



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: 06-332/24-821/3  
Budva, 08.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GOJKOVIĆ NENADA, 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 izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24 i 73/24), 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 LSL „Gace“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 01/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

**URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE**  
za izradu tehničke dokumentacije za  
**izgradnju objekta**

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Zona: A i D

**Urbanistička parcela broj: 43** koju čine

**Katastarska parcela br. 2258, dio 2257, dio 2381, dio 2382 i dio 2383 KO Reževići I**

Djelovi kat. parcela br. 2257 i 2383 KO Reževići I ulaze trasu planirane saobraćajnice po LSL-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 utvrđiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena 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 832 za KO Reževići I, od 02.09.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 2258** upisane su šume 5. klase površine 642m<sup>2</sup>, a na **katastarskoj parceli broj 2257** upisan je pašnjak 5. klase površine 953m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Vukadinović Dejan (obim prava 1/2) i Gojković Nenad (obim prava 1/2). **Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među vlasnicima kat. parcela.**

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 08.10.2024. godine, konstatovano je sledeće:

- u listu nepokretnosti br. 86 za KO Reževići I, na kat. parceli broj 2381 upisan je pašnjak 5. klase površine 453m<sup>2</sup>, u svojini Dujović Bojane, Rassmuson Helene, Bonnier Irene, Vuković Milana i Dujović Nebojše;

- u listu nepokretnosti broj 279 za KO Reževići I, na kat. parceli broj 2382 upisan je pašnjak 5. klase površine 512m<sup>2</sup>, u svojini Vukadinović Dejana.
- u listu nepokretnosti broj 284 za KO Reževići I, na kat. parceli broj 2383 upisan je pašnjak 5. klase površine 2402m<sup>2</sup>, u svojini Perazić Tomislava.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Prema grafičkom prilogu karte namjene:

#### **Rezidencijalne vile sa zelenom uređenom površinom i maslinjacima**

Napomena: U okviru tekstualnog dijela LSL-a nije navedeno koje sadržaje i namjenu podrazumjeva termin „rezidencijalna vila“.

#### *Prostorni koncept – model*

U skladu sa usvojenim principima i ciljevima model bazira na rješenju koje ukupan prostor tretira u urbanističko-planskom smislu kao dio velikog priobalja opštine Budva, sa funkcijom turističke ponude i stanovanja više kategorije, uz poštovanje svih principa nasleđenog ambijenta.

U fazi izrade projektno dokumentacije omogućiti laku urbanu transformaciju u završnom načinu formiranja sadržaja pojedinih objekata u izboru između renta vila, apart vila, rezident vila, manjih hotela i slično. (strana 13)

Program ne ograničava prestrukturiranje sadržaja unutar zone, između zona i po objektima, a sve u granicama osnovne namjene turističke ponude kako je definisano u Programskom zadatku. (strana 14)

#### *Bazni sadržaji zone (turistički kapaciteti visoke kategorije)*

Program predviđa formiranje 4 zone sa objektima kombinovane stambeno-turističke i namjene u funkciji turizma i to:

- zonu hotelsko – apartmanskog kompleksa “B” sa centralnim objektom hotelom sa restoranom, apartmanima visoke kategorije i pratećim sadržajima, apartmanskim objektima u nizu i zonom sporta i rekreacije;
- **zone rezidencijalnih vila “A” i “D”** sa objektima više i visoke kategorije i
- zonu apart vila “C” sa prostorom za stanovanje i apartmanskim dijelom u okviru svakog objekta i centralnim uslužnim objektom sa restoranima i ostalim uslugama (zatvoreni bazen, SPA, Wellness i sl.). (strana 14)

#### *Komplementarni sadržaji*

Od ovih sadržaja program ne definiše strukturu i distribuciju u prostoru kao ni potrebe izražene u fizičkim parametrima obzirom na mogućnost prestrukturiranja sadržaja.

Komplementarne sadržaje čine i sadržaji u slobodnim površinama zajedničkog prostora i prostora unutar lokacije, kao npr. bazeni, vrtovi, sport, rekreativne površine, razne vrste usluga, zelenilo kao javno i privatno u sklopu parcele, parking prostori i garaže takođe javni i privatni u sklopu parcele itd.

Ostali komplementarni sadržaji pored smještajnih jedinica visoke kategorije planiraju se u skladu sa Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata (Sl. list RCG 02/03) za planirane turističke strukture – vile, rezidencije, apart vile i manje hotele. (strana 15)

**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.

#### 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 43/19) 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 - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

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

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

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

#### Parcelacija

Osnovu za izradu plana parcelacije čine podaci iz saobraćajnog rješenja. Za svaki objekat ili grupu objekata koji čine cjelinu po namjeni ili korisniku data je granica urbanističke parcele. (strana 17)

#### 5. PRAVILA REGULACIJE I NIVELACIJE

Uslovi uređenja i korišćenja prostora definisani su kroz više kategorija i to:

##### Regulacija i nivelacija

Regulacija plana počiva na saobraćajnim rješenjima, sa kooridnatama i drugim podacima koji su utvrđeni u skladu sa predloženom saobraćajnom matricom i uslovima na terenu.

Urbanističke parcele su definisane grafički i koordinatama uz poštovanje postojećeg katastarskog stanja i njegovo prilagođavanje planiranom stanju formiranjem urbanističkih parcela.

Gabariti objekta definisani su osnovnim formama, a pojedinačno i po zonama se mogu formirati i drugi složeniji oblici uz poštovanje građevinske linije prema ulici i programskih pokazatelja koji su dati u tabeli.

Što se **vertikalne regulacije** objekata tiče, u skladu sa programom koji predviđa male gustine, svi objekti na lokaciji su sa dve nadzemne etaže uz mogućnost formiranja suterena ili podruma i garaža u nivou ispod prizemlja, a u skladu sa uslovima mikrolokacije – nagibom terena. U vertikalnoj ravni treba takođe težiti maksimalnom uklapanju objekata u postojeći teren, pri čemu voditi računa da se oborinske vode razlivaju od objekata prema nižim ulicama.

Obzirom na velike padove terena i nedostatak detaljnih informacija o programima investitora za veći dio lokacije, kote prizemlja objekata nisu detaljno odrađene na planu nivelacije. **Kote prizemlja** objekata odrediti na terenu za svaki pojedinačni objekat, a na osnovu nivelacije saobraćajne mreže i uslova terena.

Kote date u nivelacionom planu nisu do kraja uslovne, već će se projektom uređenja terena dati definitivne kote svih relevantnih površina.

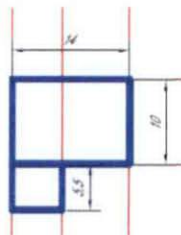
Nivelacioni plan je urađen na osnovu kota terena izvedenih saobraćajnica prezentiranih na geodetskoj podlozi i tehničkih propisa. Teren na kome je locirana LSL je u padu prema jugu – moru i ka magistrali, pa je neophodno izvesti remodelaciju terena sa podzidama, zacijecanjima i nivelacijama za formiranje suterskih ili garažnih prostora.

Predloženim nivelacionim planom saobraćaja omogućeni su poprečni i podužni nagibi za odvodnjavanje površinskih atmosferskih voda prema odvodnom sistemu uz magistralni put, odnosno postojećim vodotokovima (Galački potok) na lokaciji, a kanalizacija će u prvoj fazi da se uliva u privremene recipijente (septičke jame) a kasnije će morati da se prepumpava na glavne buduće kolektore, kojih za sada nema u planovima. (strana 16-17)

Postavljanje objekata na parceli izvršiti u skladu sa priloženom matricom i tipovima objekata uz mogućnost odstupanja (u položaju i gabaritu objekta) u skladu sa programom investitora, ali tako da se zadovolje sledeći osnovni elementi:

- građevinska linija ka ulici definisana ovim elaboratom,
- vertikalna regulacija – do max. dvije nadzemne etaže (+Po ili Su u skladu sa uslovima terena),
- principi ambijentalne izgradnje prema PPO Budva,
- indeksi izgrađenosti i zauzetosti za zonu prema priloženoj tabeli,
- na parceli mogu biti stambeni, turistički i komplementarni objekti niske gustine, odnosno:
  - indeks zauzetosti na parceli - do max 0.25,
  - indeks izgrađenosti na parceli – do max. 0.50. (strana 18-19)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI



tipski rezidencijalni objekat – zone C i D

UKUPNI PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

oznaka zone	namjena objekata	spratnost	površ. zone m <sup>2</sup>	površ.pod obj. m <sup>2</sup>	BRP objek. m <sup>2</sup>	broj korisn.	indeks zauzete	indeks izgrađenosti	gustina naseljen. koris./ ha
<b>A</b>	rezident. vile	P+1	17 648	2 505	5 010	56	0,14	0,30	35
<b>B</b>	hotel	Su+P+1	18 737	1 405	3 503	85	0.18	0.44	126
	apartmani	P+1		1 946	3 648	152			
<b>C</b>	apart. vile	Su+P+1	29 930	6 715	17 650	509	0,22	0,59	170
<b>D</b>	rezident. vile	P+1	12 436	1 903	3 806	44	0,15	0,31	36
ukupno			123 467	14 474	33 617	846	0,12	0,27	68

Varijante na osnovnu temu namjene moraju biti koncipirane u skladu sa urbanističkim indikatorima parcele i odrednicama koje utiču na formiranje modela prepoznatljivog ambijenta područja. (strana 15)

NAMJENA POVRŠINA

oznaka zone	rezidenc. vile m <sup>2</sup>	apart. vile m <sup>2</sup>	hotel m <sup>2</sup>	apartmani m <sup>2</sup>	sport m <sup>2</sup>	zelenilo i rekreac. m <sup>2</sup>	zelene površine m <sup>2</sup>	Maslinjaci m <sup>2</sup>
<b>A</b>	12 419				1 250		805	381
<b>B</b>			2 320	4 151	2 346	2 607	3 328	272
<b>C</b>	2 395	14 582			1 699		1 949	1 202
<b>D</b>	7 559						2 868	
ukupno	22 373	14 582	2 320	4 151	5 295	2 607	8 399	1 855

\*NAPOMENA : Površine u ovoj tabeli su date samo u okviru zona A, B, C, D ali bez zaštitnog zelenila, šuma i maslinjaka van ovih zona, po obodu lokacije

Smjernice za urbanističko-tehničke uslove date su u tekstualnim i grafičkim prilogima.

**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 1.000 m<sup>2</sup> 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, 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 400m<sup>2</sup> (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 primijeniti 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 plateau 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 sprovoditi 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**

Pri gradnji objekata u likovnom obrascu arhitekture primijeniti odnosno osloniti se na tradicionalnu arhitektonsku matricu u pogledu formi i primjene materijala, kroz savremenu funkciju i iskaz modernog arhitektonskog pisma, primarno poštujući kontekst. (strana 12)

Rasporedom slobodnostojećih objekata ili objekata u nizu ujednačenih visina, u slobodnoj rastresitoj ili poluvezanoj strukturi postiže se efekat tzv. utapanja objekta u ambijent zone, a što je pored dobre funkcije jedan od najvažnijih ciljeva. (strana 13)

**Materijalizacija objekata** treba da bude u skladu sa njihovom namjenom, poštujući tradiciju, a primjenjujući u dobroj mjeri prirodne autohtone materijale- kamen, drvo itd. (strana 19)

### **Oblikovanje prostora**

Prostorno oblikovanje mora biti usklađeno sa preporukama iz programa o prostornim oblicima i primjereno tradicionalnoj urbanoj matrici i materijalima koji baziraju na tradicionalnom načinu gradnje.

Insistirace se na vizuelnom jedinstvu cjelovitog prostornog rješenja, sa stvaranjem novog urbanog ambijenta u kontekstu naslijeđenog prostora.

Uskladiti obradu podzida uz planirane saobraćajnice sa obradom fasadnog dijela suterenskih i podrumskih etaža, obradom partera i podzidima u okviru građevinskih parcela.

Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora da slijedi klimatske i druge endemske karakteristike i da svojim izrazom doprinosi opštoj slici i da se pritom uskladi sa postojećom fizionomijom sredine.

Obrada fasada mora biti izvedena od odgovarajućih materijala koji garantuju adekvatnu zaštitu enterijera objekata i odražavaju karakter planiranih sadržaja. Kolorit objekata uskladiti sa njihovom funkcijom, okolinom i klimatskim uslovima. (strana 21)

Specifičnost predmetnog prostora treba da čini niz vrijednih ambijenata, pri čemu su oblikovano-estetski kvaliteti objekata i prirodni kvaliteti sredine ukonponovani u jedinstveni ambijent zona, a uz nove elemente i forme opreme prostora u cilju njegove humanizacije, aktivirace se i stvoriti novi identitet djelova kompleksa. (strana 22)

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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## **10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

U tekstualnom dijelu LSL-a nisu navedene smjernice za ograđivanje urbanističkih parcela.

## **11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Prostorni model je održiv samo ako se ispoštuju detaljni uslovi u kvalitetnoj razradi uređenja i remodelacije terena oslanjajući se na zatečeni model međa – podzida, ali bez velikih i upadljivih inženjerskih zahvata. Treba nastojati da se izbjegnu previsoki potporni zidovi iz razloga što grubo mogu da naruše lako povredljivu strukturu morfologije terena i što su nepovoljni za seizmičko područje i područje aluvijalno deluvijalnih profila zemljišta. Velike visine treba raditi višestepeno u duhu mediteranskih vrtova. (strana 13)

Posebni urbanističko-tehnički uslovi treba da se odnose na projekte uređenja terena koji na ovom pokrenutom prostoru formiraju snažnu i karakterističnu plastiku podzida, kaskadnih vrtova itd. (strana 19)

Obrada površina partera mora odgovarati svojoj namjeni. Različitom obradom izdiferencirati namjensku podjelu partera. Elementi parterne obrade takođe obezbjeđuju jedinstvo sa parternim cjelinama susjednih objekata. (strana 21)

Travnjaci i parkovsko rastinje moraju biti odabrani da u klimatskim i drugim endemskim uslovima podneblja nađu osnov svoje egzistencije.

Sa aspekta ispravne znakovne organizacije strukture partera koja ima za cilj da obezbjedi spontano razdvajanje korišćenja partera i prijatan doživljaj u prostoru, potrebno je posvetiti posebnu pažnju:

- obradi zelene površine partera (prema programu i odredbama iznesenim u separatu hortikulture),
- obradi kolovoznih površina i trotoara,
- posebna obrada pješačkih koridora (bojani beton, ferd-beton, keramičke pločice, beton kocke i drugo) u kombinaciji sa zelenilom,
- urbanom dizajnu, opremi uz mogućnost inkorporiranja djela primjenjene umjetnosti. (strana 22)

### **Zelene površine turističkih objekata/ hoteli, apartmani i vile/**

Kod turističkih kompleksa neophodno je:

- prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarzaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- svaki objekat, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;
- prilikom ovakvih intervencija treba koristiti i autohtone vrste.

Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine – odnosno visina objekta ne prelazi 7.5m.

Način uređenja ovih površina predviđa visokodekorativne vrste biljnog materijala. Planirati grupacije, masive zelenila, po vertikali i horizontali. Posebnu pažnju obratiti na uređenju stepeništa, podesta, platoa i na travnate površine. (strana 47)

Na manjim površinama, podestima i platoima prostor oplemeniti žardinjerama. U okviru slobodnih površina planirane su i vodene površine, bazeni, fontane, česme.

Obodom kompleksa sačuvati masive autohtonih biljaka radi stvaranja biološkog zida oko parcele.

Tokom izrade planske dokumentacije izvršiti valorizaciju zelenila i taksacijom biljnih vrsta zadržati i favorizovati kvalitetna stabla i masive autohtonog zelenila. Za postojeće masline, u slučaju gdje je planirana izgradnja objekta i gdje nije moguće njihovo zadržavanje, planira se njihovo presađivanje. Masline, kao što je navedeno, imaju izrazito veliku hortikulturnu vrijednost.

Treba obezbjediti optimalnu raznovrsnost sadnog materijala, različitih varijeteta i formi. Naročito je važan izgled zelene površine oko ulaza u objekte hotela i prilaznih površina. Prilikom projektovanja površina na glavnom ulazu voditi računa o preglednosti terena iz objekta i predvidjeti sadnju dekorativnog žbunja u kombinaciji sa cvjetnicama. Za ozelenjavanje objekata preporučuje se krovno i vertikalno ozelenjavanje.

Krovno zelenilo – podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža itd. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tkz. kade dubine min 50cm, hidroizolaciju, odvode za površinske vode, a humusni sloj mora biti min 35-40 cm. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korjenov sistem.

Vertikalno zelenilo služi za ukrašavanje fasada, terasa i potpornih zidova. Dopunjava i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Vertikalnim zelenilom mogu se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta.



Za ozelenjavanje koristiti dekorativne vrste otporne na uslove sredine.

U fazi izgradnje zelenih površina popraviti strukturu tla i sadnju izvršiti pravilno sa mjerama zaštite koja slijede tokom održavanja.

Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan. Drveće min. visine od 2.5 – 3m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm, u zavisnosti od značaja objekta i biologije vrste.

Šiblje, pored zdravstvenih uslova mora biti starosti od min. 3-5 godine, različitih formi i varijeteta.

Ove zelene površine se tretiraju kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 48)

## **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).

U pravcu pružanja stepeništa planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekta. (tekstualni dio LSL-a, strana 47)

## **13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE**

Jedan od osnovnih ciljeva je zaštita i očuvanje životne sredine kao i očuvanje ekološke ravnoteže. Osnovni cilj planskog razvoja ovog područja treba uskladiti sa ciljevima stvaranja zdrave životne sredine. Problem zaštite područja zahvaćenog LSL-om treba posmatrati u okviru prostora opštine i čitavu problematiku rješavati na tom nivou.

Ključni problemi su otpadne vode, zagađivanje tla, aerogagađenje i potencijalna klizišta. Da bi se obezbjedila zdrava životna sredina neophodno je obezbjediti:

- zaštitu podzemnih voda (ugradnjom uređaja za pročišćivanje kanalizacije, uključivanje na gradsku kanalizacionu mrežu, vodovod i dr.);

- zaštita tla od zagađenja (septičke jame treba izbjegavati sem u prvoj fazi realizacije i omogućiti priključke na gradsku kanalizaciju, treba regulisati odnošenje smeća);
- zaštitu vazduha od zagađenja (neophodna je toplifikacija i izbjegavanje individualnih sistema grijanja na goriva koja zagađuju vazduh);
- pojavu klizišta treba preduprijeti adekvatnim građevinskim intervencijama u okviru uređenja terena i realizacije saobraćajne matrice koja mora da prethodi (uz adekvatne istražne radove) realizaciji samih objekata.

Planirano zelenilo uz adekvatnu zaštitu postojećeg omogućava:

- pozitivno rješavanje sanitarno higijenskih uslova (zaštitu od buke, izduvnih gasova kao i adekvatno poboljšanje kvaliteta vazduha);
- dekorativno-estetskim vrijednostima učestvuje u stvaranju određenih estetsko-vizuelnih efekata (drvoređi uz saobraćajnice i parkinge, karakteristične vrste za ovo podneblje);
- očuvanje i unapređenje postojećeg fonda zelenila, sa posebnim naglaskom na očuvanje postojećih maslinjaka u najvećoj mogućoj mjeri;
- stvaranje povoljnog ambijenta u skladu sa ekološkim principima očuvanja životne sredine. (strana 19-20)

Takođe je važno napomenuti da:

- u pogledu načina sprečavanja zagađivanja sredine treba koristiti, u racionalnim okvirima, solarnu energiju i druge alternativne ekološki prihvatljive sisteme za proizvodnju energije kao i prihvatanje i biološko prečišćavanje otpadnih voda čime bi se ovi problemi praktično smanjili na najmanju mjeru;
- u cilju sanacije postojećih i predupređivanja pojave novih klizišta treba izgraditi sistem za prihvatanje i regulisanje atmosferskih voda uz korišćenje trasa postojećih potoka na lokaciji. (strana 20)

Preklapanjem grafičkog priloga br. 18 *Režimi korišćenja prostora* iz obuhvata PPPNOP-a i katastarske podloge konstatovano je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u obuhvatu predione cezure – zeleni prodori (strogi režim).

Zaštita i razvoj predjela predviđena PPPNOP (strana 221) obuhvata čitav niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unapređivanja i spriječavanja devastacije identiteta, karaktera i odlika predjela. Kao prioritarna i osnovna mjera ističe se utvrđivanje zona sa odgovarajućim režimima zaštite i razvoja, tj zelenih prodora- cezura kojima se sprečava linearna gradnja duž obale i omogućava prirodno povezivanje obale i zaleđa. Tako su se izdvojile dvije kategorije zelenih prodora-cezura sa fleksibilnim i strogim režimom koriscenja.

Planom se predlažu zeleni prodori - cezure, koji imaju funkciju da obezbijede kvalitetan ambijent i spriječe kontinuiranu izgradnju duž obale. Obezbeđivanjem zelenih prodora od obale ka zaleđu omogućava se prirodno povezivanje obale i zaleđa i isključuje linearna izgradnja u užem obalnom pojasu. Osim vizuelnih kvaliteta područja, na ovaj način se omogućava i koridor za očuvanje biodiverziteta.

Planom su određena dva tipa cezura:

- 1. Strogi - na područjima cezura na kojima nisu evidentirana građevinska područja u Planu. Na područjima ovog tipa cezure je zabranjena gradnja.**
- 2. Fleksibilni - ako se u okviru cezure nalaze građevinska područja definisana Planom ili već izgrađeni prostori. Ovaj tip cezure ne isključuju u potpunosti izgradnju kao režim korišćenja, već je svode na minimalni nivo zauzetosti prostora pod objektom u odnosu na zelene površine i djelove prirodne vegetacije.**

U okviru **strogog režima zaštite** potrebno je primijeniti stečene obaveze usvojenih planskih dokumenata, za čiji je obuhvat potrebno uraditi Detaljnu studiju predjela prije izrade projektne dokumentacije. Za područja koja su već u izgradnji, a nalaze se u okviru strogog režima zaštite potrebno je nakon urađene Detaljne

studije predjela dati mjere za sanaciju i obnovu predionih vrijednosti degradirane postojećim intervencijama u predjelu.

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 pribaviti dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> 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).

U prvom redu značajni prostorni indikator su nasleđa starih maslina koje treba adekvatno zaštititi. (strana 15)

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

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](http://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 LSL-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

**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/](http://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](http://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, 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 LSL-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 LSL-a: karta saobraćaja.

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

Sve zone u okviru lokacije povezati i odgovarajućim pješačkim stazama koje prate nagibe terena, a treba ih oblikovno uklopiti tako da ne ugroze vizuelnu identifikaciju prostora kao zone sa naglašenim prirodnim karakteristikama postojeće i planirane flore. (strana 21)

Saobraćaj u mirovanju je formiran na slobodnim otvorenim prostorima, u suterenskim prostorima, garažama i u dvije planirane podzemne garaže uklopljene u konfiguraciju terena na predloženim lokacijama. Time se ujedno postiže i veća zaštita prirodnog i urbanog okruženja jer se velike parking površine izmještaju pod zemlju, a prostor iznad njih može iskoristiti za druge namjene primjerenije opštoj namjeni kompleksa. U zonama A i D predviđeno je parkiranje na parceli korisnika, a ta mogućnost postoji i u ostalim zonama uz korišćenje centralnih garažnih prostora. (strana 24)

## **20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA**

U obradi partera naročito je važno da se obezbjeđi nesmetano kretanje invalidnih lica, uz primjenu rampi za savlađivanje svih visinskih prepreka o čemu posebno treba voditi računa prilikom projektovanja hotelsko apartmanskog kompleksa. (strana 22)

Obezbjeđiti 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. 48/13 i 44/15).

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

## **21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE**

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) 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 koeficijenta 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 stimulanja 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 1m<sup>2</sup> 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.

Gradnju realizovati fazno prema predloženom modelu uz prvenstvenu realizaciju neophodnih potpornih zidova i potrebne kanalizacione mreže za ocedenje tla kao i osnovne saobraćajne i infrastrukturne mreže. (strana 13)

## **24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora elektroenergetske mreže po PPPNOP-u (postojeći elektrovod 35kV).

Pri izgradnji projekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ", broj 65/88 i „Službeni list SRJ", broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220kV i 110kV (min.25m od DV 110kV, odnosno 30m od DV 220kV). Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata, **treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV**, odnosno u zoni od min.5m lijevo i desno horizontalno, od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju. (PPPNOP, poglavlje 16, str.180/181)

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u obuhvatu predione cezure – zeleni prodori (strogi režim) po PPPNOP-u.

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih dobara, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tački 13. *Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine*, ovih urbanističko tehničkih uslova.

- Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u trasama ostalih koridora infrastrukture ni u zonama zaštićenih kulturnih dobara, 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](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim 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 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 UTU 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

Dostavljeno:

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

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





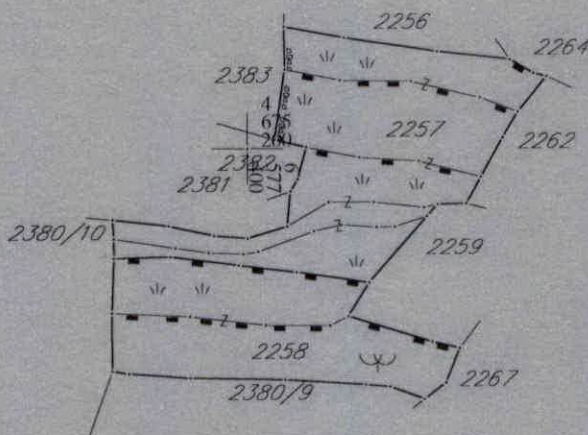
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-968/24  
Datum: 10.09.2024.



Katastarska opština: REŽEVIČI I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 18  
Parcele: 2257, 2258

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4  
675  
200  
577  
500

4  
675  
100  
577  
500

4  
675  
100  
577  
500

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: *Pukić*



Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-21894/2024

Datum: 02.09.2024.

KO: REŽEVIĆI I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-821/2 izdaje se

### LIST NEPOKRETNOSTI 832 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2257			18 18		VIŠKOVIĆI	Pašnjak 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		953	0.76
2258			18 18		VIŠKOVIĆI	Sume 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		642	0.32
								1595	1.08

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	VUKADINOVIĆ PEKO DEJAN UL. II-A, BR. 127, PETROVAC PETROVAC	Susvojina	1/2
	GOJKOVIĆ ALEKSA NENAD I BOKEŠKE BRIGADE 29.H.NOVI HERCEG NOVI Herceg Novi	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: *Sonja Tomašević*

SONJA TOMAŠEVIĆ

Datum i vrijeme: 02.09.2024. 11:49:04

1 / 1

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.10.2024 13:03

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVADatum: 08.10.2024 13:03  
KO: REŽEVIĆ I**LIST NEPOKRETNOSTI 86 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2381		18 18		GACE	Pašnjak 5. klase NASLJEDE	453	0.36

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DUJOVIĆ MILADIN BOJANA *	Susvojina	1/6
*	RASSMUSON VELJKO HELENA *	Susvojina	1/6
*	BONNIER VELJKO IRENA *	Susvojina	1/6
*	VUKOVIĆ VUJADIN MILAN *	Susvojina	1/3
*	DUJOVIĆ MILAN NEBOJŠA *	Susvojina	1/6

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.10.2024 10:23

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 08.10.2024 10:23

KO: REŽEVIĆ I

**LIST NEPOKRETNOSTI 279 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2382		18 18		VIŠKOVIĆI	Pašnjak 5. klase ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	512	0.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	VUKADINOVIĆ PEKO DEJAN *	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 08.10.2024 10:23

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 08.10.2024 10:23

KO: REŽEVIĆI I

**LIST NEPOKRETNOSTI 284 - IZVOD**

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2383		18 18		VIŠKOVIĆICE	Pašnjak 5. klase NASLJEDE	2402	1.92

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PERAZIĆ PETAR TOMISLAV *	Svojina	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Izvod iz LSL "GACE", list 04 – Namjena površina – planirano stanje  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)



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



Budva, 07.10.2024. godine

# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva



R 1:1000

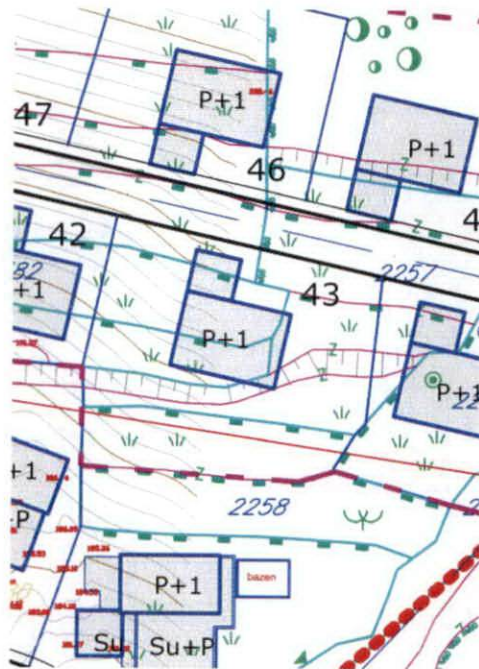
4

## PLANIRANO STANJE

## NAMJENA POVRŠINA

	granica zahvata LSL	
	granica zone	
	oznaka zone	
	planirana saobraćajnica	
	saobraćajnica - varijanta 2	
	trotoar	
	planirani objekat	
	planirani ukopani objekat	
	broj-oznaka objekta	
	rezidencijalne vile	22 373 m <sup>2</sup>
	apartmanske vile	14 582
	hotel	2 320
	apartmani u nizu	4 151
	usluge(restoran, spa, bazen)	2 423
	sport i rekreacija	5 295
	zelene i rekreativne površine	2 607
	zelene uređene površine	4 407
	maslinjaci	7 770
	postojeće šume i makija	29 291
	postojeće livade	6 409
	saobraćajne površine	
	postojeći potok	
	bazeni	

Izvod iz LSL "GACE", list 05 – Tehnički zoning i spratnost objekata  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)



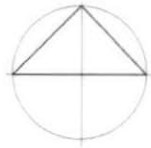
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine



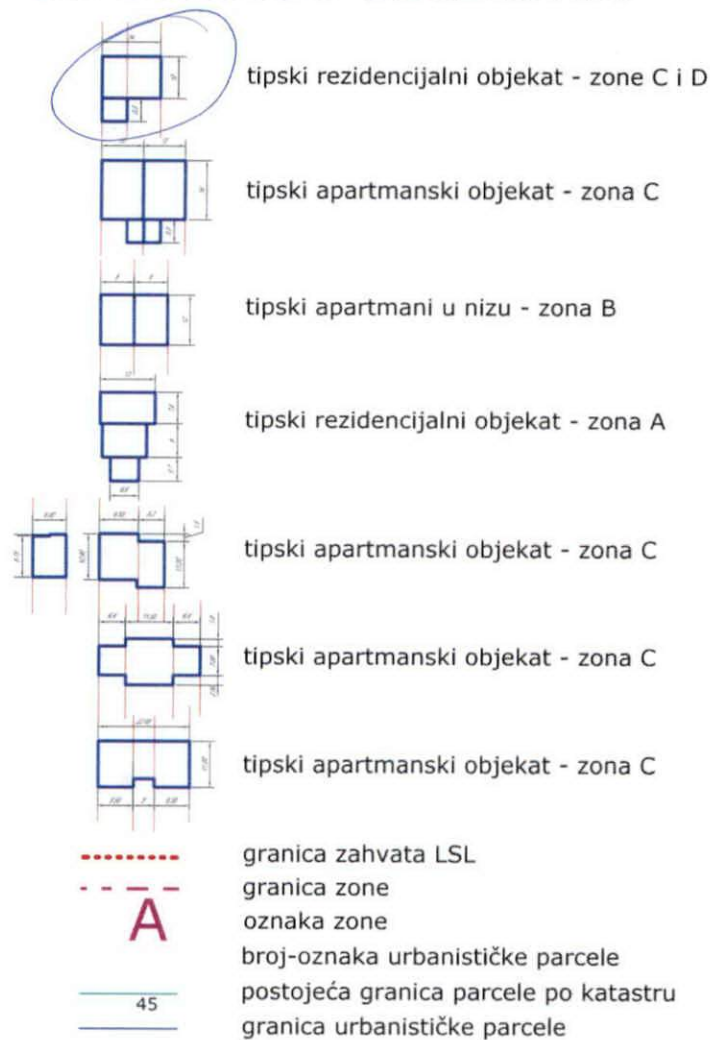
# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva



R 1:1000

5

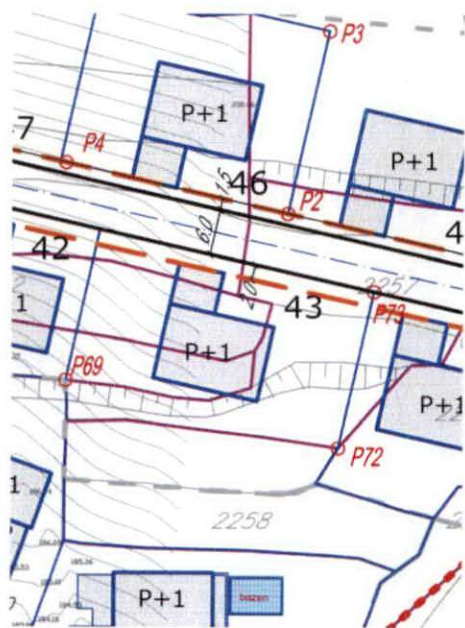
## PLANIRANO STANJE TEHNIČKI ZONING I SPRATNOST OBJEKATA



### UKUPNI PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

oznaka zone	namjena objekata	spratnost	povrk. zone m <sup>2</sup>	povrk. pod obj. m <sup>2</sup>	BRP objek. m <sup>2</sup>	broj korisn.	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	gustina naseljen. koris./ha
A	rezident. vile	P+1	17 648	2 505	5 010	56	0,14	0,30	35
B	hotel	Su+P+1	18 737	1 405	3 503	85	0,18	0,44	126
	apartmani	P+1		1 946	3 648	152			
C	apart. vile	Su+P+1	29 930	6 715	17 650	509	0,22	0,59	170
D	rezident. vile	P+1	12 436	1 903	3 806	44	0,15	0,31	36
ukupno			123 467	14 474	33 617	846	0,12	0,27	68

Izvod iz LSL "GACE", list 06 – Parcelacija, nivelacija I regulacija  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)

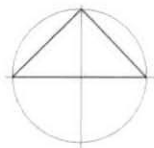


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine

# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva












R 1:1000

6

## PLANIRANO STANJE

## PARCELACIJA, NIVELACIJA I REGULACIJA

tačka	X	Y	tačka	X	Y
P1	6577447.10	4675216.33	P46	6577131.71	4675180.45
P2	6577410.27	4675212.04	P47	6577134.83	4675162.39
P3	6577415.84	4675235.93	P48	6577140.10	4675157.78
P4	6577381.08	4675218.61	P49	6577142.69	4675142.99
P5	6577385.27	4675240.67	P50	6577094.80	4675048.28
P6	6577248.96	4675230.49	P51	6577084.76	4675037.60
P7	6577248.45	4675232.29	P52	6577073.74	4675033.77
P8	6577247.71	4675237.90	P53	6577198.97	4675158.85
P9	6577157.77	4675228.60	P54	6577216.96	4675153.51
P10	6577139.95	4675222.72	P55	6577222.44	4675154.77
P11	6577133.76	4675203.13	P56	6577214.95	4675184.62
P12	6577137.52	4675189.78	P57	6577235.24	4675158.20
P13	6577087.19	4675193.45	P58	6577242.57	4675161.81
P14	6577099.31	4675193.45	P59	6577233.96	4675197.87
P15	6577069.75	4675198.23	P60	6577266.70	4675168.57
P16	6577081.59	4675236.10	P61	6577257.87	4675201.54
P17	6577062.94	4675236.92	P62	6577289.92	4675172.32
P18	6577052.30	4675202.81	P63	6577287.67	4675203.63
P19	6577034.17	4675205.31	P64	6577319.78	4675170.12
P20	6577045.42	4675241.38	P65	6577325.68	4675198.09
P21	6577029.54	4675253.39	P66	6577348.09	4675161.27
P22	6577014.52	4675205.27	P67	6577359.16	4675191.66
P23	6577005.28	4675204.28	P68	6577374.37	4675150.47
P24	6576993.02	4675232.71	P69	6577381.12	4675190.04
P25	6576997.02	4675222.36	P70	6577386.58	4675128.16
P26	6576981.25	4675198.64	P71	6577394.06	4675124.66
P27	6576958.96	4675188.97	P72	6577417.02	4675181.24
P28	6576947.04	4675216.61	P73	6577421.65	4675201.79
P29	6576915.84	4675157.90	P74	6577348.80	4675114.38
P30	6576911.50	4675162.24	P75	6577348.80	4675114.38
P31	6576916.46	4675142.40	P76	6577348.83	4675108.79
P32	6576897.00	4675129.60	P77	6577281.27	4675106.31
P33	6576908.77	4675114.42	P78	6577232.18	4675115.26
P34	6576928.50	4675133.03	P79	6577231.60	4675116.67
P35	6576941.91	4675125.41	P80	6577218.05	4675149.45
P36	6576925.87	4675203.04	P81	6577243.99	4675149.22
P37	6576943.26	4675090.26	P82	6577244.26	4675148.26
P38	6576956.05	4675118.10	P83	6577253.52	4675125.90
P39	6576950.23	4675129.42	P84	6577281.00	4675134.65
P40	6576952.26	4675146.67	P85	6577276.06	4675161.52
P41	6576954.61	4675146.09	P86	6577309.07	4675134.78
P42	6576950.60	4675175.09	P87	6577312.93	4675162.23
P43	6576979.27	4675157.77	P88	6577337.88	4675126.07
P44	6577020.22	4675160.19	P89	6577347.33	4675152.00
P45	6577018.37	4675134.95			

-  granica zahvata LSL
-  granica zone
-  oznaka zone
-  planirana saobraćajnica
-  saobraćajni priključak
-  građevinska linija
-  postojeća katastarska parcela
-  nova granica urbanističke parcele
-  spratnost objekta
-  kota saobraćajnice

Izvod iz LSL "GACE", list 07 – Saobraćaj sa nivelacijom  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)

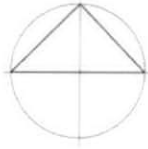


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine

# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva



R 1:1000

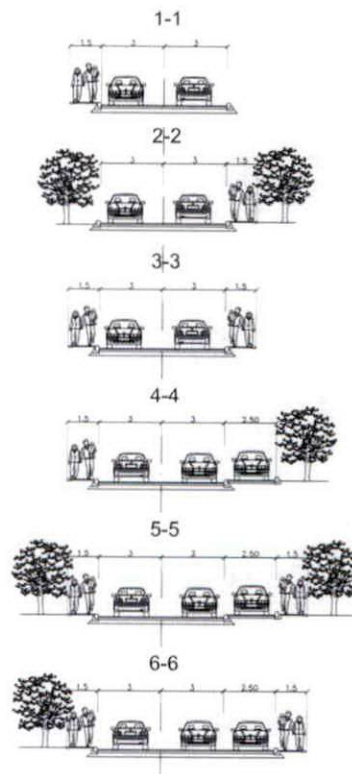
7

## PLANIRANO STANJE

### SAOBRAĆAJ SA NIVELACIJOM

S1	6577449.43	4675198.61
S2	6577275.24	4675237.82
S3	6577208.69	4675197.43
S4	6577199.77	4675192.01
S5	6577188.24	4675185.01
S6	6577187.89	4675180.95
S7	6577181.38	4675166.08
S8	6577165.92	4675144.01
S9	6577165.96	4675035.27
S10	6577146.60	4675024.70
S11	6577122.27	4675028.60
S12	6577014.55	4675129.97
S13	6577016.34	4675133.44
S14	6577079.32	4675128.83
S15	6576966.72	4675129.89
S16	6576923.41	4675141.40
S17	6576922.72	4675158.47
S18	6576927.30	4675137.76
S19	6576915.03	4675152.90
S20	6576942.76	4675173.00
S21	6577052.47	4675198.19
S22	6577103.00	4675184.54
S23	6577136.04	4675175.21
S24	6577181.34	4675218.42
S25	6576983.43	4675121.73
S26	6576987.16	4675109.25
S27	6577026.52	4675076.41
S28	6577038.84	4675058.01
S29	6577027.00	4675046.12
S30	6576961.17	4675081.67
S31	6576854.20	4675092.40
S32	6577238.94	4675156.12
S33	6577300.16	4675173.28
S34	6577378.65	4675145.80
S35	6577390.59	4675129.58
S36	6577381.48	4675126.89
S37	6577376.18	4675123.36
S38	6577370.55	4675120.40
S39	6577294.39	4675136.48
S40	6577219.37	4675108.23
S41	6577223.97	4675039.45
S42	6577357.54	4675114.45

#### PRESJECI



- - - - - granica zahvata LSL
- - - - - granica zone
- A** oznaka zone
- = = = = = planirana saobraćajnica
- - - - - saobraćajni priključak
- - - - - presjek kroz ulicu
- — — — — postojeća katastarska parcela
- — — — — nova granica urbanističke parcele
- 61.71 kota saobraćajnice

Izvod iz LSL "GACE", list 08 – Pejzažna arhitektura  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)

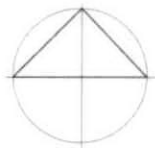


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine

# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva




R 1:1000

8

## PLANIRANO STANJE

### PEJZAŽNA ARHITEKTURA

#### I Zelene površine javnog korišćenja

-  LINEARNO ZELENILLO I DRVOREDI
-  ZAŠTITNO ZELENILLO
-  SKVER




#### II Zelene površine ograničenog korišćenja




-  ZELENILLO TURISTIČKIH OBJEKATA
-  ZELENILLO REZIDENCIJALNIH I APARTMANSKIH VILA
-  ZELENILLO APARTMANA
-  ZELENILLO HOTELA I USLUŽNOG OBJEKTA
-  ZELENILLO SPORTSKO REKREATIVNIH OBJEKATA

#### III Postojeća autohtona vegetacija

-  TVRDOLISNE ŠUME-MAKIJA

#### IV Poljoprivredne površine

-  POSTOJEĆI MASLINJACI
-  NOVI MASLINJACI ILI VOĆNJACI
-  STABLA MASLINA KOJA SE PRESADJUJU

-  granica zahvata LSL
-  granica zone
-  oznaka zone

Izvod iz LSL "GACE", list 09 – Infrastruktura – fekalna i atmosferska kanalizacija  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)



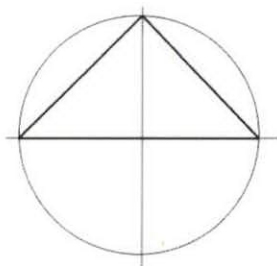
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine



# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva



R 1:1000

9

## PLANIRANO STANJE



granica zahvata LSL



granica zone

A

oznaka zone

45

broj-oznaka urbanističke parcele



postojeća granica parcele po katastru



granica urbanističke parcele



**PLANIRANA FEKALNA  
KANALIZACIJA**

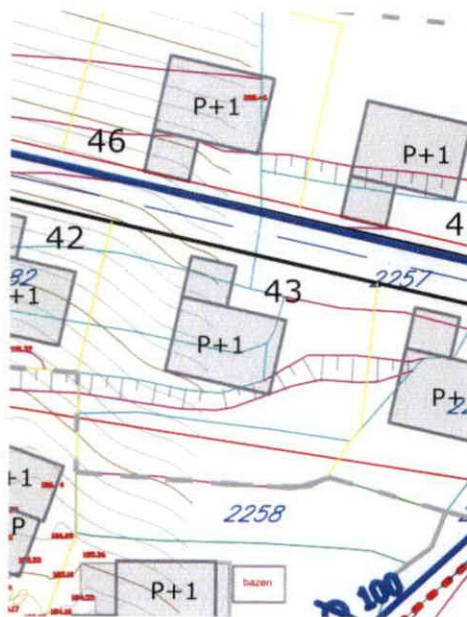


**PLANIRANA FEKALNA  
KANALIZACIJA - I FAZA**



**PLANIRANA ATMOSFERSKA  
KANALIZACIJA**

Izvod iz LSL "GACE", list 09a – Infrastruktura – vodovodna mreža  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)

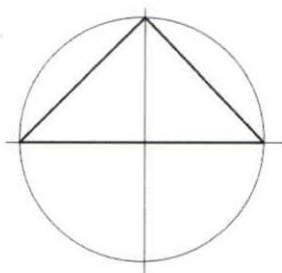


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine

# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva



R 1:1000

9a

## PLANIRANO STANJE



granica zahvata LSL



granica zone

A

oznaka zone

45

broj-oznaka urbanističke parcele



postojeća granica parcele po katastru

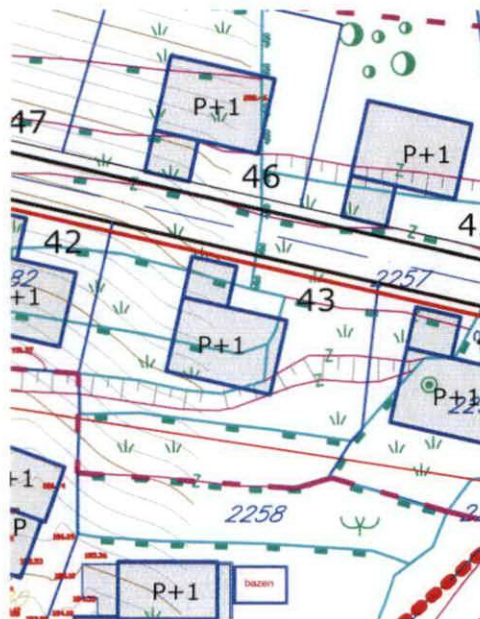


granica urbanističke parcele



**PLANIRANI VODOVOD**

Izvod iz LSL "GACE", list 10 – Elektroenergetika  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)

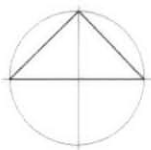


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine

Lokalna Studija Lokacije  
"GAĆE" Opština Budva



R 1:1000

10

**PLANIRANO STANJE**

**ELEKTROENERGETIKA**



- Planirane trafo stanice 10/0,4kV



- Planirani 10 kV kabal



granica zahvata LSL



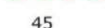
granica zone



oznaka zone



saobraćajnica - varijanta 2



broj-oznaka urbanističke parcele

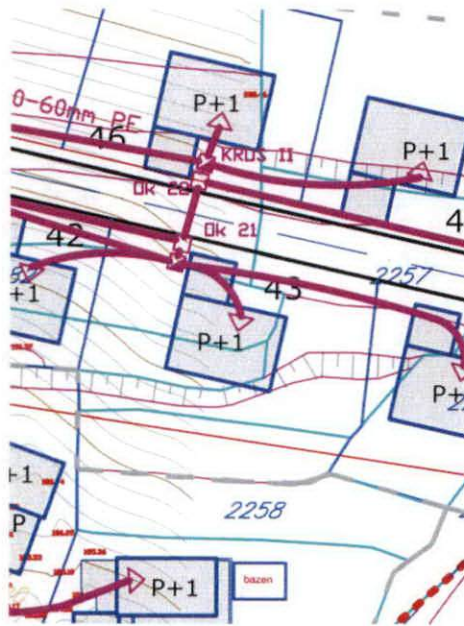


postojeća granica parcele po katastru



granica urbanističke parcele

Izvod iz LSL "GACE", list 11 – Telekomunikacije  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 01/09)

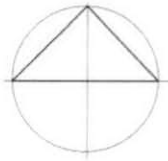


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 07.10.2024. godine


# Lokalna Studija Lokacije "GAĆE" Opština Budva









R 1:1000

11

## PLANIRANO STANJE TELEKOMUNIKACIJE

	granica zahvata LSL
	granica zone
	oznaka zone
	broj-oznaka urbanističke parcele
	postojeća granica parcele po katastru
	granica urbanističke parcele

### LEGENDA:

	Ok n Tk okno
	KROS - kablovski stojeći razdjelnik
	Izvod za unutrašnju montažu
	IPS - istureni pretplatnički stepen
	Tk kanalizacija
	Tk kanalizacija- varijanta 2

### 3.4. Program – sadržaji

U skladu sa Programskim zadatkom i prostornim modelom, principima ambijentalne zaštite i osnovnim postavkama PPO Budve a na bazi izabranih ciljeva formiran je program i sadržaj u prostoru LSL Gače.

#### 3.4.1. Bazni sadržaji zone (turistički kapaciteti visoke kategorije)

Program predviđa formiranje 4 zone sa sa objektima kombinovane stambeno-turističke i namjene u funkciji turizma i to:

- zonu hotelsko-apartmanskog kompleksa „B“ sa centralnim objektom hotelom sa restoranom, apartmanima visoke kategorije i pratećim sadržajima, apartmanskim objektima u nizu i zonom sporta i rekreacije
- zone rezidencijalnih vila „A“ i „D“ sa objektima više i visoke kategorije i
- zonu apart-vila „C“ sa prostorom za stanovanje i apartmanskim dijelom u okviru svakog objekta, i centralnim uslužnim objektom sa restoranima i ostalim uslugama (zatvoreni bazen, SPA, Wellness, i sl.)

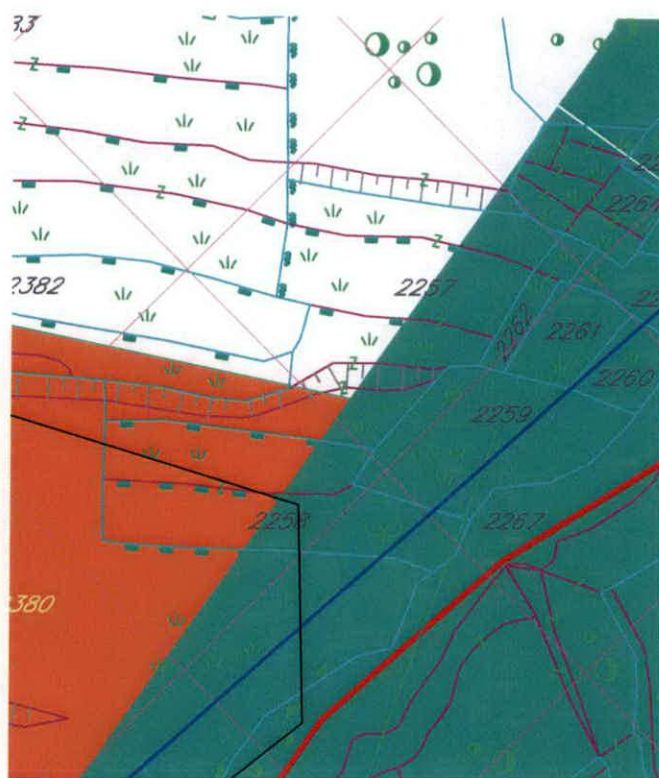
Program ne ograničava prestrukturiranje sadržaja unutar zone između zona i po objektima, a sve u granicama osnovne namjene turističke ponude kako je definisano u Programskom zadatku.

#### UKUPNI PLANSKI POKAZATELJI PO ZONAMA

oznaka zone	namjena objekata	spratnost	površ. zone m <sup>2</sup>	površ.pod obj. m <sup>2</sup>	BRP objek. m <sup>2</sup>	broj korisn.	indeks zauzetosti	indeks izgrađenosti	gustina naseljen. koris./ ha
A	rezident. vile	P+1	17 648	2 505	5 010	56	0,14	0,30	35
B	hotel	Su+P+1	18 737	1 405	3 503	85	0,18	0,44	126
	apartmani	P+1		1 946	3 648	152			
C	apart. vile	Su+P+1	29 930	6 715	17 650	509	0,22	0,59	170
D	rezident. vile	P+1	12 436	1 903	3 806	44	0,15	0,31	36
ukupno			123 467	14 474	33 617	846	0,12	0,27	68



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

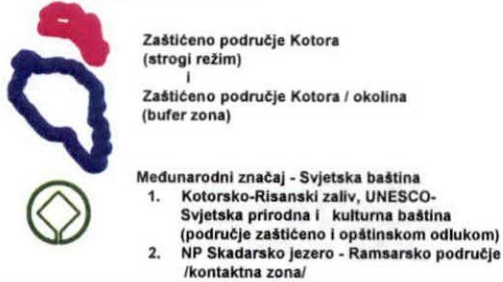


Budva, 07.10.2024. godine

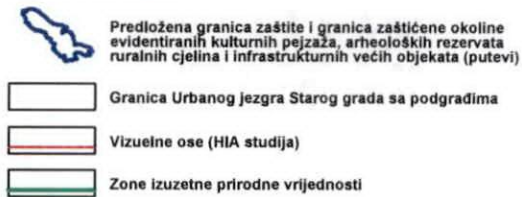
# LEGENDA

## REŽIM KORIŠĆENJA PROSTORA

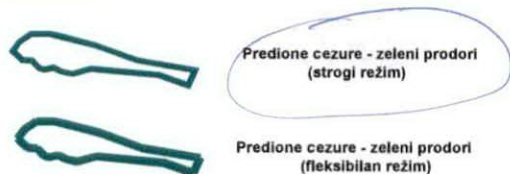
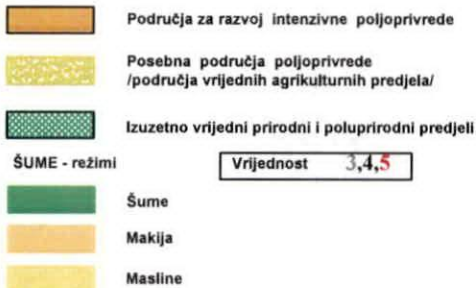
### A. Kulturna i prirodna dobra - međunarodni značaj



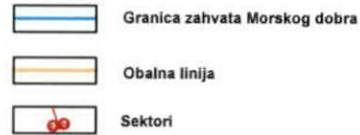
#### Kulturna dobra



### B. Otvoreni ruralni prostori



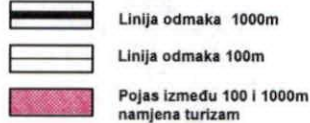
### C. Morsko dobro



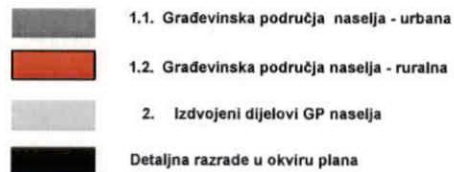
### D. Obalni odmak 100m od obalne linije



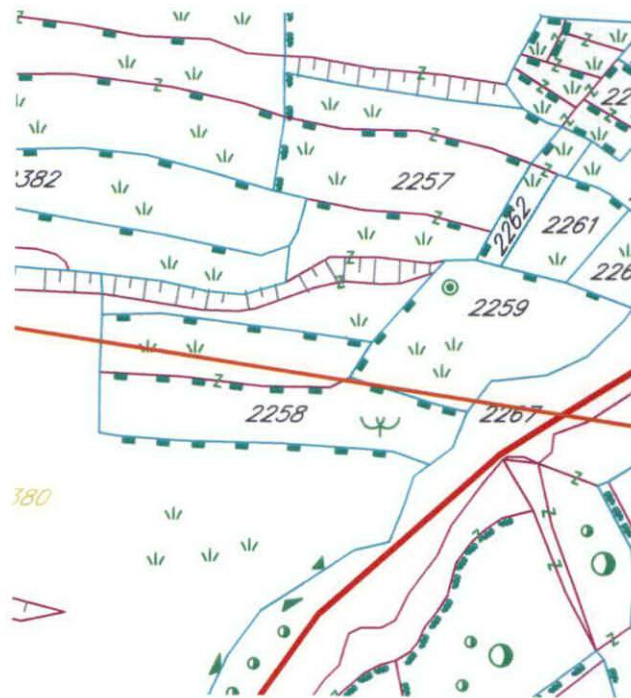
### E. Obalni pojas 1000m od obalne linije



### Tipovi građevinskih područja





Katastarska podloga preklapljena sa kartom 21 - Plan elektroenergetske infrastrukture  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)














Budva, 07.10.2024. godine

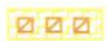
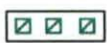

## LEGENDA

	Granica Crne Gore		Centar posebnog značaja
	Granica PPPN OP		Centar regionalnog značaja
	Granica opštine		Značajan lokalni centar
	Obalna linija		Lokalni centar

## ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trafostanica TS
	Planirana trafostanica TS
	Postojeći elektrovod 400kV
	Planirani elektrovod 400kV i koridor
	Postojeći elektrovod 110kV
	Planirani elektrovod 110kV
	Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida
	Postojeći elektrovod 35kV
	Planirani elektrovod 35kV
	Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
	Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Crna Gora - Italija plan)

**Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.**

	Potencijalne lokacije za solarne elektrane
	Planirane vjetroelektrane
	Potencijalne lokacije za vjetroelektrane