TK KABL POLOŽEN DIREKTNO U
ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)



POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK
KANALIZACIJE VIŠEG REDA (n-broj cijevi PVC
Ø110mm)



POSTOJEĆA TRASA PODZEMNE TK
KANALIZACIJE (n-broj cijevi PVC Ø110mm)



POSTOJEĆI KABL CATV POLOŽEN DIREKTNO
U ZEMLJU (planirano izmiještanje-ukidanje)



POSTOJEĆE TK KABLOVSKO OKNO



PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO



POSTOJEĆI TELEFONSKI IZVODNI ORMAR



POSTOJEĆI DISTRIBUTIVNI ORMAR CATV



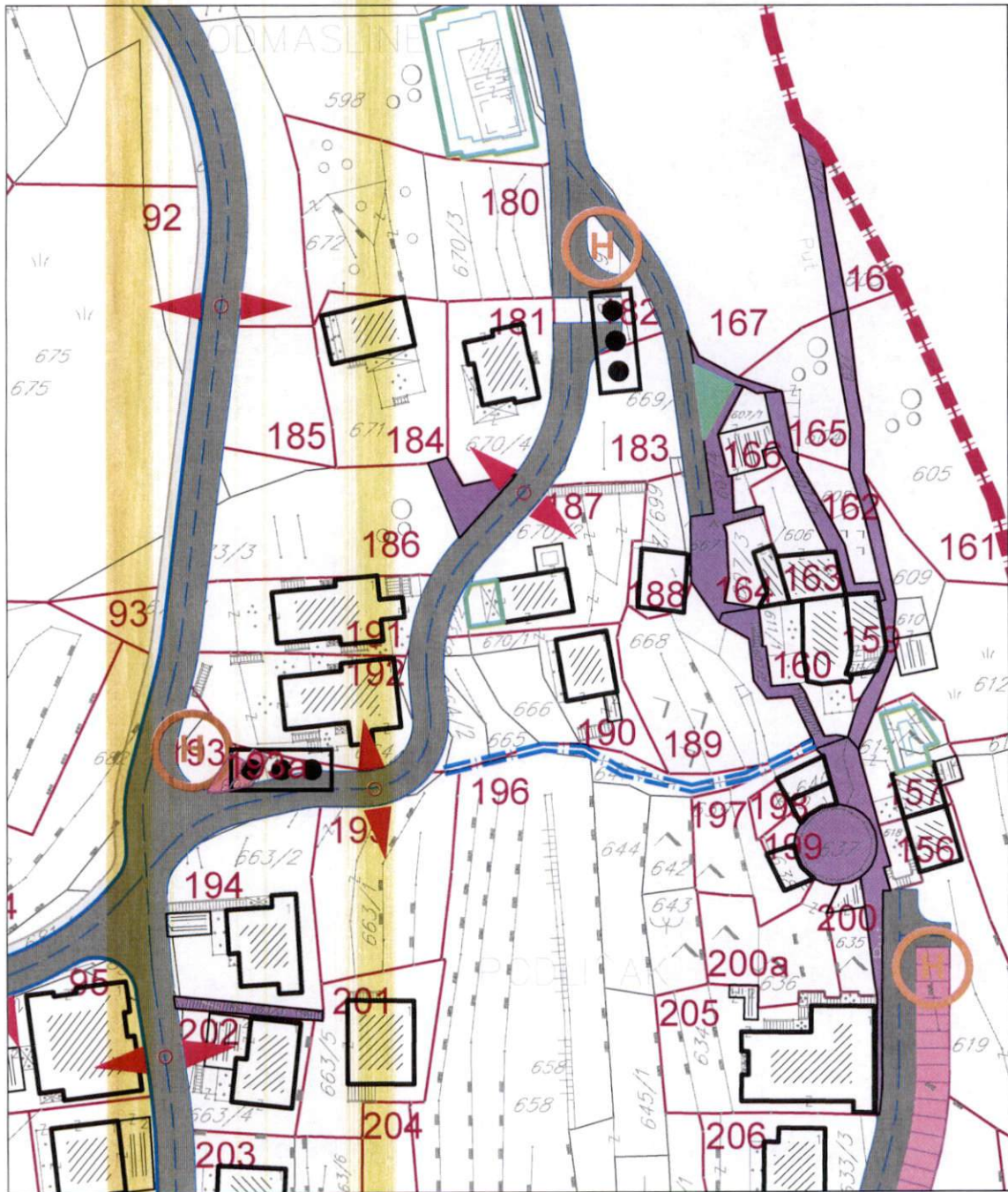
TELEFONSKA CENTRALA



CATV STANICA



IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK
karta 26: Planirano stanje - ekologija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09



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



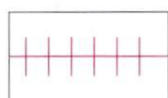
Budva, 04.05.2021. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



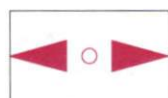
GRANICA MORSKO DOBRO



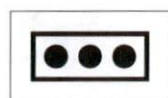
UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



IZVOD IZ DUP-a PRŽNO-KAMENOVO I za dio PRŽNO PODLIČAK tekstualni dio - Urbanistički parametri
Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/09

UP	BRJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m2	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m2	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m2	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m2	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m2	POSL. PROSTOR 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
156	618	97.96	55.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE		55.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA	165.00		0.56	1.70	
157	614	206.38	95.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE		95.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA	285.00		0.46	1.38	
158	609; 610; 612	656.21	100.00	S+P+1	STANOVANJE	100.00	200.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 1 NOVI OBJEKAT	600.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
159	611/2	68.33	58.00	P+1	SEOSKO STANOVANJE		58.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUK. + NADOGRADNJA	174.00		0.82	2.54	P+1+Pk
160	611/1	204.53	85.00	P+1	SEOSKO STANOVANJE		85.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA	170.00		0.41	0.83	
161	605	572.51			STANOVANJE	170.00	170.00	2 NOVA OBJEKTA	510.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
162	608	94.59			SEOSKO STANOVANJE	60.00	60.00	1 NOVI OBJEKAT	120.00		0.63	1.27	P+1
163	606	144.28	60.00	P+2	SEOSKO STANOVANJE		60.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA	180.00		0.41	1.28	
164	607/3	98.48	30.00	P+1	SEOSKO STANOVANJE		30.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA	60.00		0.30	0.61	
165	604	197.59			SEOSKO STANOVANJE	60.00	60.00	1 NOVI OBJEKAT	180.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
166	607/1	107.78	50.00	P+1	SEOSKO STANOVANJE		50.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT - REKONSTRUKCIJA	100.00		0.52	1.04	P+1
167	601	3184.53			STANOVANJE	960.00	960.00	6 NOVIH OBJEKATA	2880.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
168	603	106.52			ZELENILO								
169	dio596	177.23			STANOVANJE	60.00	60.00	1 NOVI OBJEKAT	180.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
170	595	892.55			STANOVANJE	266.00	266.00	2 NOVA OBJEKTA	798.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
171	593; 594	1999.04			ZELENILO								
172	592	1056.57			STANOVANJE	320.00	320.00	2 NOVA OBJEKTA	960.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
173	587	2366.36			ZELENILO								
174	588	2159.43			STANOVANJE	650.00	650.00	5 NOVA OBJEKTA	1950.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
175	589, dio 592	192.56			ZELENILO								
176	dio 591	450.51			STANOVANJE	135.00	135.00	1 NOVA OBJEKTA	405.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
177	590	1812.82			STANOVANJE	545.00	545.00	4 NOVA OBJEKTA	1635.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
178	597	2363.93			STANOVANJE	700.00	700.00	5 NOVIH OBJEKATA	2100.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
179	dio597, 598, dio674	2238.85	290.00	3S+P	STANOVANJE	1320.00	1610.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + 5 NOVIH OBJEKATA	7000.00	20.00%	0.78	3.12	3S+P+2,2S+P+2
180	672; 670/3	848.58			STANOVANJE	240.00	240.00	2 NOVA OBJEKTA	720.00	20.00%	0.30	0.84	S+P+1
181	670/4	392.77	91.00	P+2	STANOVANJE		91.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	273.00	20.00%	0.23	0.69	
182	670/5	129.54			ZELENILO								
183	669/1	301.18			STANOVANJE	90.00	90.00	1 NOVI OBJEKAT	270.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
184	671	462.48	93.00	S+P+1+Pk	STANOVANJE		93.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	372.00	20.00%	0.20	0.80	
185	674	277.89			STANOVANJE	83.00	83.00	1 NOVI OBJEKAT	249.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
186	673/3	600.33			STANOVANJE	240.00	240.00	1 NOVI OBJEKAT	960.00	20.00%	0.40	1.59	S+P+2
187	670/2; dio673/2	468.82	85.00	P	STANOVANJE	80.00	165.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADOGRADNJA	660.00	20.00%	0.35	1.41	S+P+1+Pk
188	669/2	161.65	60.00	P	STANOVANJE		60.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADOGRADNJA	180.00	20.00%	0.30	0.90	P+2
189	668	481.97			STANOVANJE	144.00	144.00	1 NOVI OBJEKAT	432.00	20.00%	0.30	0.90	S+P+1
190	664/2; 665; 666; 670/1	522.91	70.80	P+1	STANOVANJE	130.00	200.80	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + NADOGRADNJA + DOGRADNJA	602.40	20.00%	0.38	1.14	P+1+Pk
191	673/1	364.00	145.73	P+S+P+2+Pk	STANOVANJE		145.73	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	870.78	20.00%	0.39	2.39	
192	664	473.91	140.00	P+S+P+3	STANOVANJE		140.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	958.08	20.00%	0.33	2.02	
193	dio 680	79.58			ZELENILO								
193a	663/7	68.18			ZELENILO+PARKING								

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



Budva, 04.05.2021. godine



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-5371/2021

Datum: 06.05.2021.

KO: SVETI STEFAN

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

LIST NEPOKRETNOSTI 449 - 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
670	2		7 7	02/10/2015	PODLIČAK	Dvorište KUPOVINA		348	0.00
670	2	1	7 7		PODLIČAK	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		65	0.00
Ukupno								413	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2508964260118	NIKČEVIĆ MIHAILA VASO I PROLETERSKA B.B.BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
670	2	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	P 65	Svojina NIKČEVIĆ MIHAILA VASO I PROLETERSKA B.B.BUDVA BUDVA

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
670	2			3	Dvorište	02/10/2015 14:59	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.203/13.OD 06.8.2013.UGOV.O ZAJEDNIČKOM ULAG ANJU -IZGRADNJI ZAKLJUČ.IZMEDJU NIKČEVIĆ VASA I „LD GROUP„DOO NIKŠIĆ.
670	2			4	Dvorište	22/10/2015 15:35	Zabilježba rješenja o izvršenju RJEŠENJE U IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE IZ KOTORA BROJ IVM-695/14 OD 28.05.2015GOD.
670	2	1		1	Porodična stambena zgrada	22/10/2015 15:35	Zabilježba rješenja o izvršenju RJEŠENJE U IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE IZ KOTORA BROJ IVM-695/14 OD 28.05.2015GOD.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
670	2	1		3	Porodična stambena zgrada	14/11/2013	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UZZ BR.203/13 OD 06.8.2013. UGOV. O ZAJEDNIČKOM ULAG ANJU -IZGRADNJI ZAKLJUČ. IZMEDJU NIKČEVIĆ VASA I „LD GROUP„DOO NIKŠIĆ.
670	2	1		4	Porodična stambena zgrada	22/10/2015 15:35	Zabilježba rješenja o izvršenju RJEŠENJE U IZVRŠENJU JAVNOG IZVRŠITELJA SAMARDŽIĆ BRANKE IZ KOTORA BROJ IVM-695/14 OD 28.05.2015GOD.

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

Načelnica:

 SONJA TOMAŠEVIĆ

