



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: 06-332/24-549/5
Budva, 10.07.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ZARIĆ SLAVIŠE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i DUP BABIN DO ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 3a

Urbanistička parcela broj: 3a-8 koju čine

Djelovi katastarskih parcela broj 1903, 1884 i 3096 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela 1903, 1884 i 3096 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 363 za KO Budva, od 20.06.2024. godine, **na katastarskoj parceli broj 1903** upisane su šume 3. klase površine 1413m². Na katastarskoj parceli nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba spora i zabrana otuđenja i opterećenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva- Zarić Slaviša.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine- PJ Budva, dana 09.07.2024. godine, konstatovano je sledeće:

- u listu nepokretnosti broj 3487 za KO Budva, na katastarskoj parceli broj 1884 upisane šume 4. klase površine 273 m² u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja opštine Budva;

-u listu nepokretnosti broj 317 za KO Budva, na katastarskoj parceli broj 3096 upisani su javni putevi površine 1537 m² u svojini države Crne Gore, sa pravom raspolaganja opštine Budva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Zona S2 - stanovanje srednje gustine

U površinama za stanovanje mogu se dopustiti, i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj,
- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.
- turistički objekti (tekstualni dio DUP-a, strana 32-33)

Prostor Plana namjenjen je pretežno stanovanju kao osnovnoj namjeni, uz koju se podrazumjevaju djelatnosti kao prateće funkcije stanovanja (trgovina, zanatstvo, ugostiteljstvo, usluge i sl.). Pored toga u okviru pretežnog stanovanja moguće su i komercijalne i poslovne djelatnosti bez štetnih uticaja na okolinu; kao i turističke namjene – sobe, apartmani, hoteli, apart-hoteli i sl. (strana 37)

U objektima namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja prostora namijenjenih djelatnostima u prizemlju objekta ili u delu objekta. Djelatnosti koje se mogu graditi 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, zabavišta i sl., a prema propisima za izgradnju svake od ovih djelatnosti. (strana 38)

Turistički objekat

Turizam se na području plana u smislu pružanja usluga smještaja turistima prožima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i postojanjem pansiona i hotela. Ova se namjena smatra kompatibilnom sa pretežnom namjenom stanovanja i u Planu nije definisana kao posebna namjena. To znači da se na svakoj parceli objekat može staviti u funkciju turizma u skladu sa urbanističkim parametrima za tu zonu. (tekstualni dio DUP-a Poglavlje 4.2.2, strana 38)

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, 76/20 i 130/21) 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.

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte 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 41)

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

Horizontalna i vertikalna regulacija objekata prikazana su u grafičkom i tekstualnom dijelu plana (strana 40-45).

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 je definisana kao linija do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Podzemna građevinska linija (PGL). Potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže može se graditi i u pojasu između građevinske i regulacione linije.

Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

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. (strana 43)

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele ne smije da ugrozi njihove uslove korišćenja zemljišta.

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

Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Na kalkanskim zidovima prema susjedima nije dozvoljeno otvarati prozore. 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 4.0 metara i više.

Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima. Minimalna površina svjetlarnika je 6,0m². Minimalna širina svjetlarnika je 2,0m. Površina svjetlarnika računa se u neizgrađeni deo zgrade. Minimalna visina parapeta otvora u svjetlarniku je 1,80m. Ne dozvoljava se otvaranje prozora ili ventilacionih kanala na svjetlarnik susednog objekta. Mora se obezbediti pristup

svetlarniku i odvodnjavanje atmosferskih voda. Nije dozvoljeno nadziđivanje i zatvaranje postojećih svetlarnika. (strana 42)

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,5 m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 4 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.4 strana)

Oblikovanje završne etaže i krova

Poslednja etaža se može izvesti kao potkrovlje ili povučena etaža.

Potkrovlje: visina nazitka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine. Nagib krovnih ravni prilagoditi vrsti krovnog pokrivača. Optimalni nagib krovnih ravni je 18-30°. Prozorski otvori se mogu rešavati kao krovne badže ili krovni prozori.

Povučenom etažom se smatra fasadno platno poslednje etaže povučeno pod uglom od 57 stepeni u odnosu na horizontalni ravan, odnosno fasadno platno povučeno za minimalno za 1.5metara od fasade nižih spratova. Krov iznad povučene etaže projektovati kao plitak kosi krov (do 15 stepeni) sa odgovarajućim krovnim pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Maksimalna spratnost novih objekata:

ZONA S2 maksimalno suteran (ili podrum), prizemlje, 3 sprata i potkrovlje - Su(ili Po)+P+3+Pk ili suteran (ili podrum, odnosno - pet korisnih etaža. (u grafičkom prilogu obeleženo kao P+3+Pk).

Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

Visina vijenca iznosi:

S2 - Maksimalna visina vijenca iznosi 13,5 m, mjereno od konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg djela objekta do gornje ivice krovnog vijenca.

- na pretežno ravnom terenu – od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije polednje etaže ili horizontalnog serklaža,

- na terenu u većem nagibu – od kote poda najniže korisne etaže do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža. (strana 43)

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.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BRLEŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 3a-8, blok 3a	1355.31	2710.62	542.12	2	0.4	P+3+Pk

Dozvoljena je fazna izgradnja, s tim da da konačno izgrađen objekat, odnosno objekti na urbanističkoj parceli, ne mogu preći maksimalne dozvoljene površine pod objektom (objektima), maksimalno dozvoljenu BRGP na urbanističkoj parceli i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Ukoliko se planirani objekat realizuje fazno, potrebno je zaokružiti građevinsku celinu u svakoj fazi, a potrebe za potrebe za parkiranjem rešavati takođe sukcesivno sa izgradnjom (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.2.1 strana)

Na građevinskoj parceli nije dozvoljena izgradnja drugih stambenih i poslovnih objekata u zaleđu parcele.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža) , koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara.(tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.8.)

Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulazi u zadatu BGRP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se u suternskom prostoru predviđja namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti u tom slučaju BRGP suterena ulazi u ukupnu BRGP objekta. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.3 strana).

Ukoliko postoji neusaglašenost između urbanističkih pokazatelja datih u tabeli i grafičkog piloga - list 4 "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", važeća je spratnost iz tabelarnog priloga.

Ako se maksimalno dozvoljena obračunata BRGP na osnovu važeće spratnosti iz grafičkog priloga BRGP ne slaže sa onom iz tabele, važi vrijednost iz tabelarnog priloga. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 7.0 strana)

Na osnovu **Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju 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 geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

U tekstualnom dijelu plana navedeno je sledeće: „*Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehnička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.*“ U skladu sa tom smjernicom podnosilac zahtjeva dostavio je Izvještaj o geološkim odlikama terena lokacije koja obuhvata kp 1903 KO Budva, zaveden pod brojem 211-24 od 13.06.2024. godine i urađen od strane Geoprojekt doo Podgorica, kao i reviziju izvještaja potpisanu od strane komisije – V. Mrvaljević, Z. Međedović u V. Šupić u junu 2024. godine u Podgorici.

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, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i

slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sledećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). 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 sprovođiti na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Prilikom rekonstrukcije i dogradnje objekata, kao i adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu stilski usklađeni. Dvorišne fasade i bočne vidne fasade takođe treba adekvatno obraditi.

Prilikom obrade fasade izbegavati elemente koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). Nepoželjna je pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

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

U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.16, strana 78)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 6.11)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Urbanističko tehnički uslovi za uređenje površine pod zelenilom i slobodnih površina su detaljno opisani u tekstualnom dijelu DUP-a na stranama 60-64.

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 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 položavanje 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.

Uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina na parcelama sa turističkim objektima obavezno raditi na osnovu projekta. Pri izboru sadnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata, koloritu zelenila, vremenu scjetanja i sl. Prednost dati dekorativnim autohtonim vrstama, mediteranskom autohtonom parteru u kome dominiraju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Prostor oplemeniti skulpturama, fontanom, kvalitetnim urbanim mobilijarom i sl. Staze popločavati kamenim, betonskim, behaton pločama ili štampanim betonom. Naročitu pažnju posvetiti osvjetljenju zelenih i slobodnih površina. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 8.2.4)

Uslovi za izgradnju sugozida i podzida - Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjeđiti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele. Visina 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 objezbjedenja na prevrtanje.

Konstruktivan statički 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 manli habitus i korjenov sistem, puzavice, trava. (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.13).

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 („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (izgradnja bazena, sportskih terena, staklenika, fontana, tremova, pomoćnih zgrada i garaža), koje ne ulaze u obračun urbanističkih parametara. (tekstualni dio DUP-a, strana 44)

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Postojeća zaštićena prirodna dobra - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa stanovišta biodiverziteta osjetljiva područja:

Emerald područja – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža I Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorsko risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova I Velja seka, Platomuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPPNO, strana 211)

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 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju (“Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta (“Službeni list SRCG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta (“Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna 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 neposrednoj blizini 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 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.

Telekomunikaciona mreža – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt. poštovati:

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

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 82/20).

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.

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" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). 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 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).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbjeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbjeđiti samo pješaćki pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta (član 51 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu 1,1 parking mesto po stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekta. Ne dozvoljava

se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice, kancelarije i sl.).

Potreban broj parking mjesta za delatnosti koje se mogu odvijati u okviru stambenih objekata obezbijediti prema normativu (tekstualni dio DUP-a poglavlje 6.10 strana):

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 vozilo za stan do 100 m ² , 2 vozila za veći stan
APARTMANI	4 vozila za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 vozilo za na 6 ležajeva
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 vozilo na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 vozilo na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 vozilo na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 vozilo na 80 m ² bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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 pokrtiljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 48/13 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.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

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.

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

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 zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetne katastarske parcele **se nalaze** u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine i list 18. Režimi korišćenja prostora).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE i 14. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

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

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i www.budva.me

Investitor može graditi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona :

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje

- Ovjerenog glavnog projekta
- 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 uputstvom Ministarstva 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 i 43/19) 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, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

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

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



Dostavljeno:

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

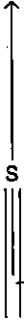
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-597/24
Datum: 02.07.2024.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 13,14
Parcela: 1903

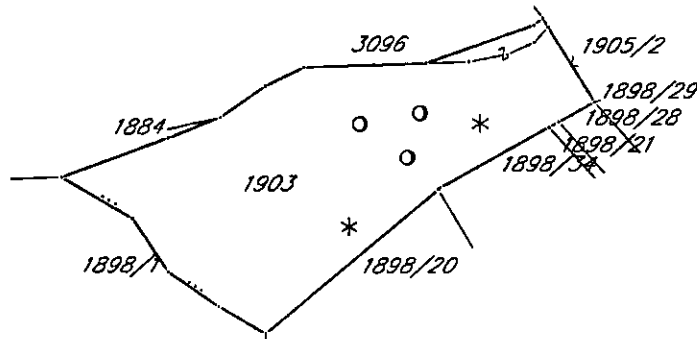
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
600
000 589 9

4
682
600
000 589 9



4
682
500
000 589 9

4
682
500
000 589 9

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purčić

Ovjerava
Službeno lice: _____



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-15147/2024

Datum: 20.06.2024

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 06-332/24-549/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 363 - 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
1903			12 12		BABIN DO	Šume 3. klase KUPOVINA		1413	1.13
								1413	1.13

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	ZARIĆ SLAVIŠA NERESNICA,KUČEVO KUČEVO Kučevo		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1903				1	Šume 3. klase	04/12/2007	Zabilježba spora POKRENUTOG PRED OSN.SUDOM IZ KOTORA PO PREDLOGU VUKSANOVIĆ-BABIĆ BRANKE.
1903				2	Šume 3. klase	29/01/2008	Zabrana otuđenja i opterećenja PRIVREMENA MJERA NA OSNOVU RJEŠ.OSN.SUDA U KOTORU POSL.BR.I 426/07.OD 17.12.2007.

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

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.07.2024 14:37

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 09.07.2024 14:37

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 3487 - 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
1884		12 12		BABIN DO	Šume 4. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	273	0.14

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BUDVA *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 09.07.2024 14:38

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 09.07.2024 14:38
KO: BUDVA

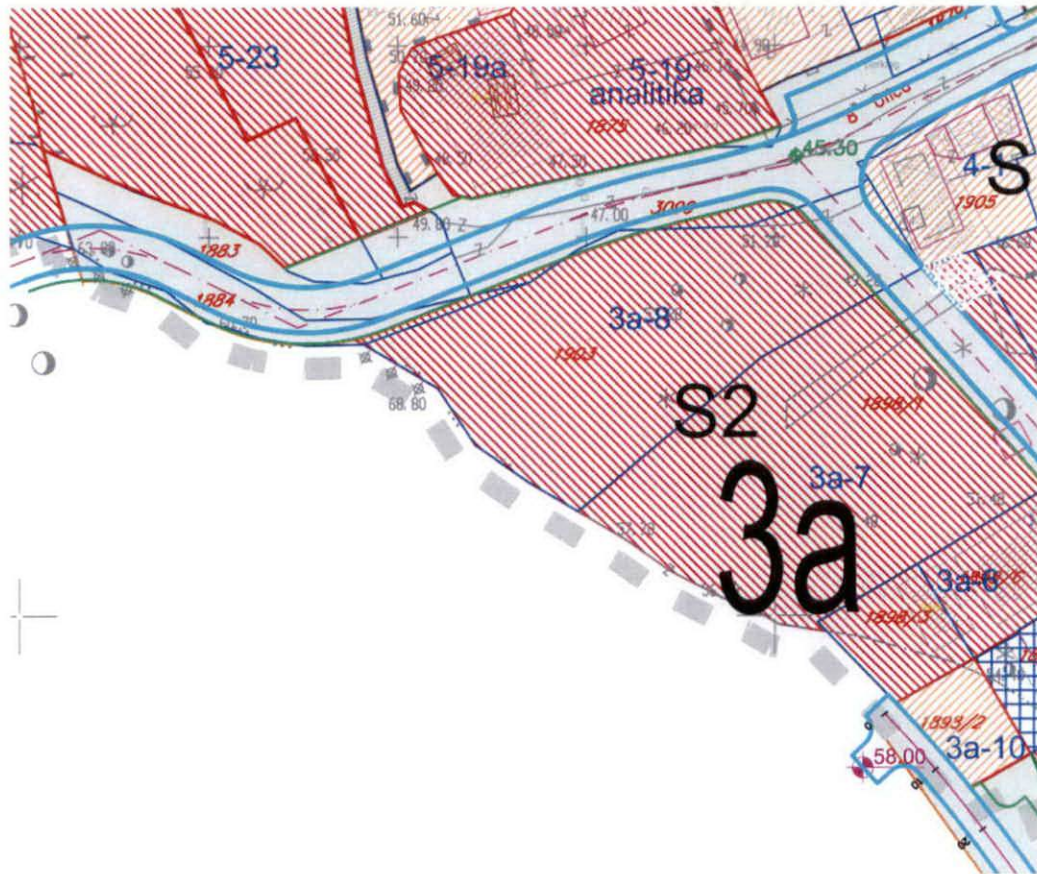
LIST NEPOKRETNOSTI 317 - IZVOD

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
3096		13 13			Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1537	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BUDVA *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 03. Planirana namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)


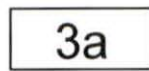




Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.







Budva, 09.07.2024. godine




LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE POVRŠINE

	JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE
	GRADSKE ŠUME I PARKOVI
	ZAŠTITNE ŠUME (ZAŠTITNO ZELENILLO)
	JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

STANOVANJE

	ZONA S1 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+2+Pk)
	ZONA S2 (SPRATNOST OBJEKATA DO P+3+Pk)
	IZUZECI OD PRAVILA GRADJENJA

list 03

Planirano stanje - namjena površina

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora

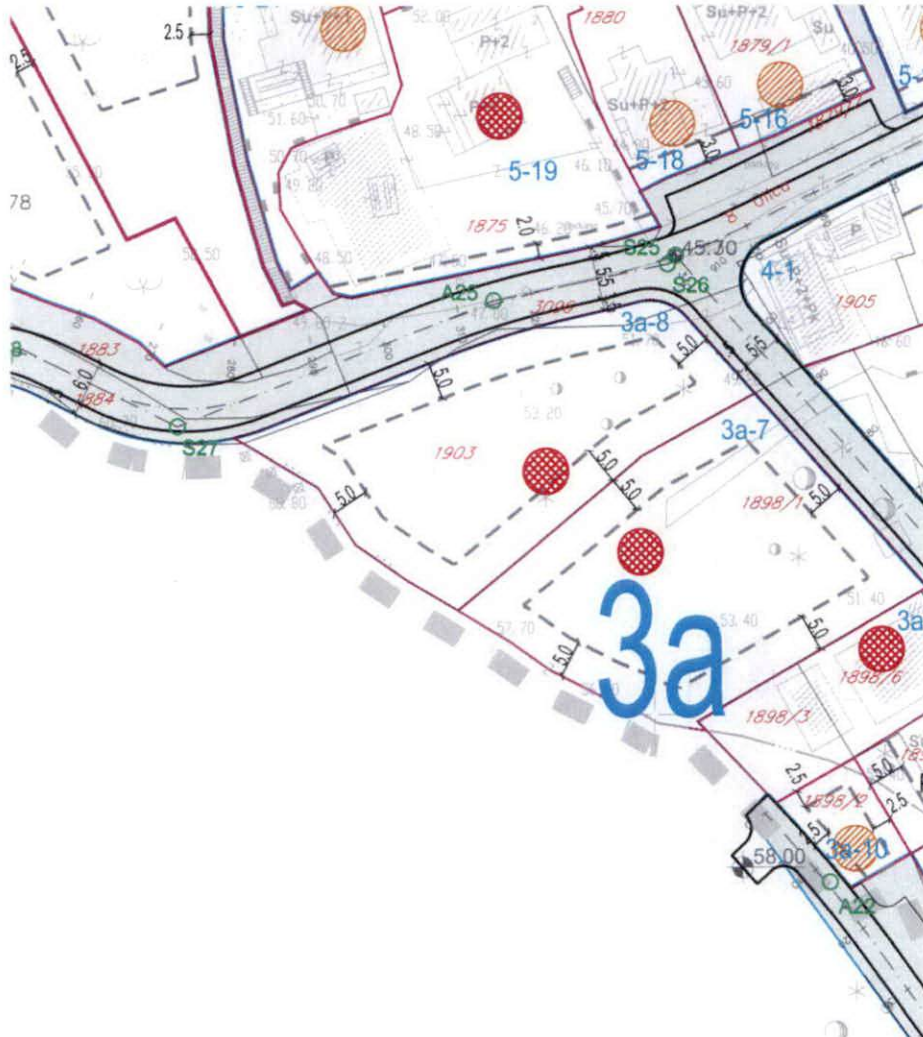


OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 04. Planirana regulacija i nivelacija
("Službeni list CG, opštinski propisi" br. 11/12)












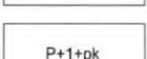


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 09.07.2024. godine

LEGENDA:

	GRANICA DUP-a
	REGULACIONA LINIJA
	BROJ BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	GRADJEVINSKA LINIJA
	JAVNE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	PLANIRANA SPRATNOST P+2+Pk
	PLANIRANA SPRATNOST P+3+Pk
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU NEKE OD PARAMETARA PLANA
	IZUZETAK - OBJEKTI KOJI PREMAŠUJU SVE PARAMETRE PLANA
	MAKSIMALNA SPRATNOST OBJEKATA KOJI SU IZUZETAK

list 04

Planirano stanje - regulacija i nivelacija

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora

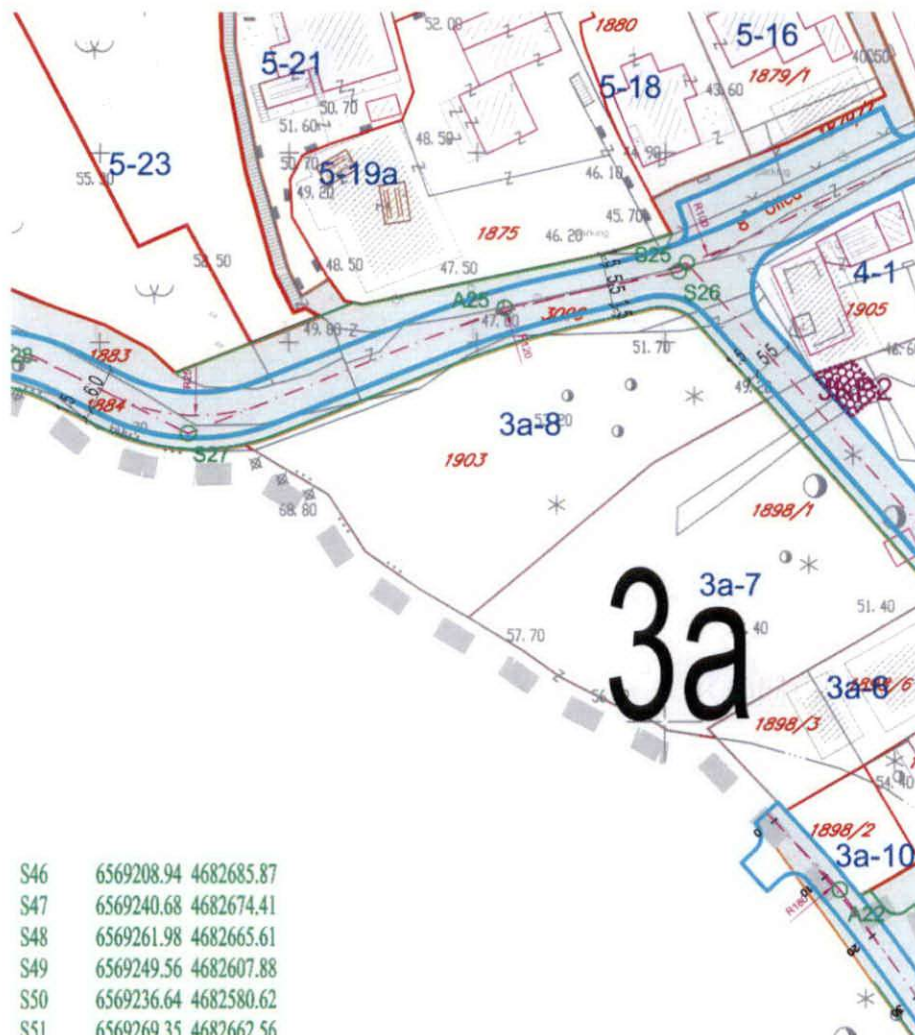


OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN
DO

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 05 Planirano stanje - Nacrt parcelacije, preparcelacije i saobraćajno rješenje ("Službeni list CG, opštinski propisi" br. 11/12)



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



Budva, 09.07.2024. godine

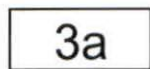
LEGENDA:



GRANICA DUP-a



REGULACIONA LINIJA



BROJ BLOKA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

JAVNE PARCELE



JAVNE KOLSKE I PEŠAČKE POVRŠINE



JAVNE KOMUNALNE DELATNOSTI

list 05

Planirano stanje - nacrt parcelacije
preparcelacije i saobraćajno rješenje

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**

IZVOD IZ DUPa BABIN DO, Karta: 08. Sinhron plan
Hidrotehnička, Elektroenergetska I Telekomunikaciona infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



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



















Budva, 09.07.2024. godine

LEGENDA:









ELEKTRO INSTALACIJA:

-  POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)
-  NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
-  Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
-  Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeće tk kablovsko okno
-  Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
-  Postojeći telefonski izvodni ormar
-  Postojeći distributivni ormar CATV
-  Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
-  Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
-  Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

-  Postojeći vodovod
-  Postojeći vodovod - za ukidanje
-  Planirani vodovod
-  Planirana atmosferska kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija
-  Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
-  Planirana fekalna kanalizacija
-  Planirana atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi

list 02

Planirano stanje - sinhron plan

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora

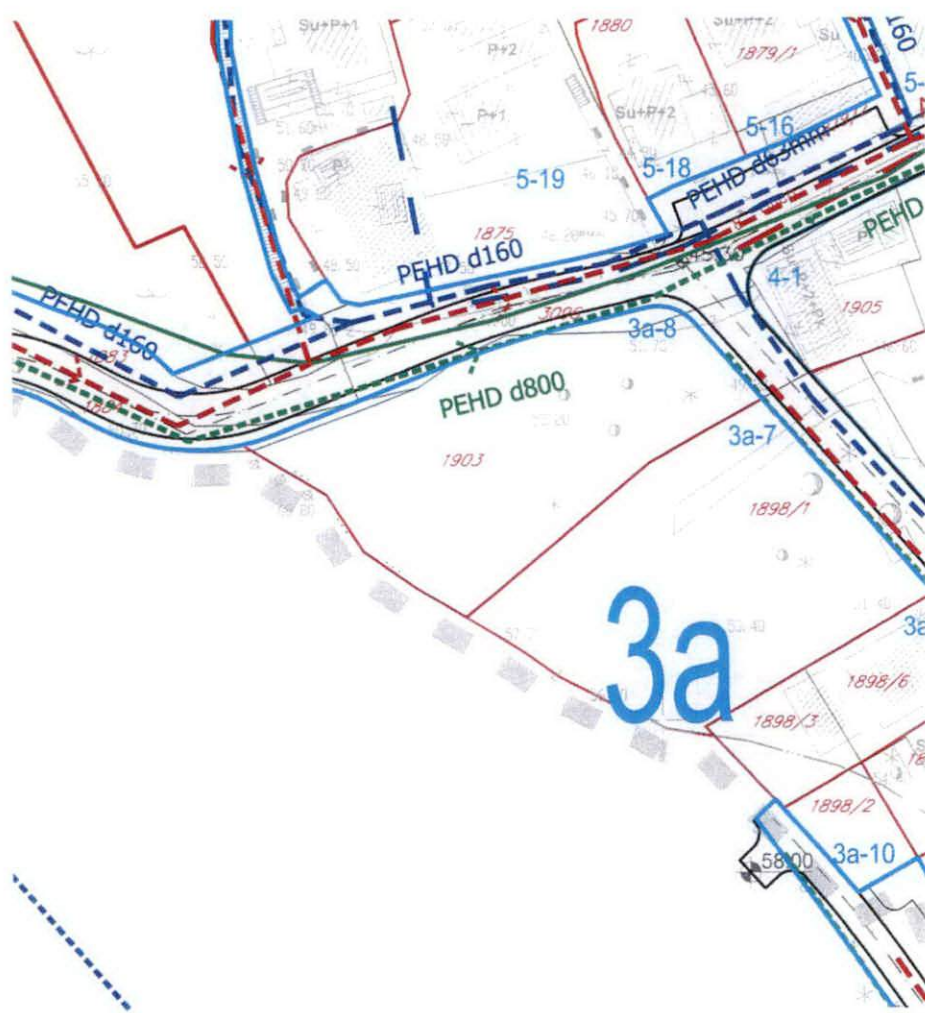


OBRADIVAC
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 10. Planirana hidrotehnička infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)











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



Budva, 09.07.2024. godine

LEGENDA:

VODOVODNA I KANALIZACIONA INFRASTRUKTURA

	Postojeći vodovod
	Postojeći vodovod - za ukidanje
	Planirani vodovod
	Postojeća fekalna kanalizacija
	Postojeća fekalna kanalizacija - za ukidanje
	Planirana fekalna kanalizacija
	Postojeća atmosferska kanalizacija/ bujični tokovi
	Planirana atmosferska kanalizacija

list 10

Planirano stanje - hidrotehnička infrastruktura

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora

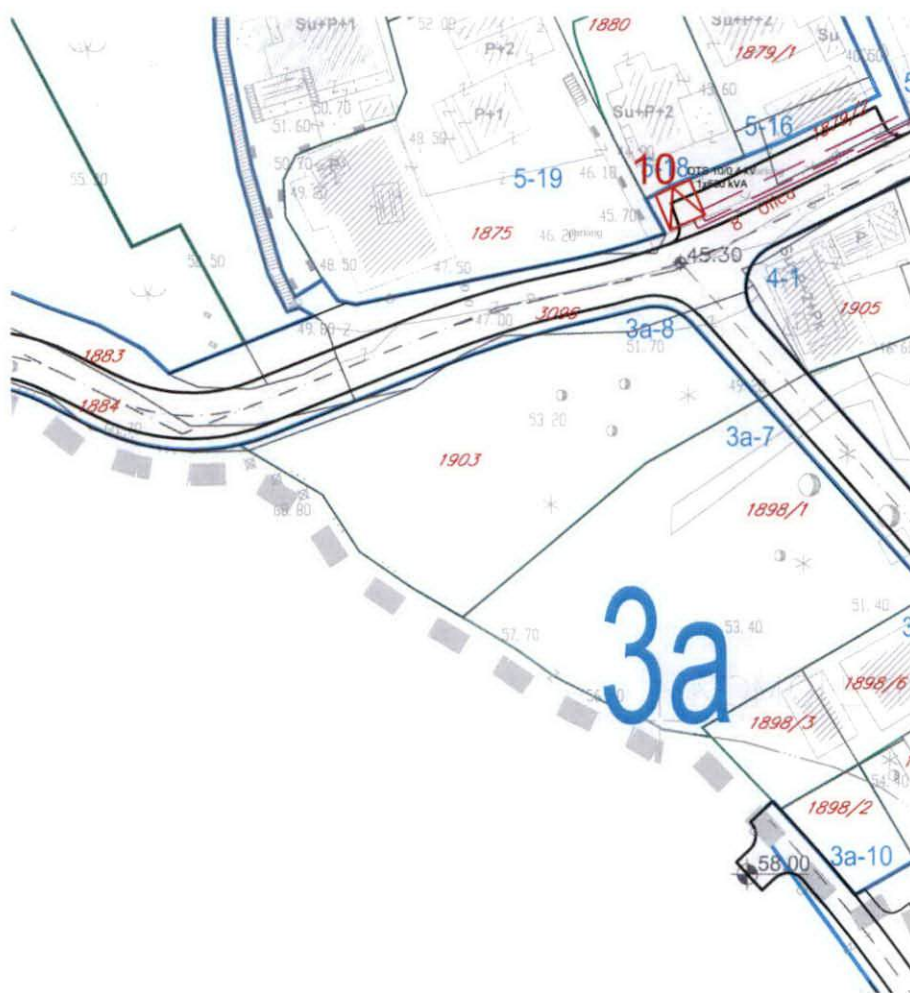


OBRAĐIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta: 12. Planirana elektroenergetska infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



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



Budva, 09.07.2024. godine

LEGENDA:

ELEKTRO INSTALACIJE:



POSTOJEĆA DTS 10/0,4 kV



PLANIRANA DTS 10/0,4 kV



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA



NOVI 10 kV KABAL (zamjena dijela trase postojećeg kabla)



NOVOPLANIRANI 10 kV KABAL



POSTOJEĆI VN 10 kV KABAL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE

list 12

Planirano stanje - elektroenergetska mreža

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora

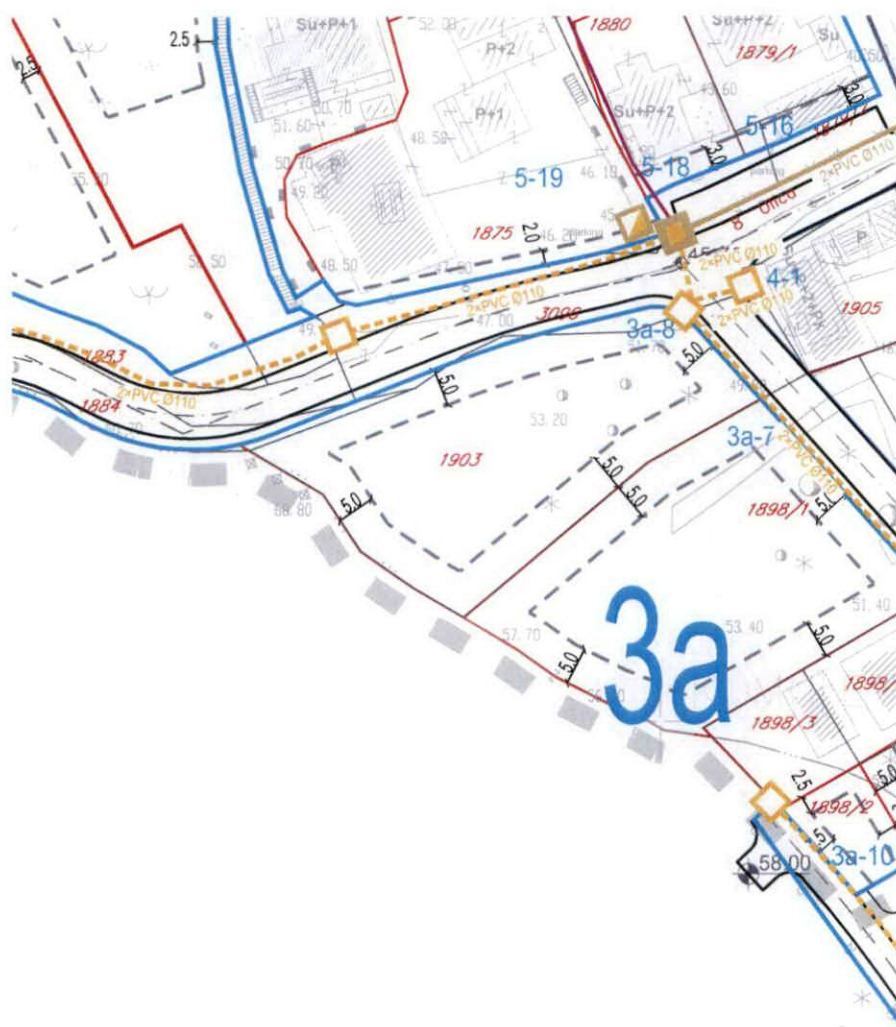


OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

BABIN
DO

IZVOD IZ DUP-a BABIN DO, Karta 14. Planirana telekomunikaciona infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 11/12)



















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



Budva, 09.07.2024. godine

LEGENDA:

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije višeg reda (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeća trasa podzemne tk kanalizacije (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju
	Postojeći tk kabl položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju
	Postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeće tk kablovsko okno
	Postojeće tk kablovsko okno (planirano izmiještanje-ukidanje)
	Postojeći telefonski izvodni ormar
	Postojeći distributivni ormar CATV
	Planirana podzemna tk kanalizacija višeg reda (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirana podzemna tk kanalizacija (n-broj cijevi PVC Ø110mm)
	Planirano tk kablovsko okno manjih dimenzija
	Planirano tk kablovsko okno većih dimenzija

list 14

Planirano stanje - telekomunikaciona infrastruktura

1:1000



NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA
Agencija za planiranje prostora



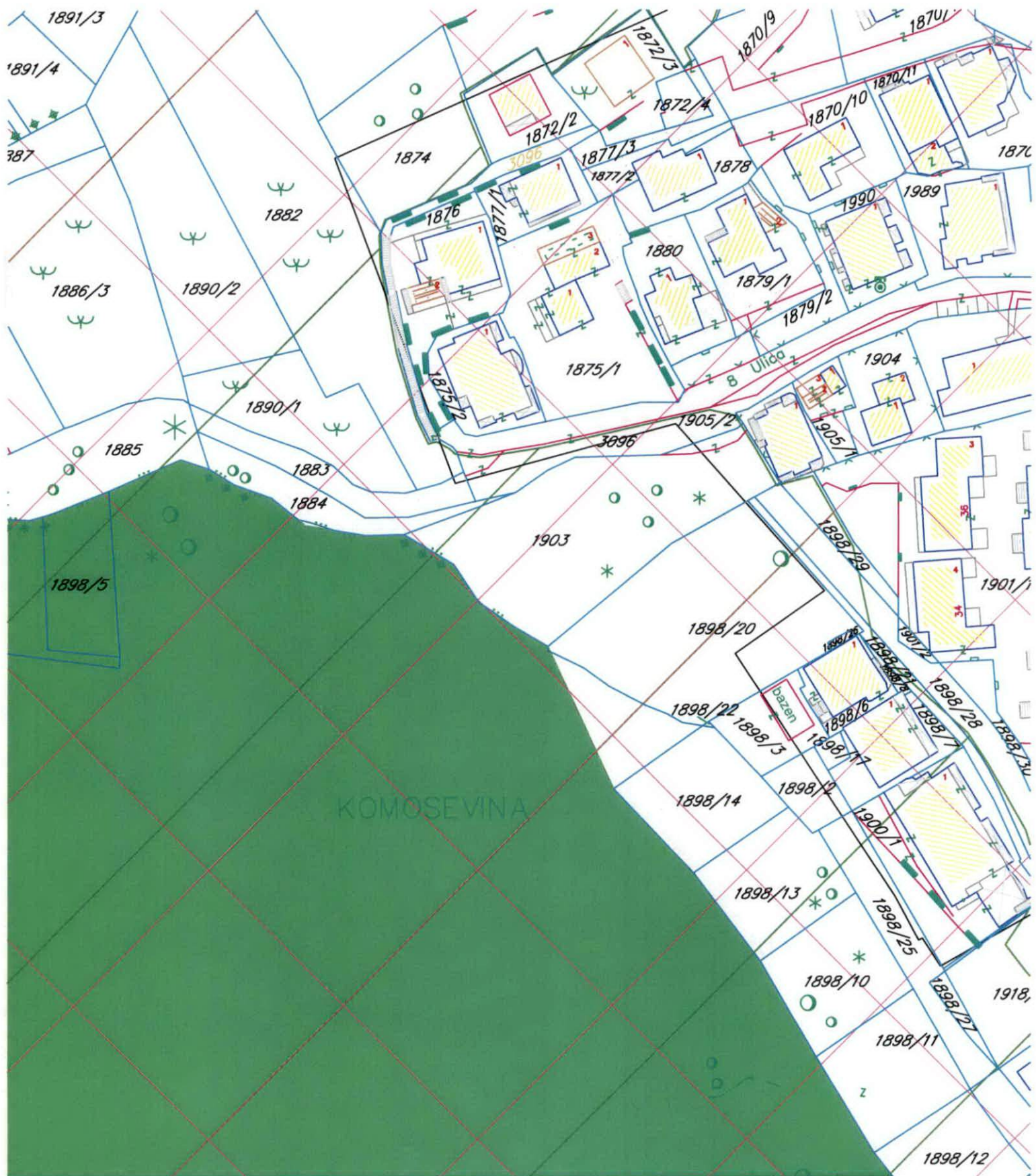
OBRADIVAČ
ZAVOD ZA IZGRADNJU "BUDVA" AD

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

**BABIN
DO**

BLOK 3a	POVRSINA URBANISTICKE PARCELE	ZAUZETOST PARCELE	POD OBJEKTOM	SPRATNOST	INDEKS	BRGP
3a-1	727.54	0.4	291.02	P+2+Pk	1.6	1164.06
3a-2	679.37	0.4	271.75	P+2+Pk	1.6	1086.99
3a-3	799.00	0.4	319.60	P+2+Pk	1.6	1278.40
3a-4	877.35	0.4	350.94	P+3+Pk	2	1754.70
3a-5*	368.06	0.51	189.00	P+3+Pk	2	736.12
3a-6	503.68	0.4	201.47	P+3+Pk	2	1007.36
3a-7	1442.72	0.4	577.09	P+3+Pk	2	2885.44
3a-8	1355.31	0.4	542.12	P+3+Pk	2	2710.62
3a-9	942.70	0.4	377.08	P+2+Pk	1.6	1508.32
3a-10	153.95	0.4	61.58	P+2+Pk	1.6	246.32
3a-11	530.45	0.4	212.18	P+2+Pk	1.6	848.72

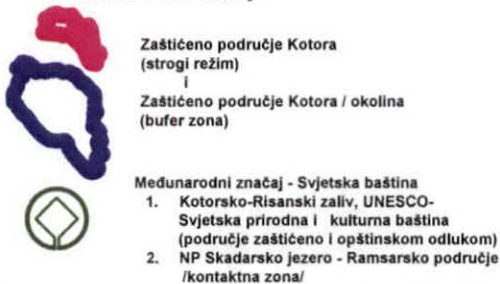
Katastarska podloga preklapljena sa kartom 18 - Režimi korišćenja prostora
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



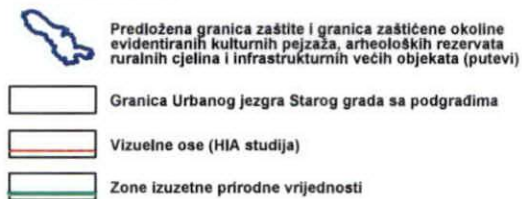
LEGENDA

REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



Kulturna dobra



B. Otvoreni ruralni prostori



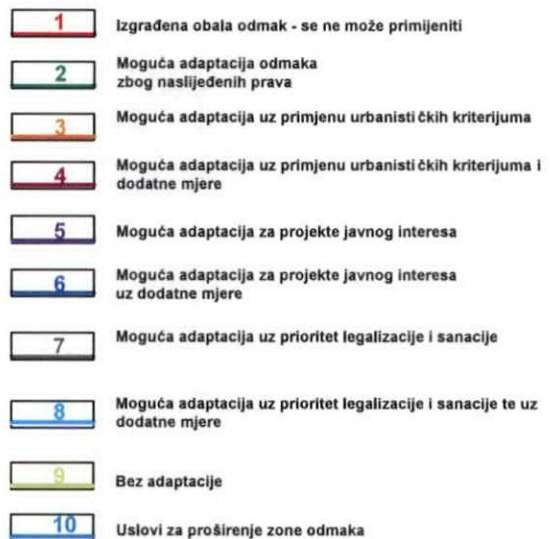
- Kod uvala Valdanos
- Lustica: od Mamule do rta Mačka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Trašte do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Đeran i južni dio V. Plaže do delte Bojane



C. Morsko dobro



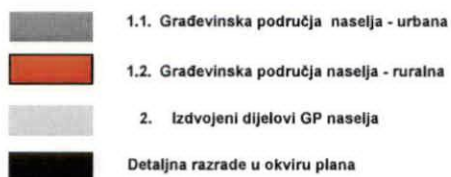
D. Obalni odmak 100m od obalne linije



E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



Tipovi građevinskih područja



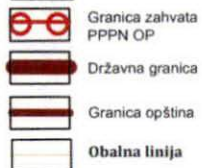
Katastarska podloga preklapljena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



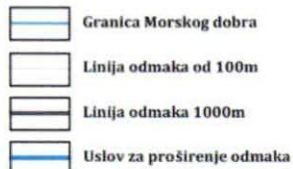
Budva, 09.07.2024. godine

LEGENDA

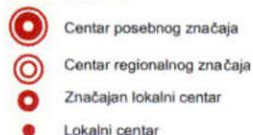
GRANICE



POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

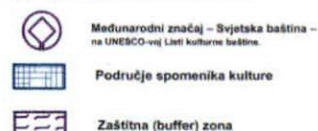


CENTRI NASELJA



NEPOKRETNA KULTURNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja i objekti



LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



OPŠTINA BUDVA

Graditeljska baština



1. Stari grad Budva
2. Manastir Frankovica
3. Manastir Kotorički
4. Sveti Stefan
5. Crkva Sv. Trojice
6. Manastir Mangreviči
7. Crkva Sv. Ivana Krstitelja
8. Crkva Santa Marija in Punta
9. Manastir Gradšte
10. Ostaci vile Rusljev sa muzejskom
11. Ostaci vile Urbane
12. Crkva Sv. Save
13. Manastir Podostrog
14. Manastir Bureševac
15. Manastir Podlivača
16. Manastir Duševac
17. Crkva Sv. Simirijida
18. Most na Velikoj vodi
19. Ostaci kastele i lanareta
20. Prvotni izumodi hotela "Avaza" i gradskih beskuca, arh.Jok.
21. Crkva Sv. Tome
22. Crkva Sv. Krsta
23. Crkva Sv. Nikole
24. Drevni pijesak
25. Crkva Sv. Petra
26. Trgovna Konzal

PRIRODNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja



6. Spomenik prirode:
- 6.1. Bujarica
- 6.2. Drobni pijesak-plaža
- 6.3. Lovor-Olsander kod Sopota - Risan,
- 6.4. Lučice - plaža
- 6.5. Mala plaža
- 6.6. Miločer plaža
- 6.7. Mogren plaža
- 6.8. Park dvorca Petrovića na Topolici
- 6.9. Pećin plaža
- 6.10. Pržno plaža - Plavo Horizonti
- 6.11. Ratac sa Žukotrljicom
- 6.12. Savinska Dubrava
- 6.13. Sveti Stefan plaža
- 6.14. Topolica plaža
- 6.15. Valdanos
- 6.16. Velika plaža
- 6.17. Veliki gradski park u Tivtu
- 6.18. Velji pijesak

- Spomenik prirode, predlo izuzetnih prirodnih odlika:
- 6.19. Brdo Spas
- Predložena za brisanje /Slovenska plaža/

Postojeći regionalni park Orjen (nije upisan u centralni registar)

Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I Nacionalni park - Orjen
- II Regionalni park - Vrmac
- III Spomenik prirode - Platamuni
- IV Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Nedelja
- V Regionalni park - Rumija
- VI Spomenik prirode - Zona oko Ostrva Ulcinj sa Vučjom uvalom
- VII Spomenik prirode - Šasko jezero
- VIII Spomenik prirode - Ulicinska Solana sa knetama
- IX Spomenik prirode - Ada Bojana

EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

EMERALD mreža u Crnoj Gori sačinjavaju se od 32 lokaliteta, a od toga u primorskom regionu 13:

- Kotorsko-Risanski zaliv,
- Orjen,
- Platamuni,
- Lovćen,
- Ostrvo Katič,
- Rumija,
- Tivatska solita,
- Velika plaža i Solana,
- Bujarica,
- Šasko jezero, rijeka Bojana,
- Brdo Spas,
- Knete i Ada
- Plaža Pećin,
- Skadarsko jezero

Morski habitati

- Kod uvala Valdanos
- Lustica: od Mamule do rta Macka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ulcinj
- Od rta Traste do Platamuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Deran i južni dio V. Plaže do delte Bojana

Estuar Bojana