



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: 06-332/21-854/3
Budva, 21.12.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu KRAPOVIĆ IVANA 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), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20 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) **DUP Rozino I** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 01/09), evidentiranih u elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 8

Urbanistička parcela broj: 1 koju čine

Dio katastarske parcele br. 1530/4 i kat. parcela br. 1531/2 KO Budva

Dio kat. parcele br. 1530/4 ulazi u trasu saobraćajnica po DUP-u.

U tabelamom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističke parcela. 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 mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 2015 za KO Budva, od 21.10.2021. godine na katastarskoj parceli br. 1530/4 upisana je livada 1. klase površine 156m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisano je PZU "KRAPOVIĆ MEDICAL".

U listu nepokretnosti broj 3388 za KO Budva, od 21.10.2021. godine na katastarskoj parceli br. 1531/2 upisana je livada 1. klase površine 97m². Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Krapović (Slobodan) Ivan, podnosilac zahtjeva.

Riješiti imovinsko pravne odnose svih vlasnika na zemljištu.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SV1 - Stanovanje veće gustine (srednje visoki objekti) u zoni rekonstrukcije i obnove

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.1, strana 40)

U prizemljima ili djelu prizemlja objekata u zoni rekonstrukcije i obnove mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.3, strana 56)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednorodni, višeporodni i višestambeni objekti:

- **Pod rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom.
- **Pod gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice.
- **Pod jednorodnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- **Pod višeporodnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom.
- **Pod višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, strana 44)

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

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama nije dozvoljeno građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (tekstualni dio DUP-a, strana 49)

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u hotelima i drugim objektima predviđenim za ovu djelatnost. Planom su u postojećem i planiranom stanju, a prema GUP-u, određene parcele na kojima su objekti turizma i ugostiteljstva. U planiranom stanju objekti namijenjeni za turizam mogu se nalaziti i u okviru drugih pretežnih namjena gdje je to izričito navedeno. Urbanistički parametri za objekte turizma (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za pretežnu namjenu u bloku (tekstualni dio DUP-a, strana 34)

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman. (tekstualni dio DUP-a, strana 43)

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

smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. Zakon o turizmu i ugostiteljstvu ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18 i 13/18) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 48)

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 – poglavlje: UTU za izgradnju novih objekata u zoni rekonstrukcije i obnove (SV1, SV2). (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.7. strana 55-56)

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

Oblik i veličina gabarita zgrade u grafičkim priložima je data kao simbol i može se prilagođavati potrebama investitora ukoliko se poštuju striktno zadate: građevinske linije i udaljenja od susjednih urbanističkih parcela, odnosno objekata, maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna ukupna površina pod objektom, odnosno objektima na parceli, maksimalna ukupna bruto razvijena građevinska površina objekta, odnosno objekata na parceli, kao i svi ostali uslovi iz ovog plana i važeći zakonski propisi, pravilnici i standardi. (tekstualni dio DUPa, poglavlje 5.7.str. 55)

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

Građevinska linija (GL)

Utvrđuje se detaljnim urbanističkim planom (u grafičkom prilogu karta regulacije) u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. (tekstualni dio DUP-a strana 55)

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 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. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.3.7. str. 50)

Bočna građevinska linija

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim priložima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

Za slobodnostojeće objekte minimalno odstojanje od bočnih granica parcele je 1,5-2,5m.

Kod jednostrano uzidanih objekata minimalno odstojanje je 3,0-4,0m prema slobodnom dijelu parcele, izuzetno ovo rastojanje može bit i manje (od 1,5-2,5m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susjednog objekta minimalno 4,0m.

Kod obostrano uzidanih objekata – 0,00m.

Zadnja građevinska linija

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

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,0m. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.2, str. 55)

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko se objekt postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.

- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.9. strana 50)

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 5.7.2, str. 56

Podzemna građevinska linija PGL

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

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu ne smije biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte ne smije biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu br. 08. Planirano stanje – regulacija i nivelacija, (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.3.11. strana 51)

Kota prizemlja

Kota prizemlja je najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.2, strana 56)

Podzemne etaže

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m..

Suteren 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 suteren. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2, strana 42)

Krovovi

Krovovi su kosí, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.2, strana 56)

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

- potkrovlje ispod kosog krova čija svijetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati koristan prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2, strana 42)

Tavan je dio objekta isključivo ispod kosog krova bez nazidka, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.1.2, strana 43)

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

- stambenu etažu do 3,00 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50m,

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 5.1.2 strana 42)

Maksimalna visina vijenca iznosi 15,0 m ($G+P+3+Pk = 15,0$ m), mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice krovnog vijenca.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. Visina nazidka potkrovne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovne etaže do tačke preloma krovne kosine. (tekstualni dio DUP-a strana Poglavlje 5.7.2 strana 56)

Nivelacija urb.parcela

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10."Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.12 strana 52)

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.

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 BR. 1 u bloku br.8	244	398	100	1.63	0.41	G+P+2+Pk

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

Na UP1 u bloku br. 8 predviđena je izradnja 1 objekta.

Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.1.2 strana 42)

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). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.3.4 strana 49)

Ukoliko postoji neusaglašenost između spratnosti date u tabeli 19. i grafičkog priloga - list 08.n"Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz grafičkog priloga. tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6, strana 77)

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

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

Na urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.7.3. strana 56)

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

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa Članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju

utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1000m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 i 32/11).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija ("Službeni list CG" broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno Članu 9. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta ("Službeni list RCG" broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani ("Službeni list RCG" 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.).

Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

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.

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.

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.

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 se mogu ograditi zidanom ogradom do visine od 0,90m, računajući od kote trotoara, ili transparentnom ogradom do visine 1,60m. 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 visočije od 0,90m računajući od kote trotoara zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. Vrata i kapije mogu se otvarati samo ka unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.7.5, strana 57)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovanja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Na parcelama *jednoporodičnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu.

Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i poločavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

Kako su postojeći maslinjaci dosadašnjom izgradnjom svedeni na pojedinačna stabla ili male grupe, planom je predviđeno da se svi primjerci maslina, evidentirani u Registru primjeraka vrijednog zelenila i prikazanu na grafičkom prilogu – list 05. "Postojeće stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine", sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila presade na novu poziciju, a kako je to definisano na grafičkom prilogu – list 07. "Planirano stanje – površine pod zelenilom i slobodne površine". Sječenje maslina je zabranjeno na osnovu odredbi Zakona o maslinarstvu.

Presadivanje maslina obaviti u saradnji i uz stručne konsultacije sa nekim od udruženja maslinara i stručnom insitucijom (Poljoprivredni fakultet, institut). Stabla maslina i drugih vrijednih primjeraka zelenila predviđenih izmještanje na novu poziciju prije presađivanja stručno orezati. Pri presađivanju koristiti mehanizaciju koja se u šumskim gazdinstvima upotrebljava za utovar trupaca. Moguće je koristiti i auto-dizalice i utovarivače sa velikom zapreminom utovarne kašike. Na novoj poziciji stabla statički obezbjeđiti od naginjanja i prevrtanja, ankerovanjem ili sađenjem u drvenu kasetu sličnu paleti.

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

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

Predlog vrsta za ozelenjavanje nalazi se u tekstualnom dijelu predmetnog plana na str. 99-100.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele. Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice. Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom objezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, puzavice, trava.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 5.15 strana 70)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvamice, 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 urbanističkoj parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). BRGP pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m², a maksimalno dozvoljena spratnost P. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 5.7.3. strana 56)

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode („Službeni list CG“ br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribavit dozvolu.

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ

lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećanje 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, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me

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

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

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

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

16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme

projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

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

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja I drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove , u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" 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 objekate 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 obezbjediti samo pješački pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata).

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu a u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu a u zoni rekonstrukcije i obnove 0,7 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine ili 1PM/1lokal
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

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

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

- najmanje udaljenje PLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu br. 08. Planirano stanje – regulacija i nivelacija,
- za objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i do 90 % od površine pripadajuće urbanističke parcele, ukoliko PGL nije definisana u grafičkom prilogu br. 08. Planirano stanje – regulacija i nivelacija.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 5.3.11 strana 51, 52)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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 pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera 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 snadbjevanja niskonaponskom strujom za rasvjetu naselja, kao i druge mogućnosti, poput punjenja električnih vozila.

U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasne 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 i PPPNOP-om:

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

27. PRILOZI

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

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



Dostavljeno:

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

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1865

Datum: 25.10.2021.



Katastarska opština: BUDVA

Broj lista nepokretnosti:

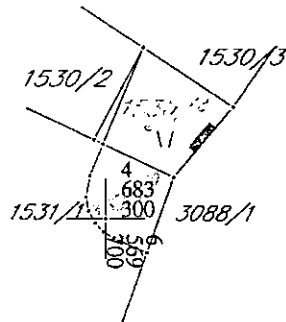
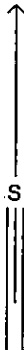
Broj plana: 11

Parcele: 1531/2, 1530/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000

4
683
400
569
700



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Handwritten signature]

Ovjerava
Službeno lice:



3600000322



104-919-15773/2021

UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-15773/2021

Datum: 21.10.2021.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 2015 - 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	Prilog
1530	4		10 10		RUNJE POLJE	Livada 1. klase KUPOVINA		156	1.09
Ukupno								156	1.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002713365 0	- PZU „KRAPOVIĆ MEDICAL “ UL. I , BR. 35 , BUDVA BUDVA 0	Korišćenje	1/1

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: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ



36000000322



104-919-15772/2021

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

Broj: 104-919-15772/2021

Datum: 21.10.2021.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3388 - 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
1531	2		10 25/10.		RUNJE POLJE	Livada 1. klase KUPOVINA		97	0.68
Ukupno								97	0.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0103975232038	KRAPOVIĆ SLOBODAN IVAN PRIMORSKI BATALJON 21 BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

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).



IZVOD IZ DUP-a ROZINO I, karta 06: Planirano stanje - namjena površina
Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09






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

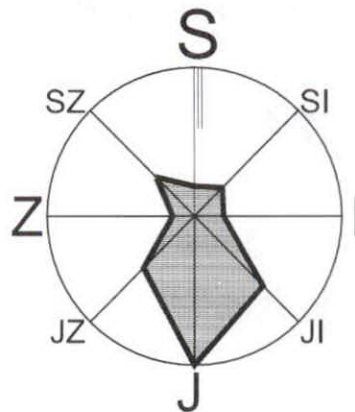


Budva, 21.12.2021. godine

LEGENDA:

GRANICE

-  granica Plana
-  granica bloka
-  granica namjene



POVRŠINE ZA STANOVANJE PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje veće gustine-rekonstrukcija i obnova (srednje visoki objekti)
-  stanovanje veće gustine-rekonstrukcija i obnova (objekti veće visine)
-  stanovanje veće gustine-nova izgradnja (objekti veće visine)
-  stanovanje velike gustine (visoki objekti)


POVRŠINE ZA RAD PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

-  zdravstvo-Dom zdravlja
-  Crveni krst
-  obrazovanje - Univerzitet

POVRŠINE ZA TURIZAM PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

-  površine za hotele i apart hotele

POVRŠINE ZA MJEŠOVITE NAMJENE

-  mješovita namjena (Autobuska stanica sa kompatibilnim sadržajema)





POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

-  komunalni servisi - vodovod, elektro distribucija

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  garaža
-  saobraćajne površine
-  saobraćajne površine unutar blokova
-  pješačke površine

IZVOD IZ DUP-a ROZINO I, karta 07: Planirano stanje - površine pod zelenilom i slobodne površine
Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09



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

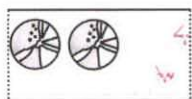


Budva, 21.12.2021. godine

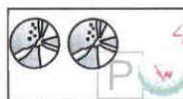
LEGENDA:



POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA



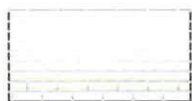
linearno zelenilo



parking



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije objekata višestambenog stanovanja i na parcelama mješovite namjene



uređene površine pod zelenilom na parcelama univerziteta, garaže i javnih objekata u okviru površina za rad

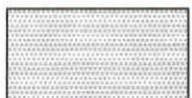


uređene slobodne površine

POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednoporodičnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja, stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostim i na parcelama sa turističkim objektima

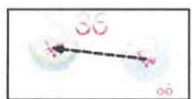


površine pod zelenilom na parcelama komunalnih servisa

VRIJEDNI PRIMJERCИ ZELENILA



vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presađuje



presađivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom



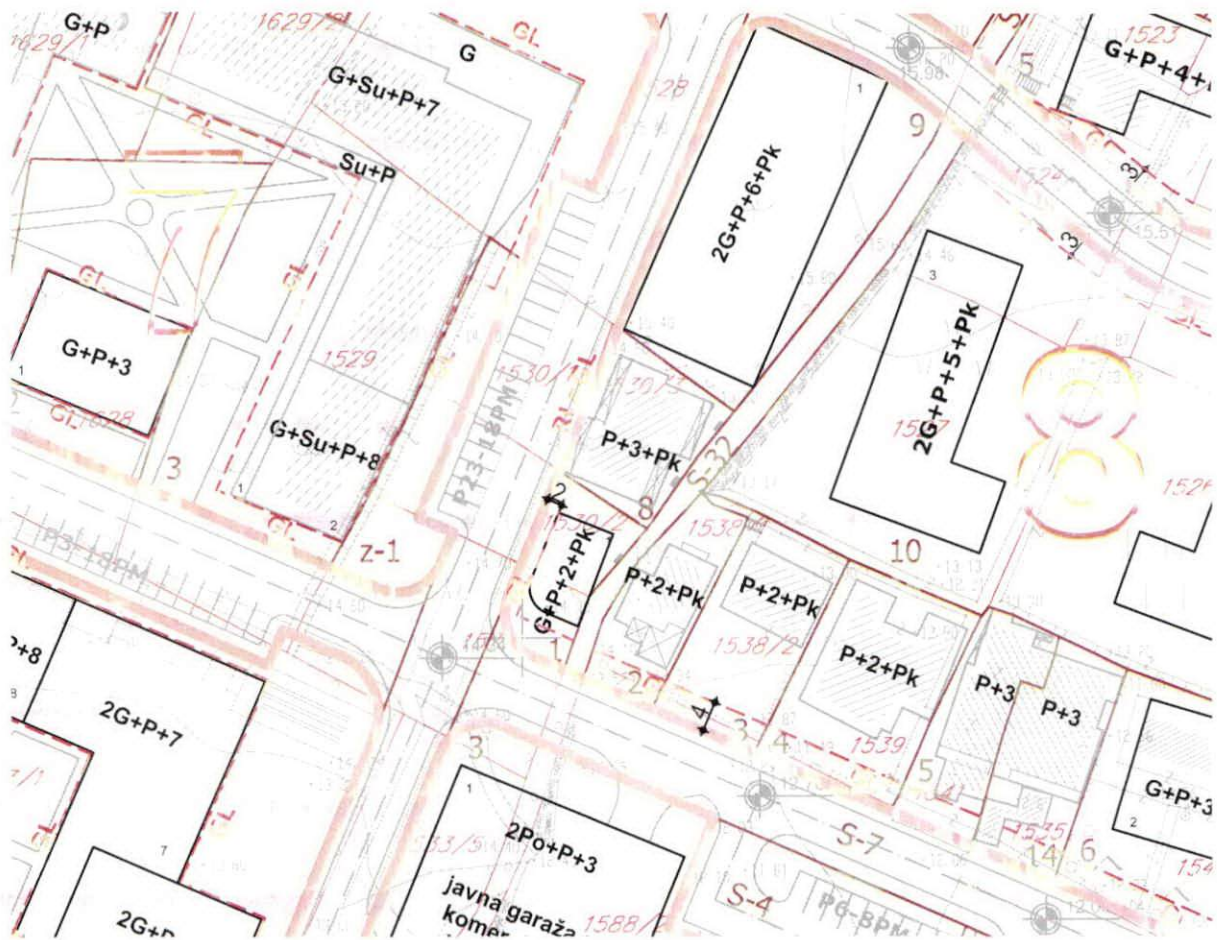
REGISTAR VRIJEDNIH PRIMJERAKA ZELENILA

- 1 poljski jasen (*Fraxinus angustifolia*, syn. *F. oxycarpa*)
- prsni prečnik d=10 - 25 cm, 10 primjeraka
- 2 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *stricta*)
- prsni prečnik 4 x d=20 cm
- 3 kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=60 cm, 6 primjeraka
- 4 žalosni dud (*Morus alba Pendula*) -
prsni prečnik d=15
čempres (*Cupressus sempervirens* var. *stricta*)
- prsni prečnik 3 x d=20 cm
- 5 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- prsni prečnik 2 x d=12 cm
- 6 mlječ (*Acer platanoides*)
- prsni prečnik d=20 cm, 2 primjerka
- 7 himalajski kedjar (*Cedrus deodara*)
- prsni prečnik d=40 cm, 2 primjerka
- 8 himalajski kedjar (*Cedrus deodara*)
- prsni prečnik d=30 cm, 7 primjeraka
- 9 kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=20 cm
- 10 mlječ (*Acer platanoides*)
- prsni prečnik d=20 cm
- 11 breza (*Betula pendula*)
- prsni prečnik d=25 cm, 2 primjerka
- 12 mlječ (*Acer platanoides*)
- prsni prečnik d=30 cm
- 13 kesten (*Aesculus hippocastanum*)
- prsni prečnik d=20 - 40 cm, 5 primjeraka
- 14 katalpa (*Catalpa bignonioides*)
- prsni prečnik d=15 - 20 cm, 12 primjeraka
- 15 alepski bor (*Pinus halepensis*)
- prsni prečnik d=15 i 30 cm, 2 primjerka
- 16 katalpa (*Catalpa bignonioides*)
- prsni prečnik d=15 - 25 cm, 18 primjeraka
- 17 himalajski kedjar (*Cedrus deodara*)
- prsni prečnik d=40 cm
- 18 arizonski čempres (*Cupressus arizonica*)
- prsni prečnik d=20 - 25cm, 3 primjerka
- 19 crna murva, crni dud (*Morus nigra*)
- prsni prečnik 2 x d=50 cm
- 20 orah (*Juglans regia*) - prsni prečnik d=30 cm
- 21 lovor (*Laurus nobilis*) - prsni prečnik d=25 cm
- 22 lovor (*Laurus nobilis*) - prsni prečnik d=25 cm
- 23 visoka žumara (*Trachycarpus fortunei*)
- prsni prečnik d=30 cm
- 24 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=25 cm
- 25 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=15 cm
- 26 orah (*Juglans regia*) - prsni prečnik d=40 cm
- 27 kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=60 cm
- 28 kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=60 cm
- 29 banana (*Musa acuminata*) - prsni prečnik d=8 cm
- 30 lipa (*Tilia platyphylis*) - prsni prečnik d=40 cm
- 31 orah (*Juglans regia*) - prsni prečnik d=25 cm
- 32 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- prsni prečnik d=80 cm
- 33 hrast, dub (*Quercus pubescens*) - prsni prečnik d=80 cm
- 34 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=50 cm
- 35 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 4 x d=10 - 15 cm
- 36 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 4 x d=10 - 25 cm
- 37 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=15 - 25 cm
- 38 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 3 x d=15 - 25 cm
- 39 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 5 x d=10 - 35 cm
- 40 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=50 cm
- 41 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=35 cm
- 42 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=40 cm
- 43 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=50 cm
- 44 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=25 cm
- 45 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 46 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=50 cm
- 47 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 48 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 49 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=15 cm
- 50 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=15 cm
- 51 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=12 cm
- 52 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=25 - 35 cm
- 53 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=60 cm
- 54 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=50 cm
- 55 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=30 cm
- 56 lipa (*Tilia phatypyllis*) - prsni prečnik d=30 cm
- 57 maslina (*Olea europaea*) - stablo prečnika
d= 30 cm isječeno do 60 cm iznad tla
- 58 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=30 cm
- 59 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 60 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=50 cm
- 61 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=25 cm
- 62 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 63 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 3 x d=30 cm
- 64 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=40 cm
- 65 čempres (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*)
- prsni prečnik d=20 cm
- 66 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=40 cm
- 67 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=12 cm
- 68 kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=50 cm, 3 primjerka
- 69 alepski bor (*Pinus halepensis*) - prsni prečnik
d=30 i 60 cm, 2 primjerka
- 70 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d= 20 cm
- 71 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=20 cm
- 72 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 73 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=20 cm
- 74 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=15 cm
- 75 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=50 cm
- 76 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=25 cm
- 77 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=25 cm
- 78 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 79 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=20 cm
- 80 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=20 cm
- 81 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 82 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=20 cm
- 83 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=15 - 25 cm
- 84 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 4 x d=15 - 25 cm
- 85 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 3 x d=20 cm
- 86 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=30 cm
- 87 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=20 cm
- 88 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=20 cm
- 89 lipa (*Tilia platyphylis*) - prsni prečnik d=40 cm
- 90 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 91 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 92 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 93 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 3 x d=5 - 30 cm
- 94 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 5 x d=10 - 50 cm
- 95 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 96 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=15 cm
- 97 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=30 cm
- 98 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=15 cm
- 99 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=55 cm
- 100 kanarska datula (*Phoenix canariensis*)
- prsni prečnik d=60 cm
- 101 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 3 x d=10 - 30 cm
- 102 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik d=10 cm
- 103 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=10 - 30 cm
- 104 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=10 - 30 cm
- 105 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 4 x d=15 - 25 cm
- 106 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 3 x d=10 - 20 cm
- 107 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 2 x d=10 - 30 cm
- 108 maslina (*Olea europaea*) - prsni prečnik 6 x d=15 - 30 cm

NAPOMENA:

Pozicije zelenila su približne sa odstupanjem ± 2 m,
a veličina prsnog prečnika može odstupati ± 3 cm.

IZVOD IZ DUP-a ROZINO I, karta 08: Planirano stanje - regulacija i nivelacija
Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09



Samostalna savjetnica II za urbanizam
M.P.
arch.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 21.12.2021. godine

LEGENDA:

GRANICE



granica Plana



regulaciona linija



građevinska linija



građevinska linija podzemne etaže



građevinska linija prizemlja



građevinska linija na minimalnoj visini h



regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

z-1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-18

broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

1-111

broj urbanističke parcele

11/11

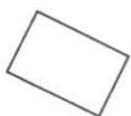
broj katastarske parcele

1/1

broj bloka



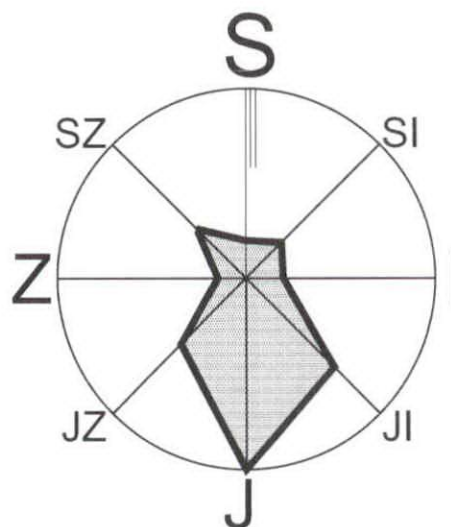
postojeći objekat



planirani objekat

P50-6PM

P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta



IZVOD IZ DUP-a ROZINO I, karta 09: Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije
Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09



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



Budva, 21.12.2021. godine

LEGENDA:

GRANICE



granica plana



granica bloka



granica urbanističke parcele



granica katastarske parcele

z-1

broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

k-1

broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-18

broj urbanističke parcele javne saobracajnice

1-111

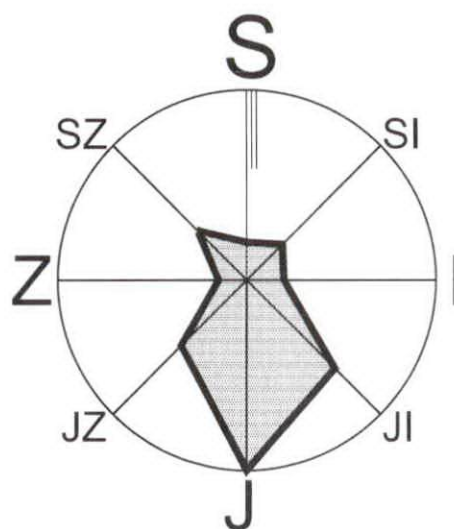
broj urbanističke parcele u okviru bloka

///

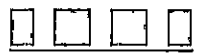
broj katastarske parcele

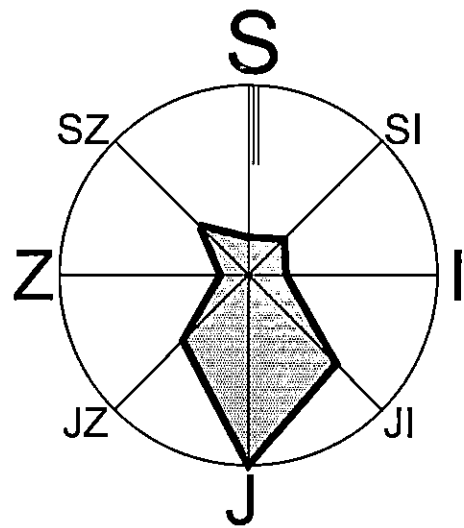
ε ε

broj bloka



LEGENDA:

 granica Plana



IZVOD IZ DUP-a ROZINO I, karta 13: Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura
Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09



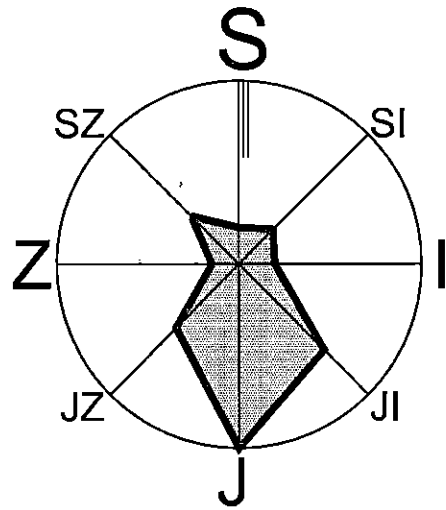
Samostalna savjetnica II za urbanizam M.P.
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 21.12.2021. godine


LEGENDA:

 granica Plana



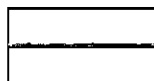
Vodovod

 Postojeći vodovod

 Postojeći vodovod - za ukidanje

 Planirani vodovod


Kanalaizacija

 Postojeća fekalna kanalizacija

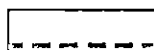
 Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje

 Planirana fekalna kanalizacija

Atmosferska kanalizacija

 Postojeća atmosferska kanalizacija

 Postojeća atmosferska kanalizacija - za ukidanje

 Planirana atmosferska kanalizacija

IZVOD IZ DUP-a ROZINO I, karta 15: Planirano stanje - elektroenergetska mreža
Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09



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



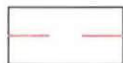
Budva, 21.12.2021. godine



POSTOJEĆI VN 10 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



POSTOJEĆI VN 10 kV KABL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE



NOVI VN 10 kV KABL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)



NOVOPLANIRANI VN 10 kV KABL



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

POSTOJEĆE DTS:

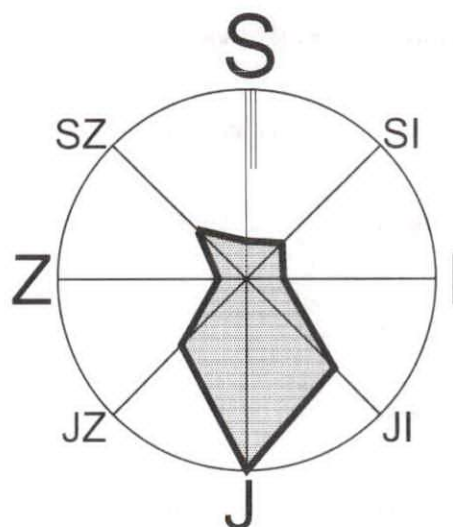
- POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "ROZINO 5" 2x1000 kV (Planirano 3x1000 kV)
- POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "GRĐEVICA - ROZINO" 2x630 kV
- POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "PLINARA 1" 1x630 kV
- POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "PLINARA 2" 2x630 kV
- POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV "DOM ZDRAVLJA" 1x630 kV (Planirano 1x1000 kV)
- POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "ROZINO 2" 2x630 kV
- POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "ROZINO 1" 2x630 kV
- POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV "ROZINO 3" 1x630 kV

PLANIRANE DTS:

- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 1 - Blok 11)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV (Rozino 1 - Blok 1)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 1 - Blok 1)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 1 - Blok 3)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 1 - Blok 9)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 1 - Blok 12)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 1 - Blok 10)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 1 - Blok 4)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 1 - Blok 8)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV (Rozino 1 - Blok 13)
- PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV (Rozino 1 - Blok 13)

LEGENDA:

 granica Plana



POSTOJEĆE



postojeći TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



postojeći TK podzemni vod višeg reda
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



postojeća telefonska centrala



postojeća CATV stanica



postojeća bazna stanica (GSM)



postojeće TK okno

PLANIRANO



ukidanje postojećeg TK podzemnog voda
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



planirani TK podzemni vod
kapacitet kanalizacije (broj cijevi)



planirano TK okno "manje"



planirano TK okno "veće"

IZVOD IZ DUP-a ROZINO I, tekstualni dio
Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09

1 - URBANISTIČKI POKAZATELJI

DUP Rozino 1 - URBANISTIČKI POKAZATELJ
BLOK I

POSTOJEĆE										PLANIRANO																																		
Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: 0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m ²)	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	SIFRA PRETEŽNE NAMJENE	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	Indeks spratnosti	DOZVOLJENE VRSTE GRABENJA ZGRADA: 00 - bez gradnje, 01 - planiran novi objekat, 02 - dogradnja, 03 - nadogradnja, 04 - izmještanje	BRGP OBJEKTA (m ²)	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana) (m ²)	MAKSIMALNO BRGP komercijalnih i poslovnih djelatnosti (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti - obrazovanje I UNIVERZITET (m ²)	BRGP radne djelatnosti - zdravstvena zaštita I DOM ZDRAVLJA (m ²)	BRGP radne djelatnosti - socijalna zaštita I CRVENI KRST (m ²)	BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP garaže (m ²)	Površine pod zelenilom (m ²)	ORIJENTACIONI broj stanova	ORIJENTACIONI broj apartmana	ORIJENTACIONI broj lokala	Broj stanovnika (stajalnih korisnika)	Broj turista i povremenih korisnika	Broj hotelskih ležaja	Maksimalni broj korisnika	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garažnih mjesta (PM) (odl)	DSTVARENO parking mjesta (PM)	DSTVARENO garažnih mjesta (GM)	DSTVARENO UKUPNO parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	BILANS parking i garažnih mjesta (PM) i (GM)	Netoizgrad, površina parcele (m ²)	Površina pod zelenilom po stanovniku (m ² /stanovniku)	Površina pod zelenilom po korisniku (m ² /korisniku)	NETO gustina stanovanja (st/ha)
1	116	1	1	231	116	231	0,42	0,63	SV1	1	100	4,0	4,0	IZG	398	100	398	0,41	1,03	299	100						183	72	1	3	1	3	17		5	3	7	10	3	1,25	21,0	4,3	130	
1	116	1	1	231	116	231	0,42	0,63	SV1	1	116	4,0	4,0	NOG	462	116	462	0,42	1,07	347	116						183	81	2	3	2	4	10		6	3	9	11	3	1,25	21,2	4,2	138	

Samostalna savjetnica II za urbanizam - M.P.
Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 21.12.2021. godine

DUP Rozino 1 - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 8

		POSTOJEĆE		PLANIRANO	
8					
8	Blok				
1	Broj (oznaka) urbanističke parcele	244		1	
277	Površina urbanističke parcele (m ²)			100	
1	Broj objekta			1	
116	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)			116	
	SPRATNOST				
	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - ruši se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)				
	BRGP OBJEKTA (m ²)				
	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	0			
	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	0			
	Indeks zauzetosti	0,00			
	Indeks izgrađenosti	0,00			
	ŠIFRA PRETEŽNE NAMJENE	SV1			
	Broj objekta	1			
	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m ²)	100			
	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	G+P+Z+PK			
	Indeks spratnosti	4,0			
	DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA ZGRADA: (00 - bez građenja, IZG - planiran novi objekat, DOG - dogradnja, NDG - nadgradnja, IZM - izmještanje)	IZG			
	BRGP OBJEKTA (m ²)	398			
	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	100			
	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m ²)	398			
	Indeks zauzetosti	0,41			
	Indeks izgrađenosti	1,63			

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



Budva, 21. 12. 2021. godine

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1865

Datum: 25.10.2021.



Katastarska opština: BUDVA

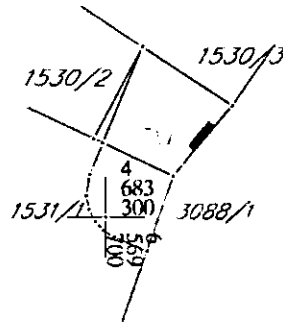
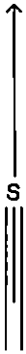
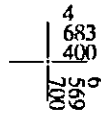
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 11

Parcele: 1531/2, 1530/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Handwritten signature]

Ovjerava
Službeno lice:



3600000322



104-919-15773/2021

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

Broj: 104-919-15773/2021

Datum: 21.10.2021.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 2015 - 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
1530	4		10 10		RUNJE POLJE	Livada I. klase KUPOVINA		156	1.09
Ukupno								156	1.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0000002713365 0	- PZU „KRAPOVIĆ MEDICAL “ UL. I , BR. 35 , BUDVA BUDVA 0	Korišćenje	1/1

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: 4

SONJA TOMAŠEVIĆ



3600000322



104-919-15772/2021

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

Broj: 104-919-15772/2021

Datum: 21.10.2021.

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 3388 - 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
1531	2		10 25/10.		RUNJE POLJE	Livada I. klase KUPOVINA		97	0.68
Ukupno								97	0.68

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
0103975232038	KRAPOVIĆ SLOBODAN IVAN PRIMORSKI BATALJON 21 BUDVA BUDVA Budva	Korišćenje	1/1

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).

