



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: 06-332/21-797/4
Budva, 09.12.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GREGOVIĆ BRANISLAVA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 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 LSL KATUN DONJE SELO („Službeni list CG - opštinski propisi" br. 34/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 5 koju čine

Dijelovi katastarske parcele broj 2635 i 2636 KO Reževići I

Djelovi katastarskih parcela broj 2635 i 2636 KO Reževići ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP5 čini kat. parcela broj 2635 KO Reževići I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine dijelovi katastarske parcele broj 2635 i 2636 KO Reževići I.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 705 za KO Reževići I, od 04.10.2021.godine, na katastarskoj parceli broj 2635 upisan je voćnjak 3. klase površine 602m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Gregović Blažo (obim prava ¼), Gregović Damir (obim prava ¼), Gregović Vesna (obim prava ¼) i Gregović Zoran (obim prava ¼).

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

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 03.11.2021. godine, konstatovano je da su u listu nepokretnosti br. 705 za KO Reževići I, na kat. parceli broj 2636 upisane šume 4. klase površine 232m², u susvojini Gregović Blaža (obim prava ¼), Gregović Damira (obim prava ¼), Gregović Vesne (obim prava ¼) i Gregović Zorana (obim prava ¼).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

S - Stanovanje

Površine za stanovanje su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dozvoljeni su turističko-stambeni objekti tipa vila visokog standarda. (strana 21)

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). (Poglavlje 6.5. strana 25)

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u djelu objekta. Djelatnosti koje se mogu predvidjeti su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. (Poglavlje 4.3 strana 19)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19 i 76/20) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Službeni list CG broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog 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 infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu, prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar I državnu imovinu - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.

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

Prikazana su u grafičkom prilogu plana i definisana u tekstualnom dijelu plana.

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. 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. (Poglavlje 6.3.stav 7, strana 24)
Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (Poglavlje 6.5., stav 3, strana 26)

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.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (Poglavlje 6.3.stav 7, strana 24)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u, novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta 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. (Poglavlje 6.3.stav 8, strana 25)

Bočna građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od **bočnih granica** parcele:

-slobodnostojeći objekti - 2,5m

-jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele.

Zadnja građevinska linija

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od susednog objekta je 4 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 6.5. stav 2, str.26)

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.

Objekti mogu imati samo jedan podrum, osim objekta javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterana mogu biti više od 2,60m, ni niže od 2,20m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 6.1.2. str. 21,22)

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

Maksimalna spratnost objekta je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat **Su(ili Po)+P+1**, odnosno – dvije korisne etaže. U suteranu ili podrumu smjestiti garaže. Kod velikih nagiba mogu se javiti i više suteranskih etaža, ali sljeme krova u nagibu ne može biti visocije od 12,5m . (Poglavlje 6.5., stav 3, strana 26)

Nije dozvoljena podkrovnetaža. (Poglavlje 6.7. strana 27, 29)

Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 3,5 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. (Poglavlje 6.1.2. strana 21)

Max. spratna visina ekskluzivnih vila je 2,8 m. (Poglavlje 6.7. strana 29)

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

Kota poda prizemlja:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 0,60m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.00 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. (Poglavlje 6.5., stav 2, strana 26)

Krovovi

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18° -23°, ili su ravni prohodni odnosno neprohodni krovovi. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (Poglavlje 6.5., stav 3, strana 26)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 6.1.2., str.22)

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. U zahvatu Studija sela nema krovnih badža, jer nisu dio stare ambijentalne arhitekture. (tekstualni dio LSL-a, Poglavlje 6.1.2., str.23)

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.

Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli. (prilog 6.3.stav 9, str. 25)

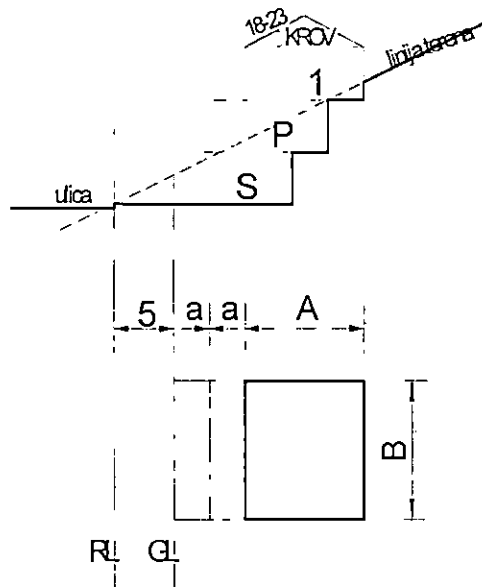
Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže (koje je na ovom području neznatna) pa se planirana nivelacija prilagođava konfiguraciji terena i važećim propisima za projektovanje saobraćajnica,. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore.

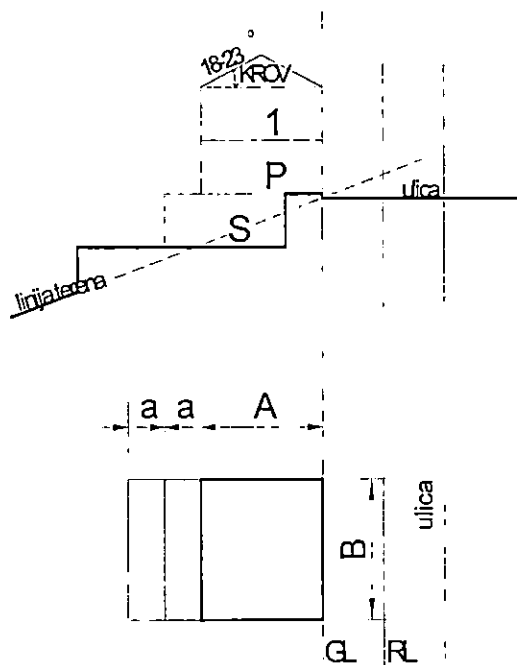
Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicam su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačkaka i dobijaju se interpoliranjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu. (Poglavlje 6.3.stav 9, strana 25)

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
 ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZDO

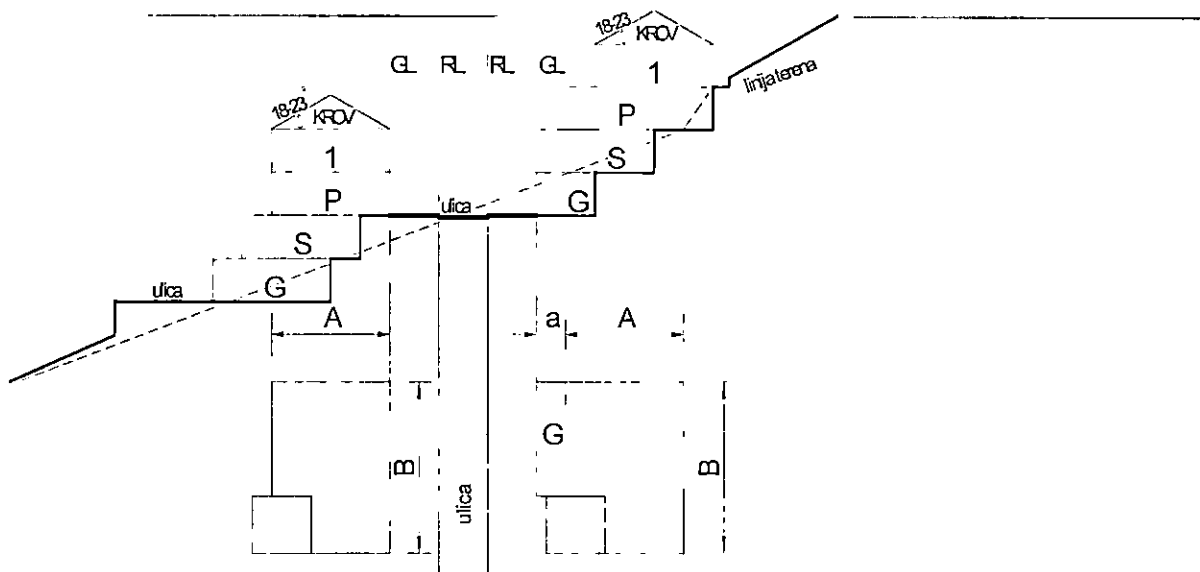


URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI
 ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO



(izvod iz tekstualnog dijela LSL-a, strana 27)

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA EKSLUZIVNE VILE



(izvod iz tekstualnog dijela LSL-a, strana 29)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 5	613,72	375	125	0,61	0,20	S+P+1

- Planom je predviđena izgradnja jednog objekta. Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu i u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu. Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti.
- Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamjeniti u korisnu površinu. (Poglavlje 6.3. stav 4, strana 24)
- Oblik i veličina gabarita objekta u grafičkim priložima data je kao idejno rješenje 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.

- 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.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterenski koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).
- Kod dvostrano uzidanih objekata dozvoljena je izgradnja najviše 3 objekta u nizu.
- Najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²
- Maksimalna širina jednostrano ili dvostrano uzidanog objekta je 15 m, a može biti i manja.
- Razmak između nizova objekata iznosi minimalno 20 m, ili dvostruka visinu objekta računato od vijenca do najniže tačke konačno nivelisanog i uređenog terena.
- Nizovi se mogu formirati u obliku latiničnog slova "L" i "U" ili slično.
- Nizovi se grade istovremeno i prema jedinstvenom projektu za cijeli niz, jedna stambena jedinica (objekat) je jedan stan. (Poglavlje 6.5. strana 26)

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

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

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

Jedna od smjernica LSL-a "Katun donje selo", za izgradnju objekata je da je, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Podnosilac zahtjeva je ovom Sekretarijatu dostavio Projekat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na lokaciji: katastarska parcela broj 2635 KO Reževići | Opština Budva, r. 08/10 od 08.10.2021. godine, Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe izgradnje objekta na lokaciji:

katastarska parcela broj 2635 KO Reževići I Opština Budva, br. 22/10 od 22.10.2021. godine, izrađeni od strane "GEOTEHNIKA" d.o.o. Bijelo Polje, kao i Izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) "Elaborata detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe igradnje objekta na lokaciji: katastarska parcela broj 2635 KO Reževići I Opština Budva, odrađen u oktobru 2021. godine, a koji je 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).

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

Osnovne smjernice, koje se odnose na sve objekte i sve ambijente naselja, i koje treba da obezbijede likovno uređenje naselje, novu sliku naselja, višeg standarda su:

1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila
2. Uljepšavanje dvorišnih fasada
3. Sprečavanje kiča
4. Upotreba korektivnog zelenila
5. Upotreba materijala i boja (poglavlje 6.10 strana 30)

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena. Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, a nagibi prate teren. Nagibi krovnih ravni 18-23°, pokrivač mediteran crijep. (tekstualni dio LSL-a, strana 27)

Kod ekskluzivnih vila na terasama obavezno predvidjeti izradu drvenih pergola sa pižunom.

Arhitektonsko urbanistička struktura ekskluzivnih vila pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali: kamen-domaći krečnjak sivo-bijele boje, štokovani mermer za okvire prozora, kameni stubovi i konzole za pergole, kvalitetno drvo za stolariju i pergole. Za stolariju koja je obavezna od kvalitetnog drveta, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta. (tekstualni dio LSL-a, str.29)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.40 m.
- zidane i druge vrste ograda postavlja 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 otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele. (Poglavlje 6.5. stav 5, strana 26)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Pri izboru sadnog materijala i njegovom komponovanju voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu cvjetanja i sl. Staze popločavati kamenim pločama. Pri parternom uređenju prednost dati mediteranskom autohtonom parternom zelenilu u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan.

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje uspjevaju ili obavezna ponovna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za primorska područja.

Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Radi zaštite od pogleda sa ulice ili susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, moguće je podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća ili visokog žbunja. Pri izgradnji bazena, tamo gdje na parceli postoje tradicionalni podzidi (suhozidine), oblik bazena i parterno uređenje prilagoditi postojećim tradicionalnim podzidima bez narušavanja njihovog oblika i gabarita. Parkinge popločavati kamenim pločama, njihovu podlogu predvidjeti za teški saobraćaj. Ozelenjavanje parkinga vršiti sadnjom odgovarajućeg drveća na svakih 3 – 5 parking mjesta ili izgradnjom pergole iznad parkinga koja bi bila ozelenjena puzavicama. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

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

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

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

Vertikalno ozelenjavanje je dio estetskog podsistema i namjena mu je isključivo dekorativna. Služi za ukrašavanje fasada, terasa i podpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Ovaj tip zelenila planirati u okviru terasa objekata. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta. (Poglavlje 8.1, strana 34)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („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.

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. (Poglavlje 6.5. strana 26)

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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, prorijedeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama („Službeni list Crne Gore“ broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu www.ekip.me/regulativa/.

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

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", br. 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 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" 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.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,0 PM /stanu 100m ²
APARTMANI	1,5.PM/ apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/ 4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/ 75 m ² bruto površine
HOTELSKI KAPACITETI	Prema analizi planera - projektanta

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, obezbjeđuju se u okviru objekata 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.). (Poglavlje 6.3.stav 10, strana 25)

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta ali obavezno uz njega, u podzidima max.dim.3,6x6,0m. uz poštovanje date građevinske linije. (Poglavlje 6.7. strana 27)

Kod ekskluzivnih vila planirati maksimalno dvije garaže, izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0m, na primjer u podzidima uz ulicu uz poštovanje date građevinske linije. Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta. (Poglavlje 6.7. strana 29)

20. 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).

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

Neophodno je obezbijediti prilaze svim javnim objektima i površinama u nivou, bez upotrebe stepenika. Visinske razlike između trotoara i kolovoza, i drugih denivelisanih dijelova parcele i planiranog objekta savladavati izgradnjom rampi poželjnog nagiba do 5%, maksimum do 8,5%, a čija najmanja dozvoljena neto širina ne smije biti manja od 1,30 m, čime se omogućuje nesmetano kretanje invalidskim kolicima.(Poglavlje 6.11. strana 31)

21. 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. Drvodredjima 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 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.

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih

urbanističkih parcela (čl. 76 važećeg Zakona), Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

24. 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 - saobraćaj, iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće: katastarska parcela broj 2635 KO Reževići I se nalazi u trasi koridora saobraćajnice (magistralni put) u obuhvatu PPPNOP.

„Širina zaštitnog pojasa u kome se ne mogu graditi stambene, poslovne, pomoćne i slične zgrade, kopati rezervoari, septičke jame i sl., niti podizati električni dalekovodi iznosi: pored autoputeva 40 metara, pored magistralnih puteva 25 metara, pored regionalnih puteva 15 metara, a pored opštinskih puteva 10 metara, računajući od spoljne ivice putnog pojasa.” (Poglavlje Uslovi uređenja i izgradnje objekata drumskog saobraćaja, strana 125)

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG” broj 42/04 i „Službeni list CG” broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima – hidrotehnička, elektroenergetska i elektronska komunikaciona mreža, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama ovih koridora infrastrukture ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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 rešenje
- 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 rešenja 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 rešenje 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, 63/18, 11/19 i 82/20), 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 LSL-a,
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.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1714

Datum: 05.10.2021.



Katastarska opština: REŽEVIĆI I

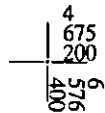
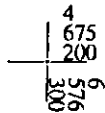
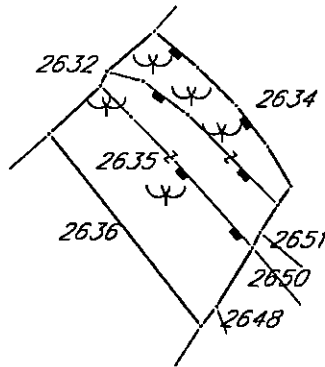
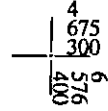
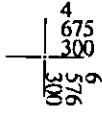
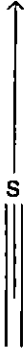
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 16

Parcela: 2635

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-14406/2021
Datum: 04.10.2021.
KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe 06-332/21-797/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 705 - IZVOD

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
2635			16 16		POD MLJNOM PERAZIĆA	Voćnjak 3. klase		602	13.54
Ukupno								602	13.54

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2402961360011	GREGOVIĆ BLAŽO HRVATSKA HRVATSKA -	Susvojina	1/4
1208974362329	GREGOVIĆ DAMIR HRVATSKA HRVATSKA -	Susvojina	1/4
1306971367305	GREGOVIĆ VESNA HRVATSKA HRVATSKA -	Susvojina	1/4
3009962362301	GREGOVIĆ ZORAN HRVATSKA HRVATSKA -	Susvojina	1/4

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

-Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 03.11.2021 14:51

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 03.11.2021 14:51

KO: REŽEVIĆI I

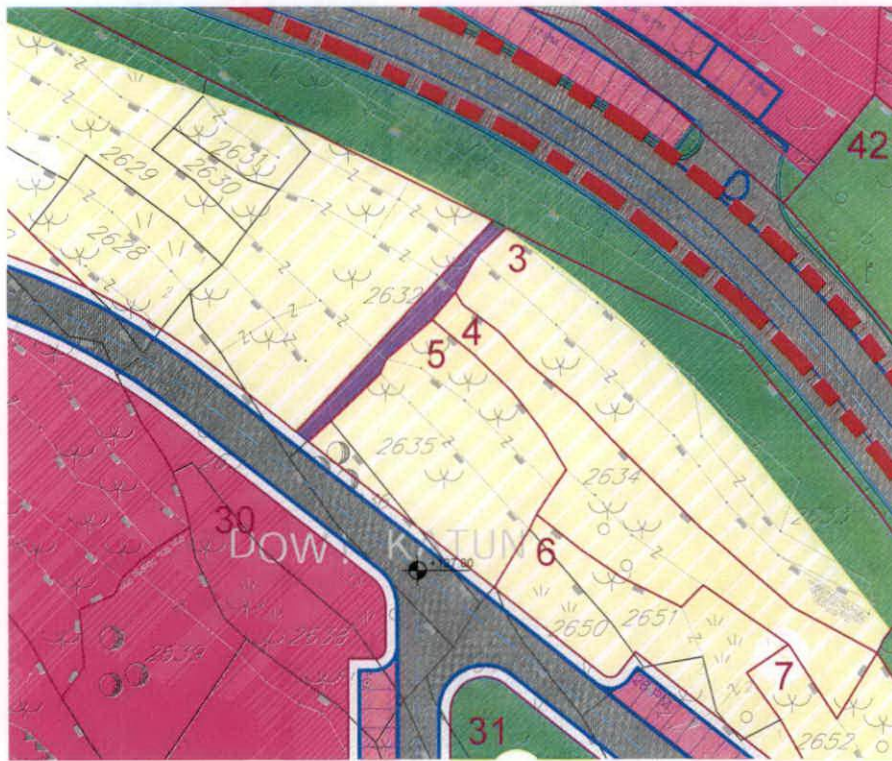
LIST NEPOKRETNOSTI 705 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
2636		16 16		POD MLINOM PERAZIĆA	Šume 4. klase	232	0.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	GREGOVIĆ BLAŽO *	Susvojina	1/4
*	GREGOVIĆ DAMIR *	Susvojina	1/4
*	GREGOVIĆ VESNA *	Susvojina	1/4
*	GREGOVIĆ ZORAN *	Susvojina	1/4

Ne postoje tereti i ograničenja.

IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 14, Namjena objekata I površina
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Samostalna savjetnica III za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl. ing. arh.



M.P.

Budva, 05.10.2021.godine

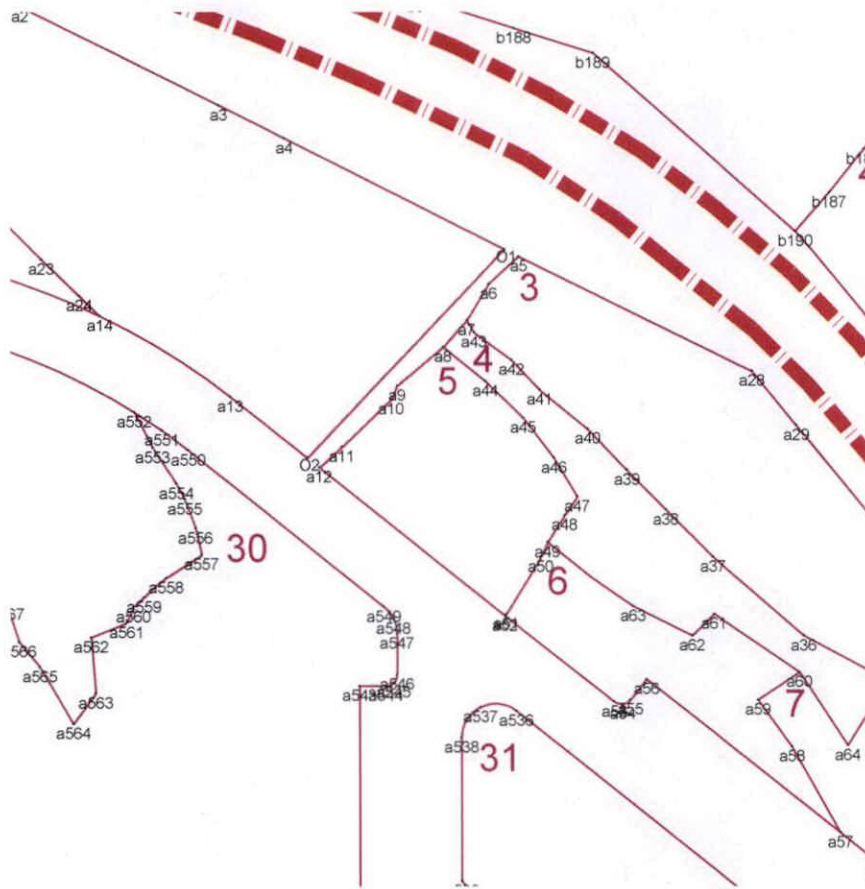
	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SEOSKA NASELJA - SN
	STANOVANJE - S
	TURISTIČKA NASELJA
	TURISTIČKA NASELJA I STANOVANJE - TS
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTIĆENI PEJSAŽ - MASLINE
	POTOK
	PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
	CRKVA I KAPELA
	GROBLJE
	ZELENE POVRŠINE + PARKIRANJE
	MORSKO DOBRO
	MORE


DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
INVESTITOR
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
OBRADIVAČ
DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "Katun - Donje selo" Reževići
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ
NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
RAZMJERA
1:1000
LIST BR.
14
DATUM
11. 2009

IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 16, Parcelacija I regulacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 17, Parcelacija I koordinatne tačke
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



Samostalna savjetnica Mila Mitrović, dipl. inž. arh.
Opština Budva

M.P.

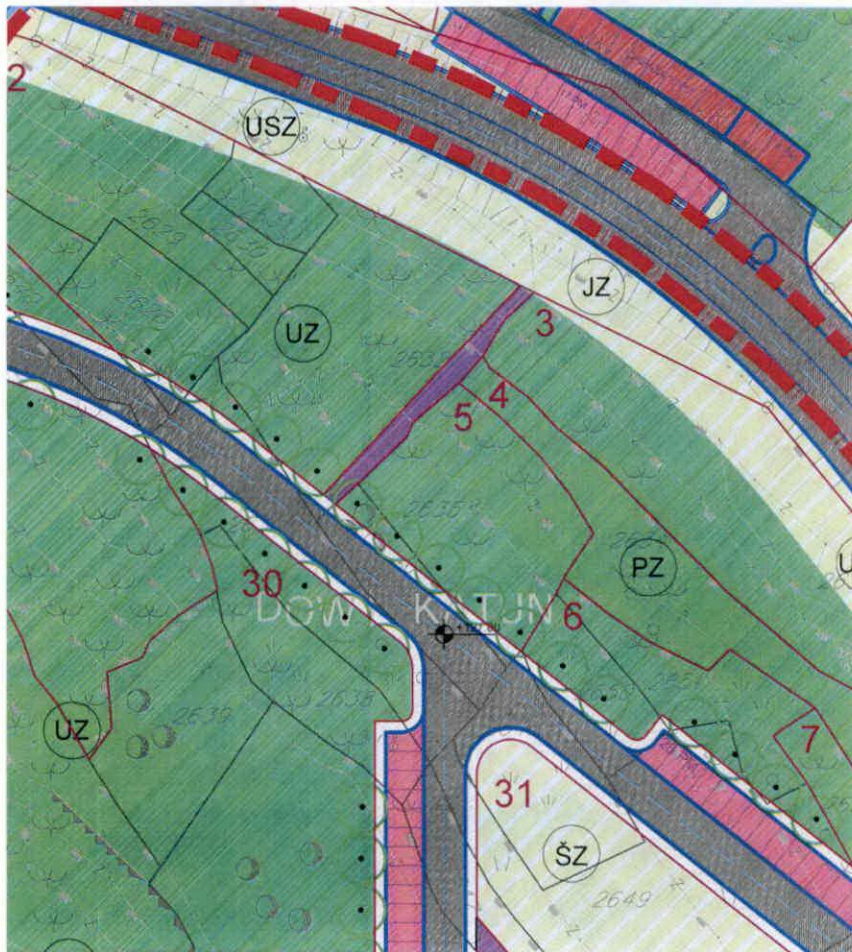
Budva, 05.10.2021.godine

IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 17, Parcelacija I koordinatne tačke
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)

O1 6576336.95 4675244.61
O2 6576311.26 4675216.96
a1 6576269.55 4675277.65
a2 6576273.48 4675276.53
a3 6576299.54 4675263.47
a4 6576308.22 4675259.12
a5 6576339.24 4675243.68
a6 6576335.30 4675240.04
a7 6576332.41 4675235.22
a8 6576329.28 4675231.65
a9 6576323.19 4675226.48
a10 6576322.42 4675224.66
a11 6576315.85 4675218.41
a12 6576312.84 4675215.72
a13 6576301.07 4675225.02
a14 6576283.88 4675235.81
a15 6576263.14 4675243.06
a16 6576241.29 4675245.33
a17 6576242.18 4675246.83
a18 6576243.07 4675248.84
a19 6576246.85 4675250.53
a20 6576249.76 4675253.99
a21 6576256.41 4675260.80
a22 6576269.47 4675250.00
a23 6576276.17 4675243.30
a24 6576281.15 4675238.46
a25 6576258.43 4675265.14
a26 6576261.25 4675266.59
a27 6576265.44 4675273.10
a28 6576370.20 4675228.44
a29 6576376.07 4675221.19
a30 6576388.25 4675206.41
a31 6576397.07 4675193.39
a32 6576392.86 4675192.59
a33 6576390.44 4675191.22
a34 6576389.08 4675189.56
a35 6576388.18 4675187.68
a36 6576377.03 4675193.64
a37 6576364.97 4675204.03
a38 6576358.77 4675210.16
a39 6576353.63 4675215.34
a40 6576348.44 4675220.76
a41 6576342.09 4675225.95
a42 6576338.34 4675229.92
a43 6576333.37 4675233.60
a44 6576334.89 4675227.09
a45 6576339.90 4675222.23
a46 6576344.00 4675216.91
a47 6576347.04 4675211.89
a48 6576345.36 4675209.46
a49 6576343.08 4675205.96
a50 6576342.16 4675203.99
a51 6576337.60 4675196.54
a52 6576337.42 4675196.32
a53 6576351.90 4675184.89
a54 6576353.00 4675184.58
a55 6576354.01 4675185.14

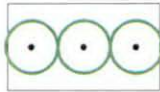


IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 18, Pejzažna arhitektura
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)





GRANICA STUDIJA LOKACIJE



DRVOREDI



ZAŠTITNE ŠUME-POJASEVI



POVRŠINE ZA URBANO ZELENILLO



LINEARNO ZELENILLO



ZELENI KORIDOR



PRIVATNO ZELENILLO



JAVNO ZELENILLO



ZELENILLO U SAOBRAĆAJU



OSOBITO VRIJEDAN PREDIO - KULTURNI PEJZAŽ - ZASTIĆENI PEJZAŽ



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



POTOK



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"Katun -
Donje selo"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

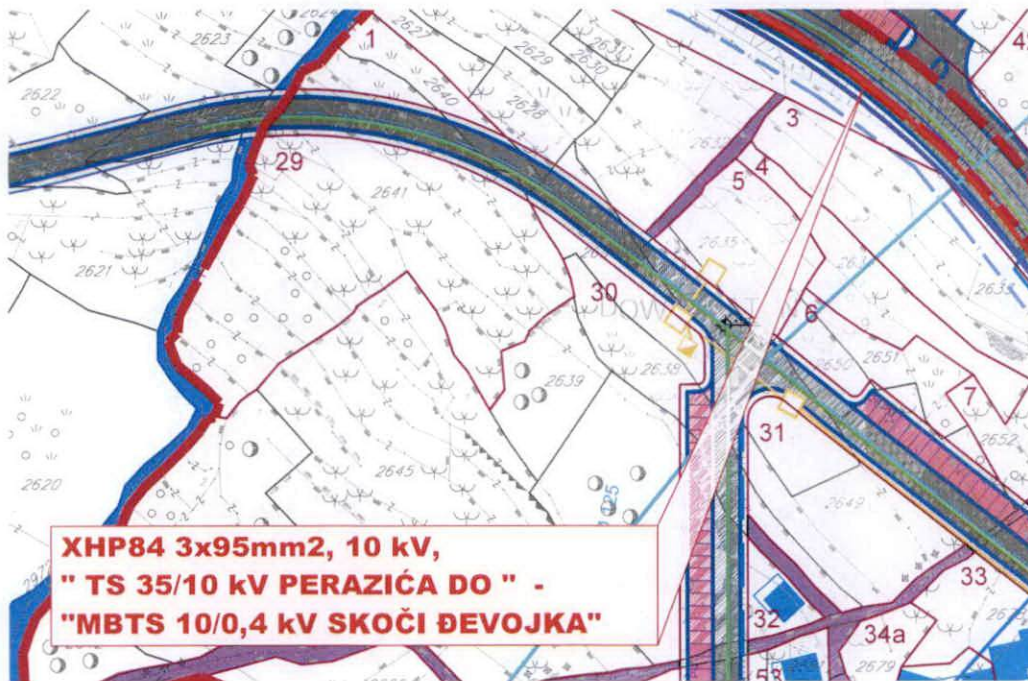
1:1000

LIST BR.

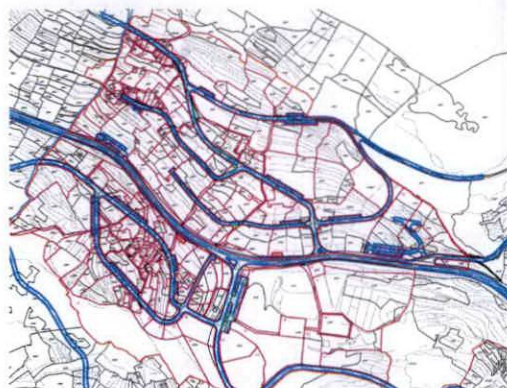
18

DATUM

11. 2009

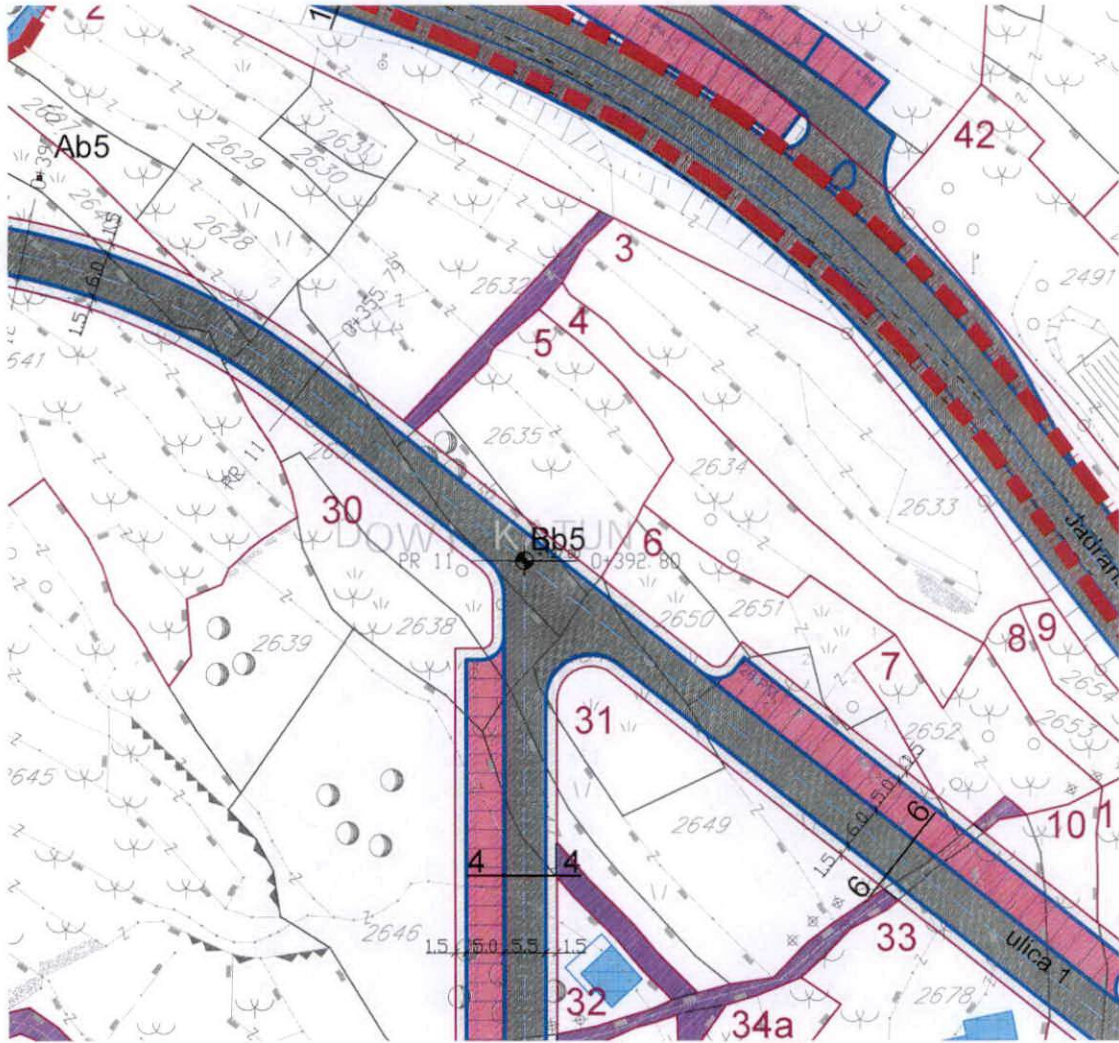


	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJ
	POSTOJEĆI VOVOVOD
	REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD POTISNI
	PUMPNA STANICA
	REZERVOAR
	RAZVODNA MREŽA
	NOVOPROJEKTOVANI REZERVOAR
	NOVOPROJEKTOVANA CRPNA STANICA
	HIDRO STANICA SA RZ 5000m³
	IZVOR
	POSTOJEĆA SEPTIČKA JAMA
	POSTOJEĆA KANALIZACIJA
	NOVOPROJEKTOVANA KANALIZACIJA
	OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%
	BP - BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J
	POSTOJEĆA TS 10/0.4 KV
	POSTOJEĆA 10 KV MREŽA
	TS 10/0.4 KV
	10 KV MREŽA
	OKNO
	KABLOVSKI IZVOD
	TELEFONIJA



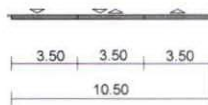
	
DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
<small>INVESTITOR</small>	
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora	
<small>OSRAĐIVAČ</small>	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "Katun - Donje selo" Reževići	
PLANIRANO STANJE	
<small>CRTEŽ</small>	
SAOBRAĆAJ I INFRASTRUKTURA	
<small>RAZMJERA</small>	
1:1500	
<small>LIST BR.</small>	
19	
<small>DATUM</small>	
11. 2009	

IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 20, Saobraćaj
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)

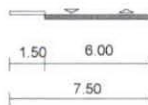


Poprečni presjeci

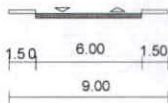
presjek 1-1
Jadranska magistrala M-2.4



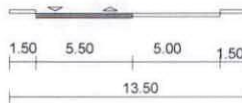
presjek 2-2



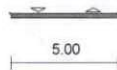
presjek 3-3



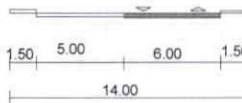
presjek 4-4



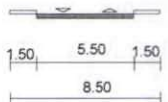
presjek 5-5



presjek 6-6



presjek 7-7



Ab1 Y+6076524.09 X+4674979.25 R=1.00 a=127°57'02" T=12.05 L=2.23 B=1.28	Ab2 Y+6576498.01 X+4674989.97 R=90.00 a=8°09'29" T=4.84 L=9.67 B=0.13	Ab3 Y+6576446.32 X+4675018.02 R=12.00 a=65°17'44" T=7.89 L=13.68 B=2.25	Ab4 Y+6576451.76 X+4675100.38 R=90.00 a=55°29'40" T=7.35 L=87.17 B=11.69	Ab5 Y+6576263.47 X+4675248.97 R=90.00 a=52°28'33" T=4.38 L=82.43 B=10.34	Ab6 Y+6576147.32 X+4675219.61 R=150.00 a=29°23'06" T=48.09 L=93.07 B=7.52	Ab7 Y+6576026.51 X+4675266.87 R=700.00 a=10°19'04" T=63.30 L=126.05 B=2.85
--	--	--	---	---	--	---

Ab8 Y+6575628.50 X+4675512.52 R=350.00 a=28°46'06" T=89.76 L=175.74 B=11.33	Ab9 Y+6575553.39 X+4675643.01 R=1.00 a=98°27'49" T=1.12 L=1.68 B=0.50
--	--

Bb1 Y+6576511.87 X+4675082.07 R=1.00 a=43°31'16" T=0.40 L=0.76 B=0.08	Bb2 Y+6576499.44 X+4675073.91 R=90.00 a=7°28'41" T=5.88 L=11.75 B=0.19	Bb3 Y+6576444.95 X+4674966.50 R=25.00 a=111°03'35" T=36.42 L=48.46 B=15.17	Bb4 Y+6576327.35 X+4675096.92 R=60.00 a=42°02'25" T=23.06 L=44.52 B=4.28	Bb5 Y+6576327.35 X+4675198.53 R=1.00 a=167°39'06" T=0.67 L=1.18 B=0.20
--	---	---	---	---

Cb1 Y+6576539.75 X+4674988.70 R=0.00 a=122°51'48" T=0.00 L=0.00 B=0.00	Cb2 Y+6576548.93 X+4675019.87 R=0.00 a=29°58'47" T=0.00 L=0.00 B=0.00	Cb3 Y+6576537.45 X+4675023.35 R=0.00 a=38°45'15" T=0.00 L=0.00 B=0.00	Cb4 Y+6576560.77 X+4675028.08 R=0.00 a=69°35'54" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	--	--

Bb1 Y+6576533.63 X+4674968.50 R=0.00 a=159°15'58" T=0.00 L=0.00 B=0.00

Eb1 Y+6576536.75 X+4675087.08 R=1.00 a=57°43'48" T=0.55 L=1.01 B=0.14	Eb2 Y+6576511.44 X+4674937.50 R=96.00 a=41°13'15" T=36.10 L=69.07 B=6.56	Eb3 Y+6576506.07 X+4674838.95 R=50.00 a=109°19'32" T=56.42 L=76.32 B=29.16	Eb4 Y+6576619.94 X+4674899.97 R=50.00 a=9°12'13" T=4.02 L=8.03 B=0.16	Eb5 Y+6576629.38 X+4674913.46 R=45.00 a=38°20'47" T=16.34 L=31.46 B=2.76	Eb6 Y+6576681.98 X+4674910.50 R=150.00 a=1°58'19" T=2.58 L=5.16 B=0.02	Eb7 Y+6576769.04 X+4674901.71 R=200.00 a=21°10'29" T=55.79 L=108.82 B=7.64
--	---	---	--	---	---	---





DEL PROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR
OPŠTINA BUDVA
Opštinska agencija za planiranje prostora

OBRAĐIVAČ
DEL PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
"Katun - Donje selo" Reževići

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ
SAOBRAČAJ

RAZMERA
1:1000

LIST BR.
20

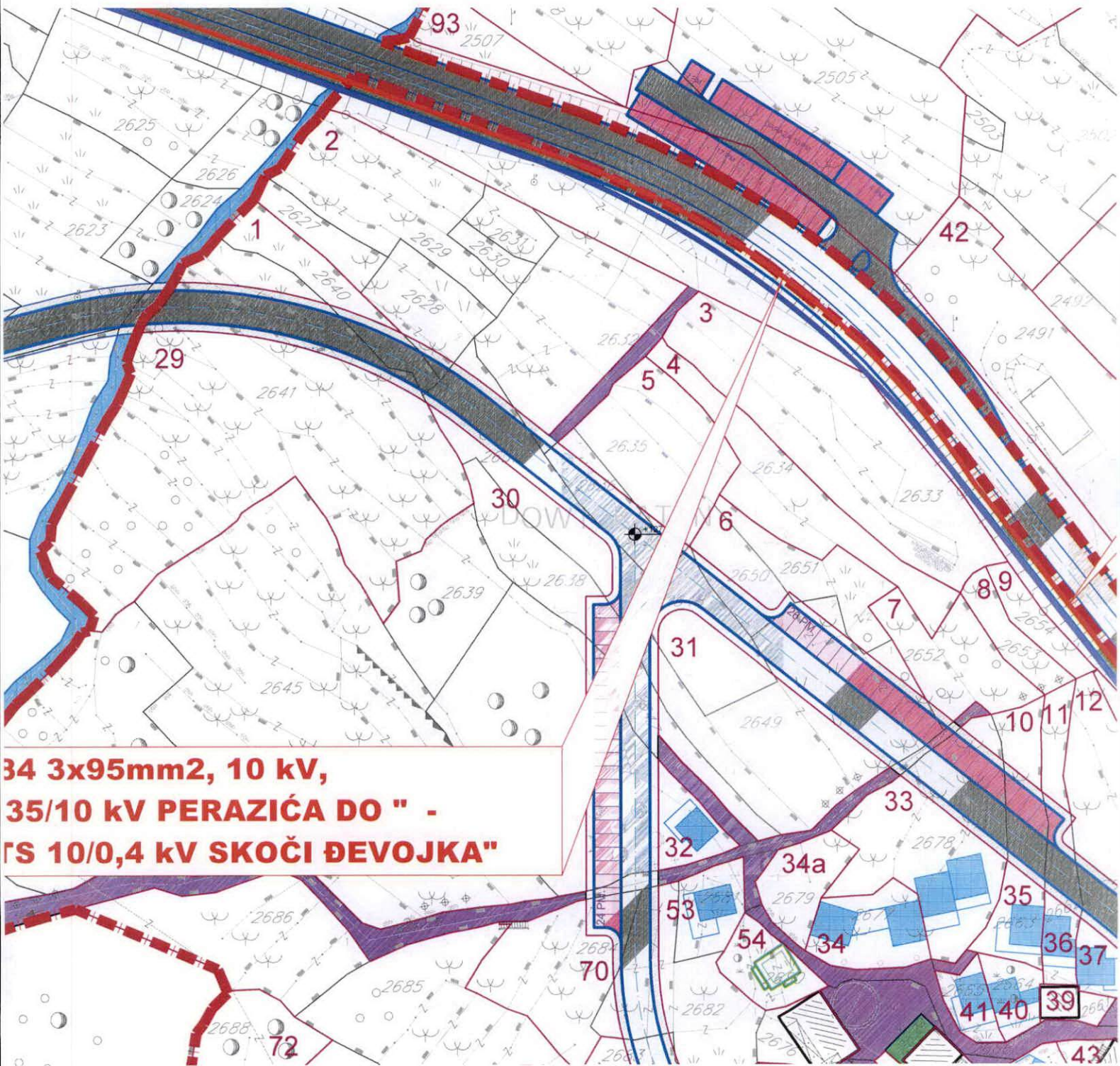
DATUM
11. 2009

IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 21, Vodovodna mreža i kanalizacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)



	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	POSTOJEĆI VODOVOD
	REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD POTISNI
	PUMPNA STANICA
	REZERVOAR
	RAZVODNA MREŽA
	NOVOPROJEKTOVANI REZERVOAR
	NOVOPROJEKTOVANA CRPNA STANICA
	HIDRO STANICA SA RZ 5000m ³
	IZVOR
	POSTOJEĆA SEPTIČKA JAMA
	POSTOJEĆA KANALIZACIJA
	NOVOPROJEKTOVANA KANALIZACIJA
	OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%
	BP - BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J

	
DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR	
OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora	
OBRADIVAČ	
DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "Katun - Donje selo" Reževići	
PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ	
VODOVODNA MREŽA I KANALIZACIJA	
RAZMJERA	
1:1000	
LIST BR.	
21	
DATUM	
11. 2009	



**34 3x95mm², 10 kV,
 35/10 kV PERAZIČA DO " -
 'S 10/0,4 kV SKOČI ĐEVOJKA"**



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"Katun -
Donje selo"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

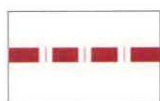
1:1000

LIST BR.

22

DATUM

11. 2009



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



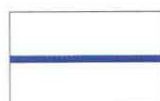
POSTOJEĆA TS 10/0.4 KV



POSTOJEĆA 10 KV MREŽA

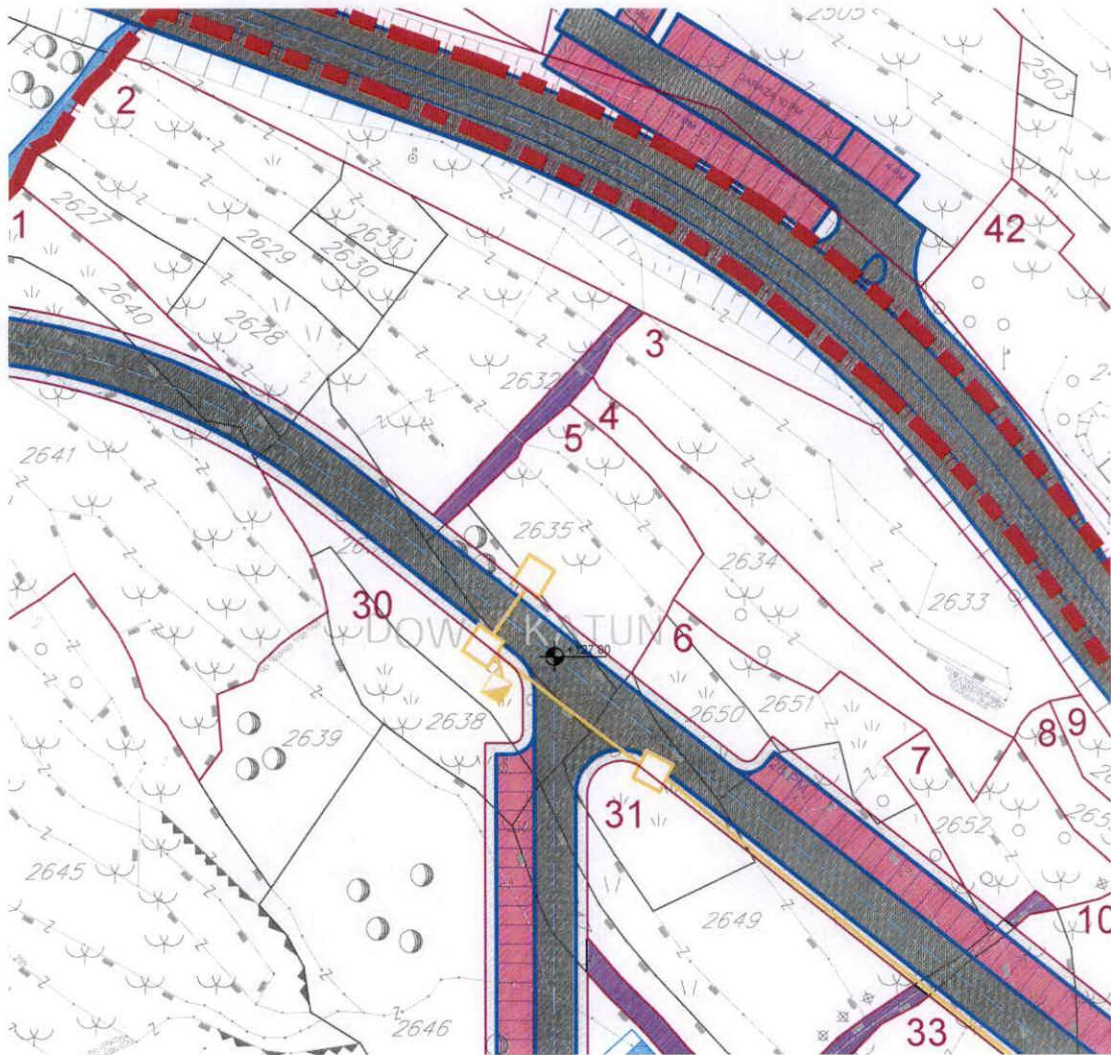


TS 10/0.4 KV



10 KV MREŽA

IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 23, Telefonija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"Katun -
Donje selo"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

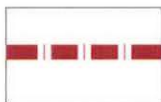
1:1000

LIST BR.

23

DATUM

11. 2009



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



OKNO

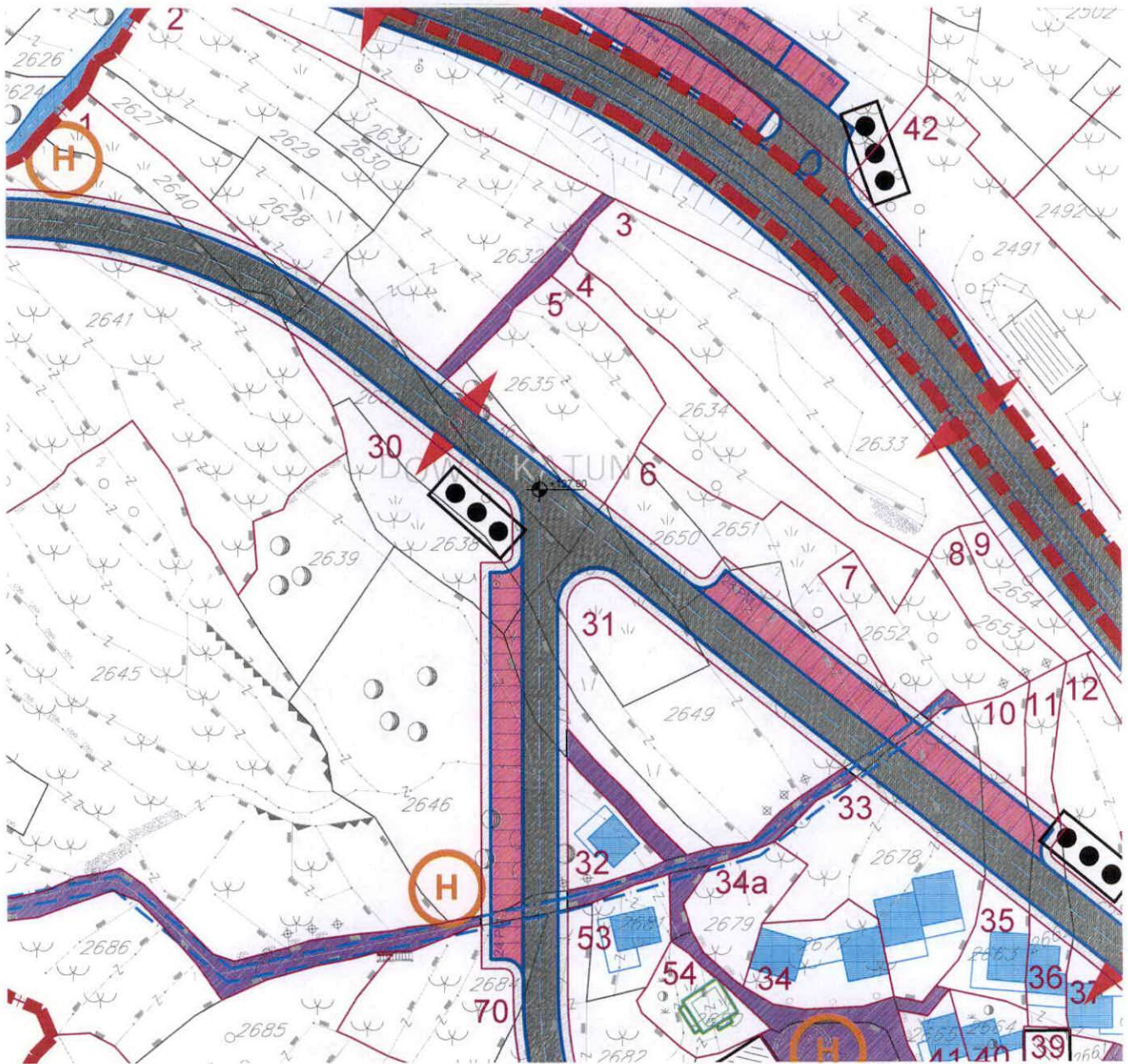


KABLOVSKI IZVOD



TELEFONIJA

IZVOD IZ LSL Katun Donje selo - Reževići I List 24, Ekologija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/09)





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"Katun -
Donje selo"
Reževići**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

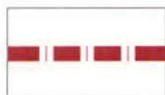
1:1000

LIST BR.

24

DATUM

11. 2009



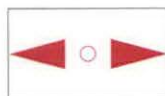
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



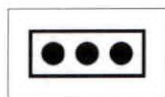
GRANICA MORSKO DOBRO



UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI

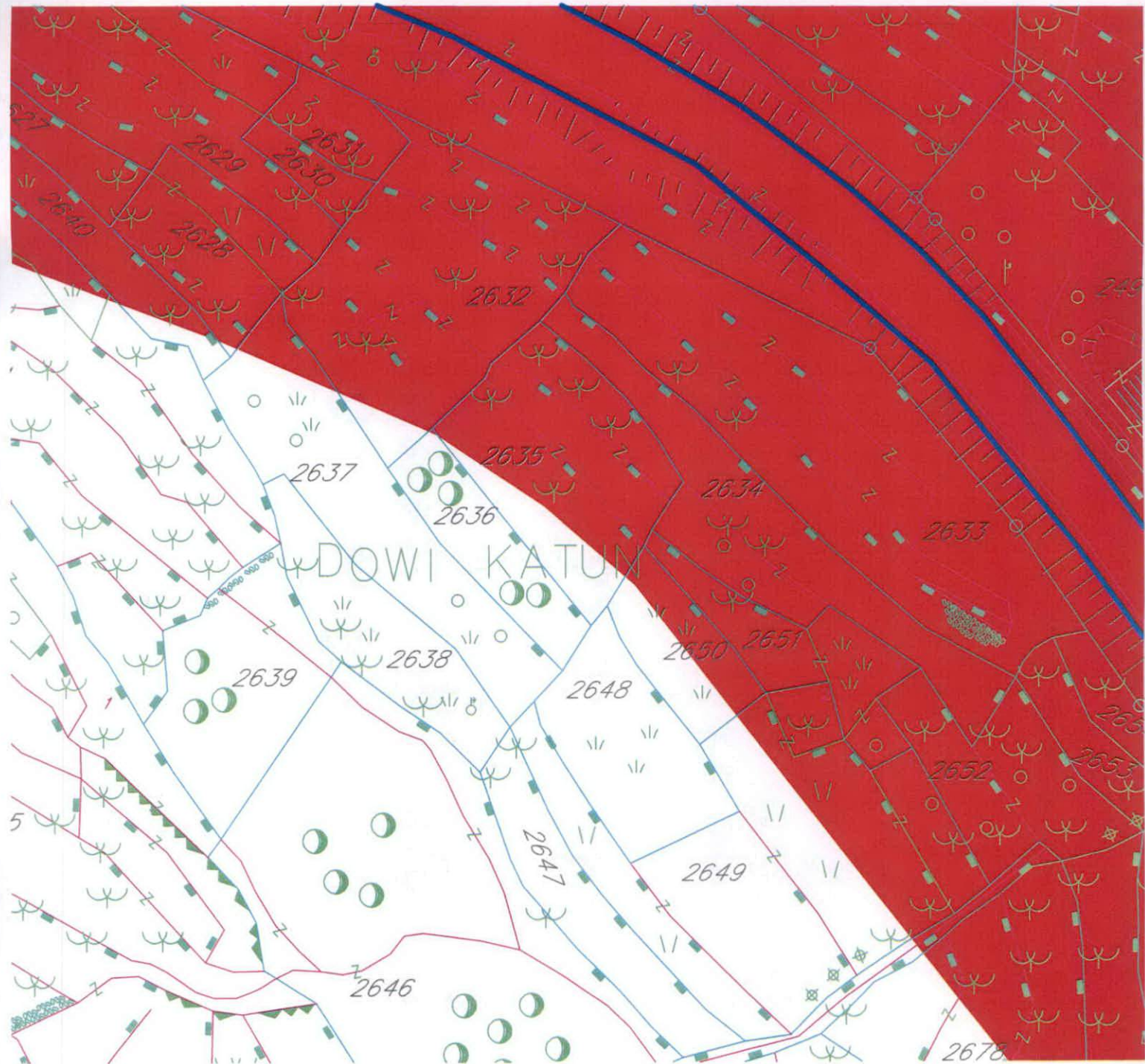


KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČIŠĆIVAČEM

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA ZA LSL "KATUN - DONJE SELO" REŽEVIĆI

UP	BROJ 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
1	dio 2641,dio2640	343,72			STANOVANJE	70,00	70,00	1 NOVI OBJEKAT	210,00		0,20	0,60	S+P+1
2	2627,2628,2629,2630,2631,2632,dio 2637,	2.289,23			STANOVANJE	460,00	460,00	4 NOVA OBJEKTA	1380,00		0,20	0,60	S+P+1
3	2633	1.246,25			STANOVANJE	250,00	250,00	2 NOVA OBJEKTA	750,00		0,20	0,60	S+P+1
4	2634	561,38			STANOVANJE	120,00	120,00	1 NOVI OBJEKAT	360,00		0,21	0,64	S+P+1
5	2635	613,72			STANOVANJE	125,00	125,00	1 NOVI OBJEKAT	375,00		0,20	0,61	S+P+1
6	2650,2651,	479,52			STANOVANJE	100,00	100,00	1 NOVI OBJEKAT	300,00		0,20	0,60	S+P+1
7	2652	372,95			STANOVANJE	80,00	80,00	1 NOVI OBJEKAT	240,00		0,21	0,63	S+P+1
8	2653	154,37			ZELENILO								
9	2654	131,10			ZELENILO								
10	dio 2663,dio 2678	135,54			ZELENILO								
11	Dio 2662	103,14			ZELENILO								
12	Dio 2659	418,12			STANOVANJE	90,00	90,00	1 NOVI OBJEKAT	270,00		0,21	0,64	S+P+1
13	2655	181,42			ZELENILO								
14	2657,dio 2658	324,85			STANOVANJE	70,00	70,00	1 NOVI OBJEKAT	210,00		0,21	0,64	S+P+1
15	2656	542,16			STANOVANJE	110,00	110,00	1 NOVI OBJEKAT	330,00		0,20	0,60	S+P+1
16	dio 2722,dio 2726	923,36			STANOVANJE	200,00	200,00	2 NOVA OBJEKTA	600,00		0,21	0,64	S+P+1
17	2723,2724,	1.272,79			STANOVANJE	300,00	300,00	2 NOVA OBJEKTA	900,00		0,23	0,70	S+P+1
18	2725	300,72			STANOVANJE	60,00	60,00	1 NOVI OBJEKAT	180,00		0,20	0,60	S+P+1
19	2727	217,60			STANOVANJE	60,00	60,00	1 NOVI OBJEKAT	180,00		0,27	0,81	S+P+1
20	2726	264,51			STANOVANJE	70,00	70,00	1 NOVI OBJEKAT	210,00		0,25	0,77	S+P+1
21	2728,2729,	496,44			STANOVANJE	100,00	100,00	1 NOVI OBJEKAT	300,00		0,20	0,60	S+P+1
22	2737/2	626,77			STANOVANJE	125,00	125,00	1 NOVI OBJEKAT	375,00		0,20	0,60	S+P+1
23	2735	551,55			STANOVANJE	110,00	110,00	1 NOVI OBJEKAT	330,00		0,20	0,60	S+P+1
24	2732,2733,	937,96			STANOVANJE	200,00	200,00	2 NOVA OBJEKTA	600,00		0,21	0,63	S+P+1
25	2736,2737/1	1.076,00	30,00	P+Pk	STANOVANJE	190,00	220,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT, 2 NOVA OBJEKTA	660,00		0,20	0,61	S+P+1
26	2731/1,2731/3,dio2732,dio 2734	656,05			STANOVANJE	200,00	200,00	2 NOVA OBJEKTA	600,00		0,30	0,90	S+P+1
27	2731/2	229,55			STANOVANJE	60,00	60,00	1 NOVI OBJEKAT	180,00		0,26	0,80	S+P+1
28	dio2732,dio2734	231,81			STANOVANJE	60,00	60,00	1 NOVI OBJEKAT	180,00		0,26	0,78	S+P+1
29	2641	2.550,56			TURIZAM	765,00	765,00	6 NOVIH OBJEKATA	2295,00		0,30	0,90	S+P+1
30	Dio2637, 2638, 2639, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646	7.297,58			TURIZAM	1.500,00	1.500,00	10 NOVIH OBJEKATA	4500,00		0,20	0,60	S+P+1
31	2649,dio 2648	997,62			ZELENILO								
32	Dio 2646	160,80			SEOSKO STANOVANJE	40,00	40,00	1 NOVI OBJEKAT	120,00		0,25	0,75	S+P+1
33	Dio 2678	604,67			SEOSKO STANOVANJE	140,00	140,00	2 NOVA OBJEKTA	420,00		0,23	0,70	S+P+1
34	dio2677	290,97			SEOSKO STANOVANJE	80,00	80,00	1 NOVI OBJEKAT	240,00		0,30	0,80	S+P+1
34a	2679	220,16			ZELENILO								
35	Dio 2663	163,72			SEOSKO STANOVANJE	50,00	50,00	1 NOVI OBJEKAT	150,00		0,30	0,90	S+P+1
36	Dio 2662	97,33			SEOSKO STANOVANJE	40,00	40,00	1 NOVI OBJEKAT	120,00		0,40	1,23	S+P+1
37	Dio 2660	118,19			SEOSKO STANOVANJE	40,00	40,00	1 NOVI OBJEKAT	120,00		0,35	1,00	S+P+1
38	Dio2658	90,98			ZELENILO								
39	2661	79,08	40,00	P+1	SEOSKO STANOVANJE		40,00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	80,00		0,50	1,00	

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 19 - Plan saobraćajne infrastrukture
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)







LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska stanica
	željeznička stanica
	željezničko stajalište
	međunarodna luka
	lokalna luka
	marina
	sidrište
	kruzer terminal
	terminal integralnog transporta
	trajekt
	pristan

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar