



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA  
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/24-960/3  
Budva, 14.10.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu NIKLANOVIĆ MILICE 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 "BLIZIKUĆE" ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 21/14 I 23/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: S1 koju čine

**Katastarske parcele broj 1656/2, 1657/1, 1656/3, dio 1657/2 i dio 1656/1 KO Sveti Stefan**

Dio kat. parcele broj 1656/1 KO Sveti Stefan ulazi u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UPS1 čine dijelovi kat. parcela br. 1656 i 1657 KO Sveti Stefan. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kat. parcele broj 1657/1, 1656/2, 1656/3, dio 1657/2 i dio 1656/1 KO Sveti Stefan.

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 261 za KO Sveti Stefan, od 30.09.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 1656/2** upisan je vinograd 3. klase površine 40m<sup>2</sup>, na **katastarskoj parceli broj 1656/3** upisan je vinograd 3. klase površine 28m<sup>2</sup> i voćnjak 3. klase površine 2m<sup>2</sup>, na **katastarskoj parceli broj 1657/1** upisana je njiva 5. klase površine 892m<sup>2</sup> i voćnjak 3. klase površine 97m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Niklanović

Živko, Niklanović Krsto, Milošević Ljiljana, Niklanović Milica, Niklanović Radmila, Petrović Sonja i Urieff Zorica. **Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose među suvlasnicima kat. parcela.**

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 14.10.2024. godine, konstatovano je sledeće:

- u listu nepokretnosti br. 261 za KO Sveti Stefan na kat. parceli broj 1656/1 upisan je voćnjak 3. klase površine 78m<sup>2</sup> i vinograd 3. klase površine 112m<sup>2</sup>, a kao vlasnici upisani su Niklanović Živko, Niklanović Krsto, Milošević Ljiljana, Niklanović Milica, Niklanović Radmila, Petrović Sonja i Urieff Zorica;

- u listu nepokretnosti br. 261 za KO Sveti Stefan na kat. parceli broj 1657/2 upisan je voćnjak 3. klase površine 83m<sup>2</sup>, a kao vlasnici upisani su Niklanović Živko, Niklanović Krsto, Milošević Ljiljana, Niklanović Milica, Niklanović Radmila, Petrović Sonja i Urieff Zorica.

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**SMG – stanovanje manje gustine**

**PO – oštećena seoska cjelina, preoblikovanje**

Stanovanje:

- primjena princip tzv. AMBIJENTALNE IZGRADNJE;
- obezbijedenje uslova za podizanje kvaliteta stanovanja na viši nivo opremanjem naselja svom neophodnom komunalnom infrastrukturom, izgradnjom kvalitetnih saobraćajnica,
- predviđanje mogućnost izgradnje turističkih objekata (porodični hotel, aktivan eko-hotel, kuće za porodični odmor),
- pozicije novih objekata previdjeti tako da se svim postojećim i planiranim objektima ne ugrozi vidik prema moru, koji predstavlja jedan od najvažnijih kvaliteta ovog područja,
- izgradnja novih objekata mora biti, isključivo na osnovu planske dokumentacije, uz striktno poštovanje visinske i horizontalne regulacije, dozvoljenih spratnosti i BRGP, aseizmičkog projektovanja i građenja, propisanih materijala za fasade, krovni pokrivač i sl,
- kod izgradnje objekata insistiranje na estetskim vrijednostima arhitekture i ambijenta, počev od poštovanja tradicije do kreativnog korišćenja potencijala lokacije i ambijenta. (strana 18)

Stanovanje - Na prostoru LSL predviđena je isključivo ambijentalna izgradnja sa stanovanjem manje gustine i niske spratnosti, maksimalno do Su(ili Po)+P+1. Lokacije za ovaj vid izgradnje se nalaze na terenu malog, srednjeg i većeg nagiba, uklopljene su u zelenilo i pejzaž, sa atraktivnim vizurama prema moru.

U površine za stanovanje podrazumijevaju se stambeni objekti, samostojeći i u nizu za jednoporodično stanovanje ili najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 20)

**Stambena jedinica** je turistički apartman. (strana 21)

Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima 1 dnevni boravak). Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 5, i više funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 22)

U prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 25)

Turizam u okviru stanovanja - Turizam se na području LSL u smislu pružanja usluga smještaja (sa ishranom i drugim uslugama) turistima prožima sa funkcijom stanovanja kao pretežnom namjenom kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba, kao i smještajem turista u manjim hotelima ili apart hotelima. Urbanistički pokazatelji za hotele i apart-hotele (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, spratnost i drugo) isti su kao i za planiranu pretežnu namjenu.

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost. (strana 20)

UTU uslovi za izgradnju objekata manje gustine - Turistički objekti manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se turistički apartman smatra stambenom jedinicom. Za ovu studiju u samostojećim objektima predviđa se maksimum tri stambene jedinice.

Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 24)

**Nisu dozvoljene** namjene i aktivnosti čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za izletnike, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Zabranjene su uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Nije dozvoljena izgradnja staklenika jer oni mijenjaju i ne uklapaju se u ovaj predio. Ne smiju se graditi objekti za smještaj sezonske radne snage. (strana 21)

Objekte namjenjene za pružanje usluga smještaja (i ishrane) turistima projektovati i graditi u skladu sa važećim zakonima, pravilnicima, normativima i drugim aktima koji regulišu ovu djelatnost. (strana 20)

Uslovi za izgradnju turističkih objekata u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine - Turistički objekti u okviru pretežne namjene stanovanje manje gustine su objekti u kojima se turistima pruža usluga smještaja sa ili bez pružanja usluge ishrane. Ovi turistički objekti i aktivnosti u njima ne smiju ugrožavati okolinu. Nijesu dozvoljeni ugostiteljsko-turistički sadržaji i aktivnosti sa muzikom. Turistički objekti se svojim gabaritom moraju uklapati u planiranu okolinu izgradnju i za njih važe uslovi koji su definisani za pretežnu namjenu zone u kojoj se urbanistička parcela nalazi.

- *Porodični hotel*. Moguće je izgraditi porodični hotel manjeg kapaciteta, koji je po svom sadržaju sposoban da se uklopi u staru građevinsku strukturu većih kuća ili čak i u strukturu jedne grupe kuća. Svako od sela u zaleđu ima nizove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika je da postoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. Radi se o kapacitetu od 30,50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste.

- *Aktivan eko-hotel*. Ovaj tip hotela se naslanja na ideju porodičnog hotela, a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni dio ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dela ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smještajnog kapaciteta. Zamisao je da gosti budu oni koji sebe mogu da dozvole duži boravak, koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom.

- *Ostali sadržaji komplementarni sa turizmom (rekreativni, kulturni i dr.)*. Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma u naselju i komplementarni su sa njim su prihvatljivi pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko nasljeđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir, niti zatvaraju vizure. To mogu biti umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje

ili studio, etnografski zbirka, otvoreni teren za male sportove (tenis, košarku, odbojku i sl.), prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko nasljeđe i tradicionalni ambijent.

- *Kuće za porodični odmor.* Kuća za porodični odmor zavičajaca i onih sa strane, odmarališni smještaj malog obima, pojedinačni apartmani, ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se vjerovatno na najlakši način mogu uklopiti u vrijedan tradicionalni fond. Ovdje se prvenstveno radi o unutrašnjim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvođenju savremenih instalacija. U ovim slučajevima spoljašnjost tradicionalne kuće skoro i da ne treba da bude izmjenjena. (strana 29-30)

**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 riziorta i koristi sadržaje turističkog riziorta 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 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 ovlaštenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-a, strana 32)

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.

Oblik i veličina parcele određuje se tako da se na njoj mogu izgraditi zgrade u skladu sa pravilima parcelacije i izgradnje. Veličina i oblik urbanističkih parcela predstavljeni su u grafičkom prilogu "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". (strana 24)

## 5. PRAVILA REGULACIJE

### Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 2.80 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 3 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu

**Podzemna etaža** je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena, odnosno ulice ili glavnog ulaza u objekat.

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata. Spratne visine podruma ili suterena ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

**Suteren** se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteren, u izuzetnim slučajevima

gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterena se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

**Korisna etaža** objekta je etaža kojoj je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. (strana 21)

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suterenom). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima.

**Otvorene spoljne stepenice** koje savladavaju visinu do 0.90m, mogu se postaviti ispred građevinske linije, odnosno na dijelu šireg bočnog dvorišta, odnosno zadnjeg dvorišta. Otvorene spoljne stepenice koje savladavaju visinu veću od 0.90m, postavljaju se na građevinsku liniju, odnosno ulaze u gabarit objekta. (strana 22)

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

**Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele** definiše se na sledeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 24)
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.
- Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja. (strana 24)

### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta. Građevinska linija se utvrđuje planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija.

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

- Slobodnostojeći objekti od 1m - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

Minimalno odstojanje objekta od **zadnje granice** parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od **susednog objekta** je 5 m.

**Maksimalna spratnost objekta** je suteran (ili podrum), prizemlje, 1 sprat Su+P+1 odnosno – tri korisne etaže. U suteranu može biti stambeni prostor, ili podrum ili garaže.

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

**Kota 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.

**Krovovi** ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23° sa pokrivačem ćeramida ili „mediteran crijepom. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 25)

Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.

Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda. (strana 32)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BGRP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m <sup>2</sup>	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj S1	1181.34	600	120	240	0.51	0.20	S+P+1

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, izgrađenosti i spratnost), namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u Tabeli: Planirano stanje - urbanistički pokazatelji. (strana 24)

- **BRGP - bruto razvijena građevinska površina** je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene. Ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena. Ukoliko je namjena podruma ili suterena

- garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 22)
- Ako je veći nagib terena dozvoljava se izgradnja djelimičnih suterena. (strana 25)
  - Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu. (strana.22)
  - Bazen i terase na terenu ne ulaze u izgrađenost parcele. (strana 32)
  - Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
  - Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). (strana 25)
  - Dozvoljeno je u urbanističkoj parceli da se formiraju više od jednog objekata za koje urbanistiškim projektom treba da budu utvrđeni svi uslovi izgradnje objekata poštujući pri tome i sve uslove Studije.
  - Pri podjeli urbanističkih parcela sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovom Studijom. Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu. Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu. (strana 23)

## **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 1000m<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 istraživani.

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

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



Jedna od smjernica LSL-a "Blizikuće" je sledeća: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat detaljnih geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za dobijanje UTU za izgradnju objekta na lokaciji- up S1, kat. parcele broj 1656/2, 1656/3 i 1657/1 KO Sveti Stefan, izrađen od strane "Geotehnika" doo Bijelo Polje RJ Nikšić (broj 30/05 od 30.05.2024. godine), kao i izvještaj o reviziji Elaborata, odrađen od strane komisije – M. Vojvodić, M. Blagojević i R.Lalatović u maju 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 predvidjeti 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 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 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**

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja.

Fasade finalno obrađene kombinacijom maltera i kamena, kamen iz domaćih majdana pješčano-sive boje, najmanje 50% kamena.

Spoljna fasadna stolarija sa griljama ili škurama od kvalitetnog drveta.

Na terasama uraditi pergole od kvalitetnog drveta. (strana 25)

Spoljne stepenice kao arhitektonski i funkcionalni elemenat treba da budu pune – podzidane obrađene klesanim kamenom. (strana 26)

Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (U blizini sela fasada min.70% kamen) Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojitiu bež ili mlječno bijelu boju. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvoždem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Na postojećim objektima gdje su urađeni neadekvatni materijali (loše odabran kamen, veliki broj balustara i sl.) zahtjevati ugradnju novih elemenata ambijentalne arhitekture (ograde od kovanog gvožđa, domaći kamen na fasadi...). (strana 32)

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**

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

1. parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.

2. 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.

3. 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 ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 25)

## **11. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima.

Podzide se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 25)

Suhozidi (suvomeđe) se maksimalno čuvaju. Na mjestima gdje je došlo do njihovog urušavanja obavezno je izvršiti rekonstrukciju i sanaciju zidanjem kamenom „u suvo“.

Radi očuvanja ambijenta, na parcelama koje su na terenu u nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m od kote konačno nivelisanog i uređenog terena.

Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m. Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, travu.

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje. Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica sopstvene urbanističke parcele. (strana 30)

## 12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dati u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 25)

Preporučuje se zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena. (strana 31)

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. (strana 32)

Zelene i slobodne površine u okviru stambenih objekata - Novoplanirani individualni stambeni objekti -- kuće treba da sadrže min. 40% zelenih površina (hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urb. parcelu. 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. Za uređenje zelenih i slobodnih površina neophodno je:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od *Olea europea*-masline i *Quercus pubescens*-medunac. ,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-10m(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnice)
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati kamenim pločama ili u skladu sa fasadnom objekta,

- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, stare podzide sačuvati i uklopiti u nova arhitektonska rješenja,
- koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote,
- u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo,
- isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste, preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije.

Zelenilo turističkih naselja (vile, kuće za odmor, apartmani, kompleksi i td.) - Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

1. u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;

2. izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,

3. sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,

4. svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;

Preporučuje se ambijentalna izgradnja – privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijen. Objekti svojom visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine - odnosno visina objekta ne prelazi 7,5m /GUP Budva -sektor- Kamenovo – Buljarice/.

Uređenje podrazumjeva:

4. turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb. parcelu,

5. za turističke objekte- sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i rekreacija),

6. korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),

7. kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja i sela u zaledju,

9. ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td. ,

10. za apartmane- da bi se postiglo formiranje osnovnih elemenata turističkog naselja predlaže se udruživanje urb. parcele iste namjene u jedinstven kompleks, radi uređenja prostora, pri čemu bi se izbjegla usitnjenost parcela i nemogućnost formiranja apartmanskoblokovskih cjelina sa poželjnim karakteristikama (karakteristikama naselja iz zaledja).

11. za ostale turističke objekte (vile, kuće za odmor) važe uslovi kao kod objekata individualnog stanovanja. (strana 44)

### **Predlog biljnih vrsta**

Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i introdukovane vrste, koje su pored svoje dekorativnosti na ovom području pokazale dobre rezultate.

a/ Autohtona vegetacija

Quercus ilex, Fraxinus ornus, Laurus nobilis, Ostrya carpinifolia, Olea europaea, Quercus pubescens, Paliurus aculeatus, Ficus carnea, Ceratonia siliqua, Carpinus orientalis, Acer campestre, Acer monspessulanum, Nerium oleander, Ulmus carpinifolia, Celtis australis, Tamarix africana, Arbutus unedo, Crataegus monogyna, Spartium junceum, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Petteria ramentacea, Colutea arborescens, Mirtus communis, Rosa sempervirens, Rosa canina, Agrumi i td.

b/ Alohtona vegetacija

Pinus pinea, Pinus maritima, Cupressus sempervirens, Cedrus deodara, Magnolia sp., Cercis siliquastrum, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Feijoa sellowiana, Ligustrum japonica, Aucuba arborescens, Cinnamomum camphora, Eucaliptus sp., Chamaerops exelsa, Chamaerops humilis, Phoenix canariensis, Washingtonia filifera, Bougainvillea spectabilis, Camelia sp., Hibiscus syriacus, Buxus sempervirens,

Pittosporum tobira, Wisteria sinensis, Viburnum tinus, Tecoma radicans, Agava americana, Cycas revoluta, Cordylina sp., Yucca sp. Hydrangea hortensis i td. (strana 44-45)

### **13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

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

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

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 2,6 m do vijenca objekta. (strana 22)

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m<sup>2</sup>. (strana 25)

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

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

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, prorijedenih, 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.

Preklapanjem katastarske podloge sa grafičkim prilogom br. 18 – Režimi korišćenja prostora konstatovano je da se predmetna urbanistička parcela nalazi u zahvatu posebnog područja poljoprivrede (područja vrijednih agrikulturnih predjela).

**Područja vrijednih agrikulturnih predjela:** Vrijedna područja predstavljaju područja tradicionalne poljoprivrede koja su značajna za očuvanje ruralnog ambijenta i u okviru njih kulturnih predjela. Predviđena je valorizacija ovih prostora povezivanjem sa turističkom djelatnošću, uz potrebnu infrastrukturnu opremljenost. Predstavljaju poseban tip predjela koji se odnosi na naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama koja su prepoznatljivija i specifična po primjeni tradicionalnih postupaka obrade.

Prepoznata područja su: Kruševice, Vrbanj, Ubli, Bratevina-Klinci-Mrkovi, Marovići-Radovanići-Babunci, Begovići-Brgulji, Pobori, Paštrovačka brda, Smokov Vijenac (**Blizikuće-Podgrab-Vrbe-Tudorovići-Đenaši**), Rijeka Reževići-Katun Reževići, Otočići-Brčeli - Sotonići, Valdanos i Anamali.

Valorizacija je moguća uvezivanjem sa turističkim djelatnostima, distribucijom proizvoda hotelima, organizovanje izleta za turiste, posjeta i mogućnost degustacije proizvoda u autentičnom ambijentu. U planu su ova područja prepoznata i kao razvojne ruralne zone.

- Neophodno je obezbijediti potrebnu infrastrukturu tj. dostupnost ovim lokacijama.
- Obezbijediti zaštitu agrikulturnog predjela.
- Posebno je značajno uvezati poljoprivrednu proizvodnju (proizvodnju svih vidova tradicionalnih prehrambenih proizvoda) sa turističkom ponudom na lokalnom i regionalnom nivou.
- Povezivati zatečene okolne zelene i druge prirodne površine sa ruralnom cjelinom.
- Neophodno je posebnu pažnju posvetiti očuvanju terasa, suvozida, međa kao prepoznatljivih predionih elemenata.
- Izuzimanje područja pod maslinama iz građevinskih područja.
- Očuvati karakteristični tradicionalni sklop ruralne cjeline i omogućiti rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija. (PPNOP, strana 16)

*Posebna poljoprivredna područja* - predstavljaju izuzetno vrijedne agrikulturne predjele. To su naselja sa tradicionalnom poljoprivredom u poljima i na terasama. Ove prostore je potrebno sačuvati i obnoviti. Oni se mogu koristiti za potrebe stanovanja ukoliko se radi o postojećim naseljskim strukturama. Moguća je turistička valorizacija, na način da se obnove stari objekti, a da se nova izgradnja vrši na način da ne naruši prirodni ambijent područja. (PPPNOF, strana 27)

### **Izuzetno vrijedni agrikulturni predjeli**

- Posebna područja tradicionalne poljoprivrede koja su prepoznatljiva, značajna za očuvanje kulturnog predjela. Valorizacija je moguća uvezivanjem sa turističkim djelatnostima, distribucijom proizvoda hotelima, organizovanje izleta za turiste, posjeta i mogućnost degustacije proizvoda u autentičnom ambijentu.
- Neophodno je obezbijediti potrebnu infrastrukturu tj. dostupnost ovim lokacijama.
- Zaštita agrikulturnog predjela, Razvoj poljoprivrede označio bi stabilizaciju demografskog procesa i zaustavljanje depopulacije ruralnih predjela.
- Revitalizacija napuštenih poljoprivrednih površina moguća je ponovnim pokretanjem poljoprivredne proizvodnje na već postojećem terenu. Posebno je značajno integrisati poljoprivrednu proizvodnju (proizvodnju svih vidova tradicionalnih prehrambenih proizvoda) sa turističkom ponudom na lokalnom i regionalnom nivou.
- Povezivati zatečene okolne zelene i druge prirodne površine sa ruralnom cjelinom.
- Neophodno je posebnu pažnju posvetiti očuvanju terasa, suvozida, međa kao prepoznatljivih predionih elemenata kroz njihovo mapiranje uz obaveznu izradu Detaljne studije agrikulturnog predjela.
- Izuzimanje područja pod maslinama iz neizgrađenih građevinskih područja .
- Očuvati karakteristični tradicionalni sklopi ruralne cjeline i omogućiti rekonstrukciju i revitalizaciju tradicionalnih stambenih grupacija.
- *Za ove lokacije obavezna je izrada Detaljne studije predjela, kako bi se sagledalo potpunije stanje ovih predjela i dale preciznije smjernice za oblikovanje prostora.* Planski prepoznata područja predstavljena su grafički i navedena su u poglavlju 4.3. (PPPNOF, strana 274)

### **15. 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.

### **16. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

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

Ako je inicijativu za izradu urbanističkog projekta podnio zainteresovani korisnik prostora, troškovi izrade urbanističkog projekta padaju na njegov teret, što nije slučaj u ovom predmetu.

### **17. 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.

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

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



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

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

## 20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m2 bruto površine

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 24)

Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici tamo gdje je to moguće. Garažni prostor ne ulazi BRGP objekta. (strana 32)

Za objekte turističke namjene u okviru druge pretežne namjene važe uslovi za pretežnu namjenu, osim uslova za rješavanje mirujućeg saobraćaja gdje se primjenjuju uslovi iz tačaka 5.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. (strana 30)

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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, Sl. list Crne Gore broj 48/13 i 44/15.

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

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

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

Shodno Zakonu o 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. Energetski efikasni, objekti sa dobrom izolacijom i sa niskom potrošnjom energije znatno će dobiti na vrijednosti na tržištu nekretnina, dok će objektima sa velikom potrošnjom energije opadati vrijednost.

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. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

U skladu sa Pravilnikom o tehničkim zahtjevima eko dizajna fluorescentnih sijalica bez integrisanih prigušnica, sijalica sa električnim pražnjenjem visokog inteziteta I prigušnica I svjetiljki za njihov rad (Službenom listu Crne Gore broj 38/2017), od 1. januara 2020.godine, na tržištu Crne Gore neće uopšte biti dozvoljene klasične sijalice sa žamom niti, osim ako ne bude sijalica nove tehnologije, čija je osnovna karakteristika energetska efikasnost.

U cilju smanjenja potrošnje električne energije, očuvanja životne sredne i poštovanja propisa kojim se uređuje uvođenje zahteva za eko dizajn i označavanje energetske efikasnosti, za rasvetu unutar i van objekta preporučuje se upotreba: LED (light-emitting diode) osvetljenja. LED osvetljenje je energetski efikasno osvetljenje sa kojim se može postići ušteda do 80% u odnosu na običnu sijalicu. LED svjetiljka emituje malu količinu energije tako da se smanjuje zagađenje okoline, a njena svetlost je najbližnja dnevnoj. Vek trajanja joj je između 10 i 20 godina, odnosno između 25 i 100 hiljada sati. Takođe, proizvode se u različitim veličinama i bojama, a mogu služiti za osvetljenje objekata, dekorativno osvetljenje, javnu rasvetu...

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

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 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

## **23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA**

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu

na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

## 24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### Za objekat:

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

### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

## 25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

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

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP (magistralni put);

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04 i „Službeni list CG“ broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17,82/20 i 140/22). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u zahvatu posebnog područja poljoprivrede (područja vrijednih agrikulturnih predjela).

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 14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE i 15. USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH OBJEKATA UPISANIH U REGISTAR KULTURNIH DOBARA CRNE GORE I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE ovih urbanističko tehničkih uslova.

- Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni zaštićenim prirodnim i kulturnim zonama u obuhvatu PPPNOP.

## 26. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu [www.budva.me](http://www.budva.me) i [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

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 Službeni list CG broj 68/17)
- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu CG broj 44/18 i 43/19) u 10 primeraka (3 primjerka u analognom i 7 primjeraka u digitalnom formatu), saglasno odredbama Člana 212 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

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.

## 27. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



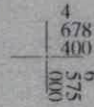
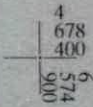
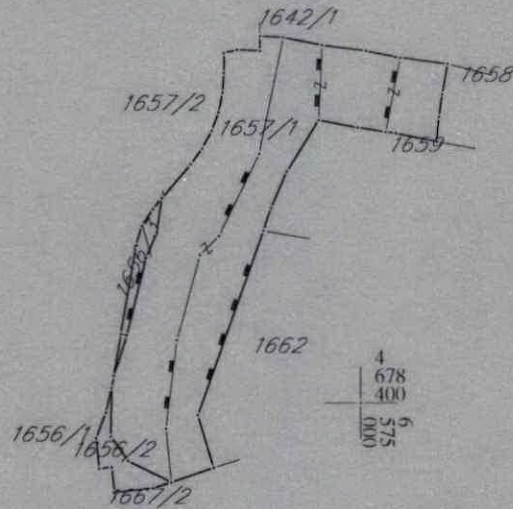
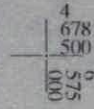
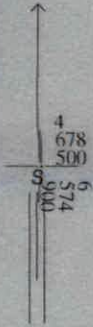
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-1132/24  
Datum: 03.10.2024.



Katastarska opština: SVETI STEFAN  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 18,19  
Parcele: 1656/2, 1656/3, 1657/1

# KOPIJA PLANA

Razmjera I: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*Purić*



Ovjerava  
Službeno lice:



3600000374



104-919-24506/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-24506/2024

Datum: 30.09.2024.

KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-960/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 261 - 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
1656	2		18 16/23	05/09/2023	POD DUB	Vinograd 3. klase NASLJEDE		40	87.64
1656	3		18 16/23	05/09/2023	POD DUB	Vinograd 3. klase NASLJEDE		28	61.35
1656	3		18 16/23	05/09/2023	POD DUB	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		2	0.04
1657	1		18 16/23	05/09/2023	POD KUĆOM	Njiva 5. klase NASLJEDE		892	5.80
1657	1		18 16/23	05/09/2023	POD KUĆOM	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		97	2.18
								1059	157.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	NIKLANOVIĆ DUŠAN ŽIVKO BLIZIKUĆE BB-SV.STEFAN SVETI STEFAN Sveti Stefan	Susvojina	1/8
	NIKLANOVIĆ DUŠAN KRSTO BLIZIKUĆE Sveti Stefan Sveti Stefan	Susvojina	1/8
	MILOŠEVIĆ DUŠAN LJILJANA UL.VUKICE MITROVIĆ BB PODGORICA	Susvojina	1/8
	NIKLANOVIĆ MILICA BLIZIKUĆE BB.SV.STEFAN SVETI STEFAN 0	Susvojina	1/6
	NIKLANOVIĆ RADMILO BLIZIKUĆE BB.SV.STEFAN SVETI STEFAN 0	Susvojina	1/6
	PETROVIĆ DUŠAN SONJA DOSITEJEVA 34 BUDVA Budva	Susvojina	1/8
	URIEFF ZORICA BLIZIKUĆE BB SV.STEFAN SVETI STEFAN 528699083	Susvojina	1/6

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 TOMASEVIC





Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.10.2024 13:29

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 14.10.2024 13:29

KO: SVETI STEFAN

**LIST NEPOKRETNOSTI 261 - 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
1656/1		18 16/23	05.09.2023	POD DUB	Voćnjak 3. klase NASLJEDE	78	1.75
1656/1		18 16/23	05.09.2023	POD DUB	Vinograd 3. klase NASLJEDE	112	245.39

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	NIKLANOVIĆ DUŠAN ŽIVKO *	Susvojina	1/8
*	NIKLANOVIĆ DUŠAN KRSTO *	Susvojina	1/8
*	MILOŠEVIĆ DUŠAN LJILJANA *	Susvojina	1/8
*	NIKLANOVIĆ MILICA *	Susvojina	1/6
*	NIKLANOVIĆ RADMILA *	Susvojina	1/6
*	PETROVIĆ DUŠAN SONJA *	Susvojina	1/8
*	URIEFF ZORICA *	Susvojina	1/6

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1656	1	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6 I DR KO SVETI STEFAN

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.10.2024 13:28

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 14.10.2024 13:28

KO: SVETI STEFAN

**LIST NEPOKRETNOSTI 261 - IZVOD**

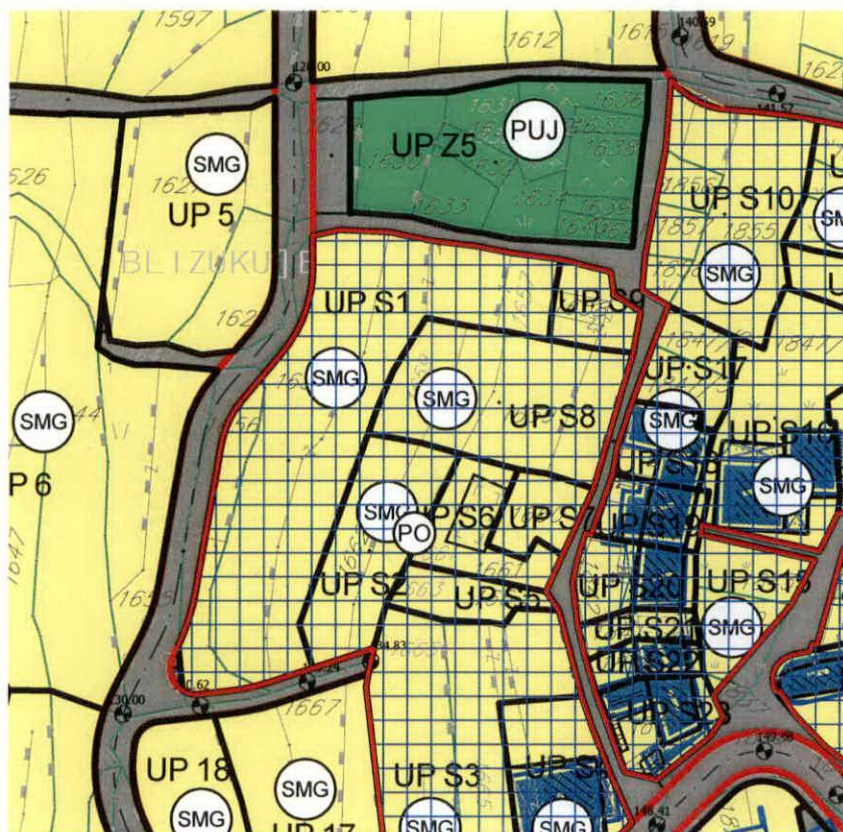
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1657/2		18 16/23	05.09.2023	POD KUĆOM	Voćnjak 3. klase NASLJEDE	83	1.87

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	NIKLANOVIĆ DUŠAN ŽIVKO *	Susvojina	1/8
*	NIKLANOVIĆ DUŠAN KRSTO *	Susvojina	1/8
*	MILOŠEVIĆ DUŠAN LJILJANA *	Susvojina	1/8
*	NIKLANOVIĆ MILICA *	Susvojina	1/6
*	NIKLANOVIĆ RADMILA *	Susvojina	1/6
*	PETROVIĆ DUŠAN SONJA *	Susvojina	1/8
*	URIEFF ZORICA *	Susvojina	1/6

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1657	2	0		919	5986	2024		ZA UPIS NA KP 1604/2 1601/1 1600/6   DR KO SVETI STEFAN

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Namjena površina  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)





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



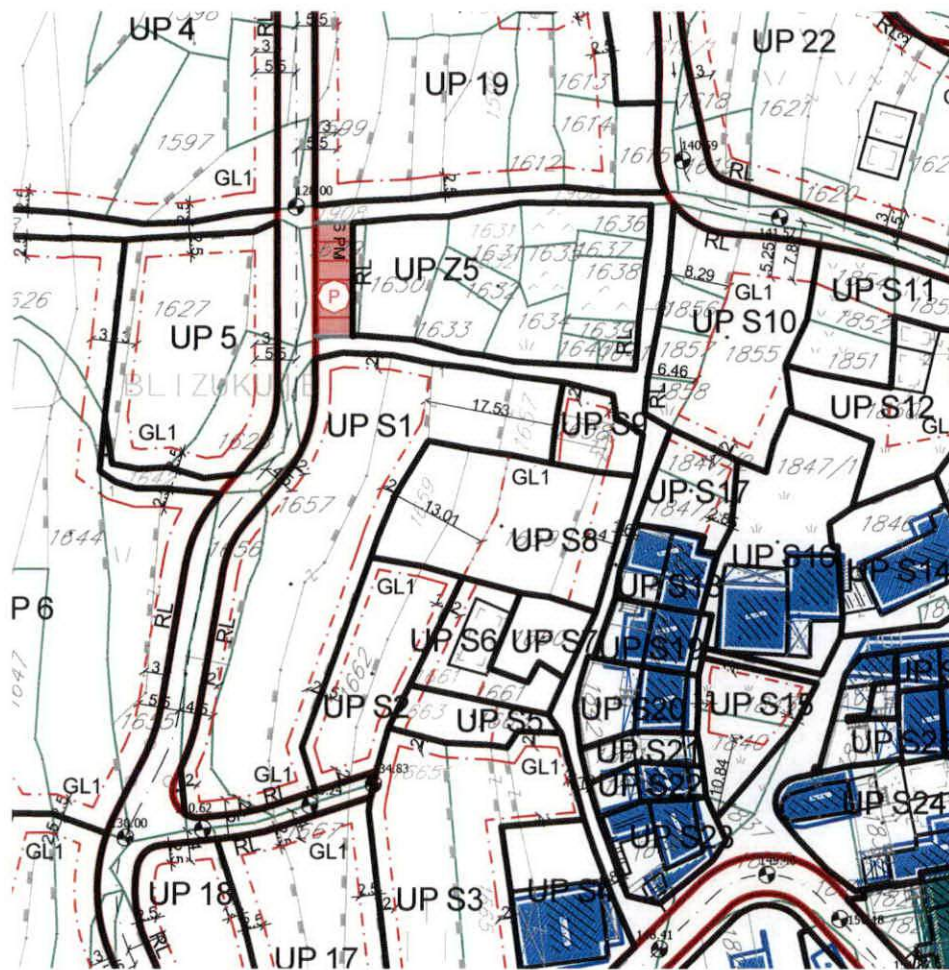
Budva, 10.10.2024. godine



	GRANICA PLANA - LSL
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
	OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA PREOBLIKOVANJE - PO
	STANOVANJE - SMG
	TURISTIČKO NASELJE - T2
	POVRŠINE ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE
	POVRŠINE TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE	
	POVRŠINE JAVNE NAMJENE
	POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE
	ZELENI POJAS
	SAKRALNA ARHITEKTURA (crkve, manastiri, samostani...)
	POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE
	VODENE POVRŠINE
	ELEKTROVOD 110 kV
	ELEKTROVOD 35 kV

 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAC  OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ
OBRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  "BLIZIKUĆE"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ  NAMJENA POVRŠINA
RAZMJERA <b>1:1000</b>
LIST BR. <b>18</b>
DATUM 2014.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Parcelacija i regulacija  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)



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



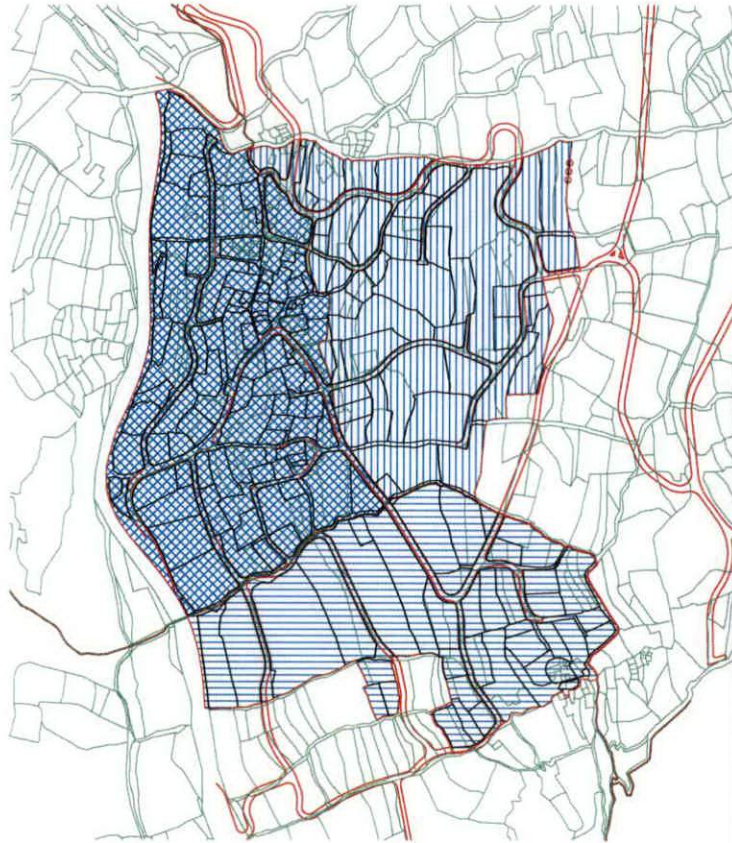
Budva, 10.10.2024. godine

 GRANICA PLANA - LSL

 KO TUDORVIĆI

 KO REŽEVIĆI

 KO SV. STEFAN



 GRANICA PLANA - LSL

 GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

 GRANICA KATASTARSKE PARCELE

 GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

 UP 1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE

 UP S1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA IZGRADNJA

 UP Z1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILU

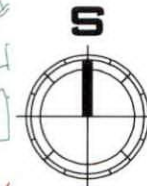
 UP IO1 BROJ URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURNE OBJEKTE

 ZP ZAŠTITNI POJAS UZ SAOBRAĆAJNICU

 RL RL - REGULACIONA LINIJA

 GL0 GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE

 GL1 GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**  
**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA  
I  
REGULACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

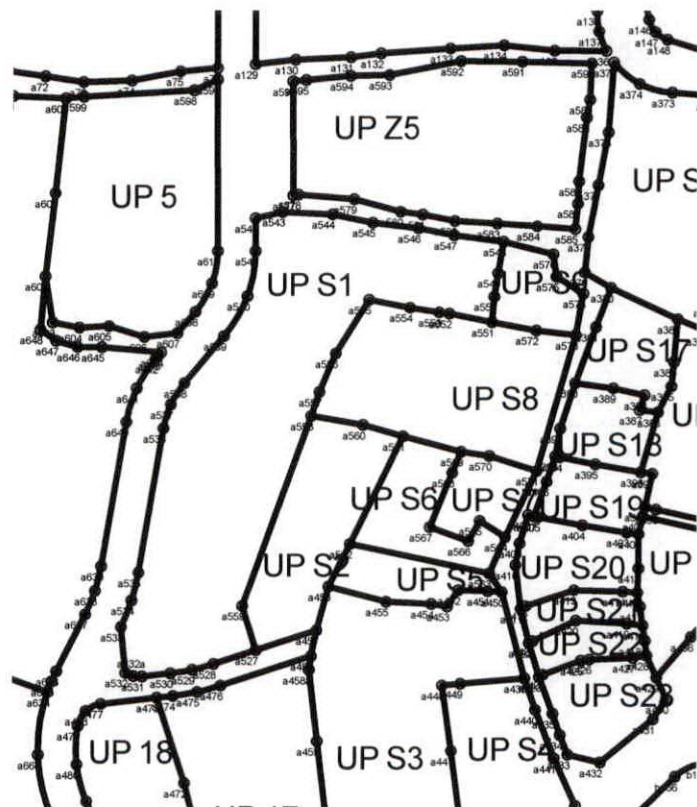
LIST BR.

**20**

DATUM

2014.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Parcelacija I koordinatne tačke  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)



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



Budva, 10.10.2024. godine

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Parcelacija I koordinatne tačke  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)

a527 6574979.27 4678392.45  
a528 6574973.68 4678390.63  
a529 6574970.85 4678389.86  
a530 6574967.96 4678389.39  
a531 6574964.19 4678388.98  
a532 6574961.99 4678389.46  
a532a 6574963.05 4678389.04  
a533 6574961.42 4678395.51  
a534 6574962.81 4678399.02  
a535 6574963.70 4678402.70  
a536 6574966.99 4678421.85  
a537 6574967.98 4678425.01  
a538 6574969.76 4678427.80  
a539 6574975.01 4678434.01  
a540 6574978.08 4678439.31  
a541 6574979.13 4678445.34  
a542 6574979.13 4678449.69  
a543 6574982.75 4678450.51  
a544 6574989.33 4678450.21  
a545 6574994.69 4678449.11  
a546 6575000.72 4678448.36  
a547 6575005.48 4678447.43  
a548 6575011.99 4678446.59  
a549 6575011.26 4678442.40  
a550 6575010.77 4678439.29  
a551 6575010.48 4678435.88  
a552 6575004.85 4678437.03  
a553 6575003.47 4678437.18  
a554 6574999.63 4678437.81  
a555 6574994.20 4678438.84  
a556 6574989.83 4678431.75  
a557 6574987.65 4678426.66  
a558 6574986.58 4678423.51  
a559 6574977.48 4678398.31  
a560 6574993.46 4678422.34

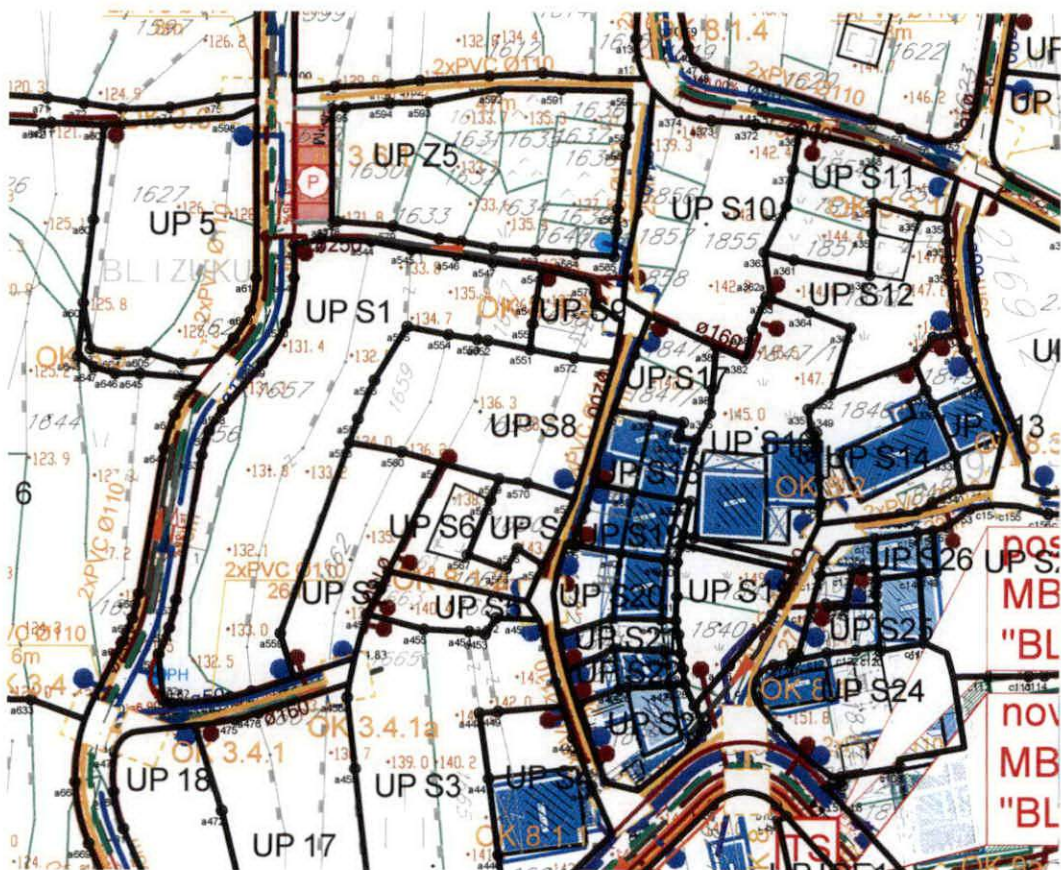
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 10.10.2024. godine



IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Saobraćaj I infrastrukturni sistemi  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)



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



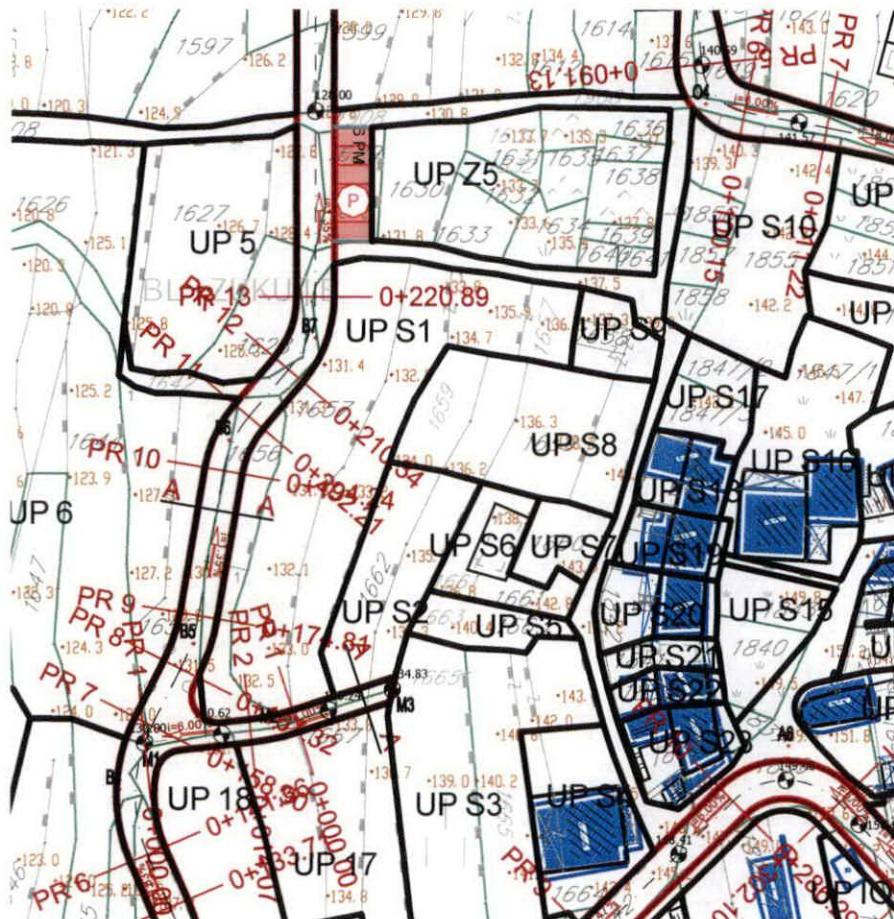
Budva, 10.10.2024. godine

	GRANICA PLANA - LSL
	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
	LOKALNI PUT
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	IVIČNJAK
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
<b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE</b>	
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	PLANIRANI HIDRANT
	VODOVOD VIŠEG REDA
	PLANIRANI REZEORVAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	POSTROJENJE ZA PREČIĆAVANJE OTPADNIH VODA PPOV
	SMJER ODVOĐENJA
<b>ATMOSVERSKA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA
<b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	
	ELEKTROVOD 110 KV
	ELEKTROVOD 35 KV
	ELEKTROVOD 10 KV
	ELEKTROVOD 10 KV - PLANIRANI
<b>TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA</b>	
	TRAFOSTANICA
	PLANIRANA TRAFOSTANICA
<b>TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA</b>	
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA Budva-Bar
	PLANIRANA TK PODZEMNI VOD (2 ili 4 PVC cijevi Ø110mm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)
	PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)
	PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)
	PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI) PRETPLATNIČKI STEPEN



DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAG 
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ
ODRAŽIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "BLIZIKUĆE"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ SAOBRAĆAJ I INFRA- STRUKTURNI SITEMI
RAZMJERA <b>1:1000</b>
LIST BR. <b>23</b>
DATUM 2014.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Saobraćaj  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)



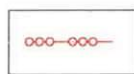
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 10.10.2024. godine



N7 Y=6574972.32 X=4678681.27 R=25.00 α=19°33'19" T=4.31 L=8.53 B=0.37	N8 Y=6575019.55 X=4678667.41 R=25.00 α=72°28'12" T=18.32 L=31.62 B=5.99	N9 Y=6575020.60 X=4678616.55 R=25.00 α=39°54'37" T=9.08 L=17.41 B=1.60	N10 Y=6575020.60 X=4678616.55 R=25.00 α=39°54'37" T=9.08 L=17.41 B=1.60	N11 Y=6575048.45 X=4678501.53 R=25.00 α=74°43'15" T=19.09 L=32.60 B=6.45	N12 Y=6575083.28 X=4678484.68 R=25.00 α=74°43'19" T=19.09 L=32.60 B=6.45
N19 Y=6575268.50 X=4678537.06 R=30.00 α=33°7'17" T=8.92 L=17.34 B=1.30	N20 Y=6575237.57 X=4678490.73 R=20.00 α=106°3'55" T=26.57 L=37.02 B=13.26	N21 Y=6575280.26 X=4678477.14 R=20.00 α=106°3'55" T=26.57 L=37.02 B=13.26	N22 Y=6575290.96 X=4678432.17 R=10.00 α=85°58'37" T=9.32 L=15.01 B=3.67	N23 Y=6575334.48 X=4678439.34 R=0.00 α=0°0'0" T=0.00 L=0.00 B=0.00	
D7 Y=6575099.97 X=4678449.41 R=20.00 α=21°37'53" T=3.82 L=7.55 B=0.36	D8 Y=6575114.98 X=4678434.61 R=14.00 α=91°46'1" T=14.44 L=22.42 B=6.11	D9 Y=6575137.24 X=4678458.61 R=20.00 α=41°5'42" T=7.50 L=14.34 B=1.33	D10 Y=6575137.72 X=4678474.32 R=20.00 α=41°5'42" T=7.50 L=14.34 B=1.33	D11 Y=6575154.80 X=4678507.10 R=0.00 α=0°0'0" T=0.00 L=0.00 B=0.00	



GRANICA PLANA - LSL



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



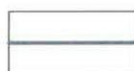
LOKALNI PUT



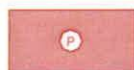
OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



IVIČNJAK



PJEŠAČKE POVRŠINE



JAVNI PARKING I GARAŽA



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**SAOBRAĆAJ**

RAZMJERA

**1:1000**

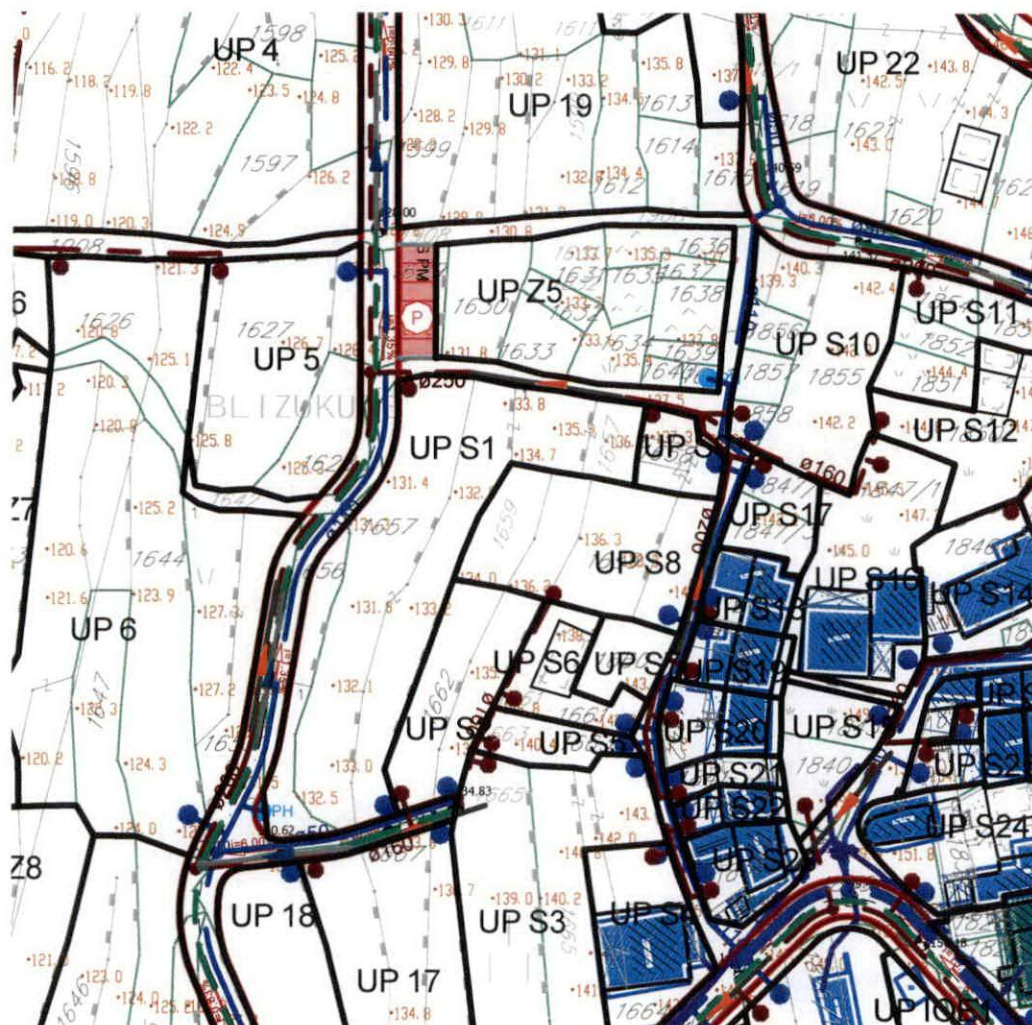
LIST BR.

**24**

DATUM

2014.

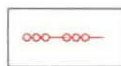
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Vodovodna mreža, fekalna i atmosfenska kanalizacija  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)



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



Budva, 10.10.2024. godine



GRANICA PLANA - DUP

**HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE**



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT



VODOVOD VIŠEG REDA



PLANIRANI REZEORVAR



POSTOJEĆA CRPNA STANICA

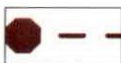


PLANIRANA CRPNA STANICA

**FEKALNA KANALIZACIJA**



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



POSTROJENJE ZA PREČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA PPOV



SMJER ODVOĐENJA

**ATMOSVERSKA KANALIZACIJA**



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



SMJER ODVOĐENJA



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA  
MREŽA,  
FEKALNA I  
ATMOSFERSKA  
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

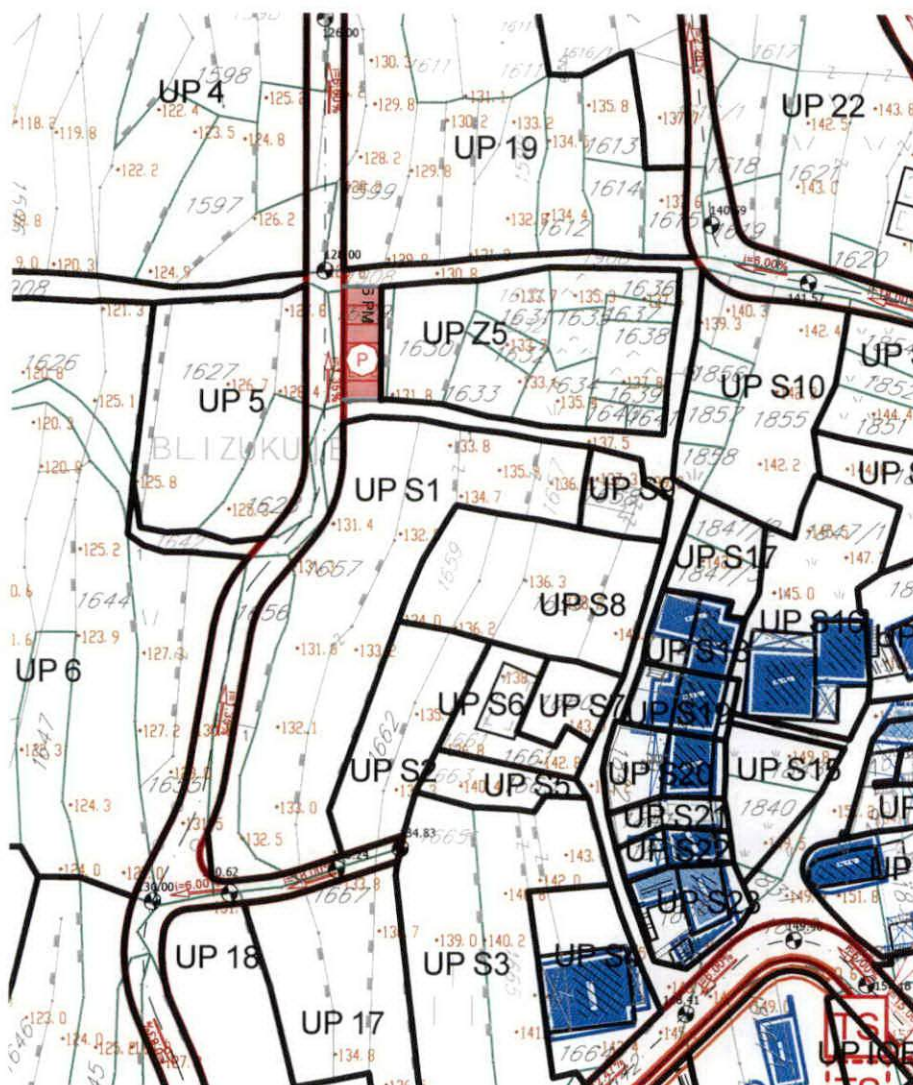
LIST BR.

**25**

DATUM

2014.

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)



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



Budva, 10.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

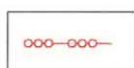
**1:1000**

LIST BR.

**26**

DATUM

2014.



GRANICA PLANA - LSL

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 110 KV



ELEKTROVOD 35 KV



ELEKTROVOD 10 KV



ELEKTROVOD 10 KV - PLANIRANI

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA



TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA







**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**"BLIZIKUĆE"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA

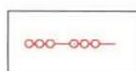
**1:1000**

LIST BR.

**27**

DATUM

**2014.**



GRANICA PLANA - LSL

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA



TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA Budva-Bar



PLANIRANA TK PODZEMNI VOD  
(2 ili 4 PVC cijevi Ø110mm)



PLANIRANO TK OKNO  
(unutrašnjih dimenzija 150x110x110cm)



PLANIRANO mini TK OKNO  
(unutrašnjih dimenzija 90x80x90cm)

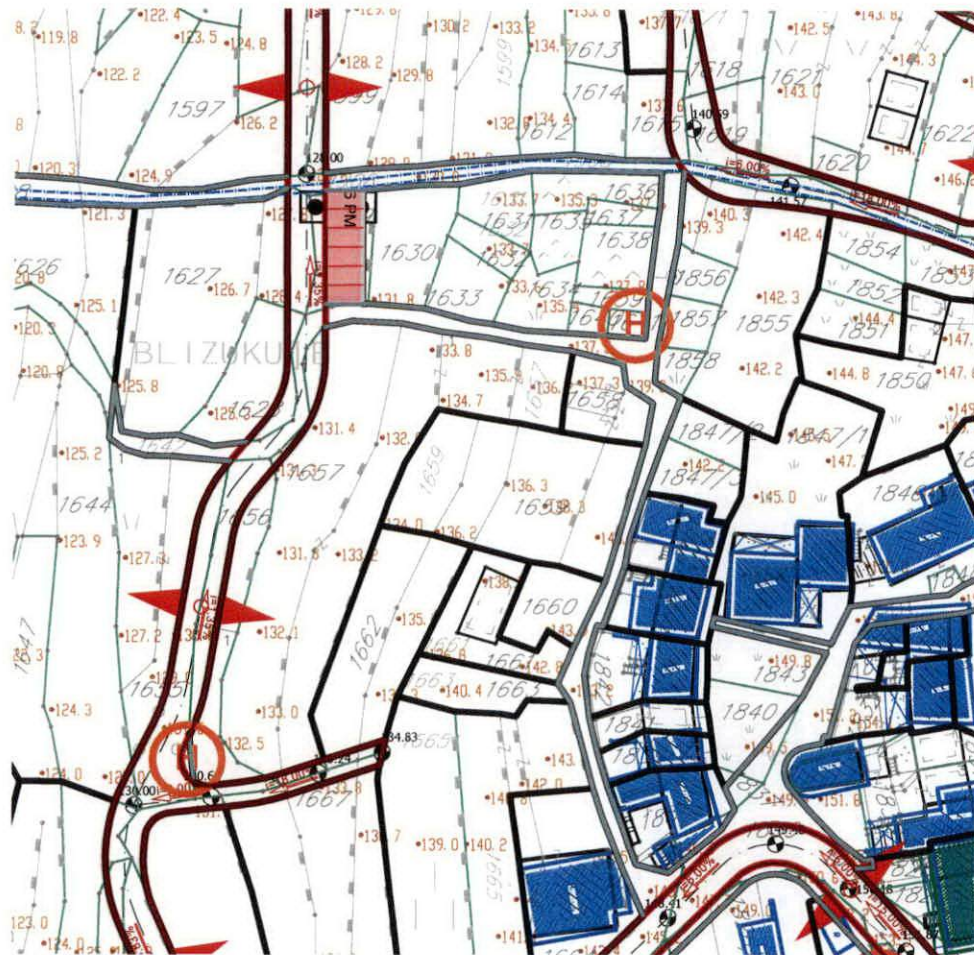


PLANIRANO TK OKNO  
(unutrašnjih dimenzija 200x160x190cm)



PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI) PRETPLATNIČKI  
STEPEN

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Ekologija  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)



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



Budva, 10.10.2024. godine



**DELPROJEKT**  
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA  
BUDVA**  
SEKRETARIJAT  
ZA PROSTORNO  
PLANIRANJE I  
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

"BLIZIKUĆE"

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

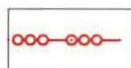
**1:1000**

LIST BR.

**28**

DATUM

2014.



GRANICA PLANA - LSL



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA

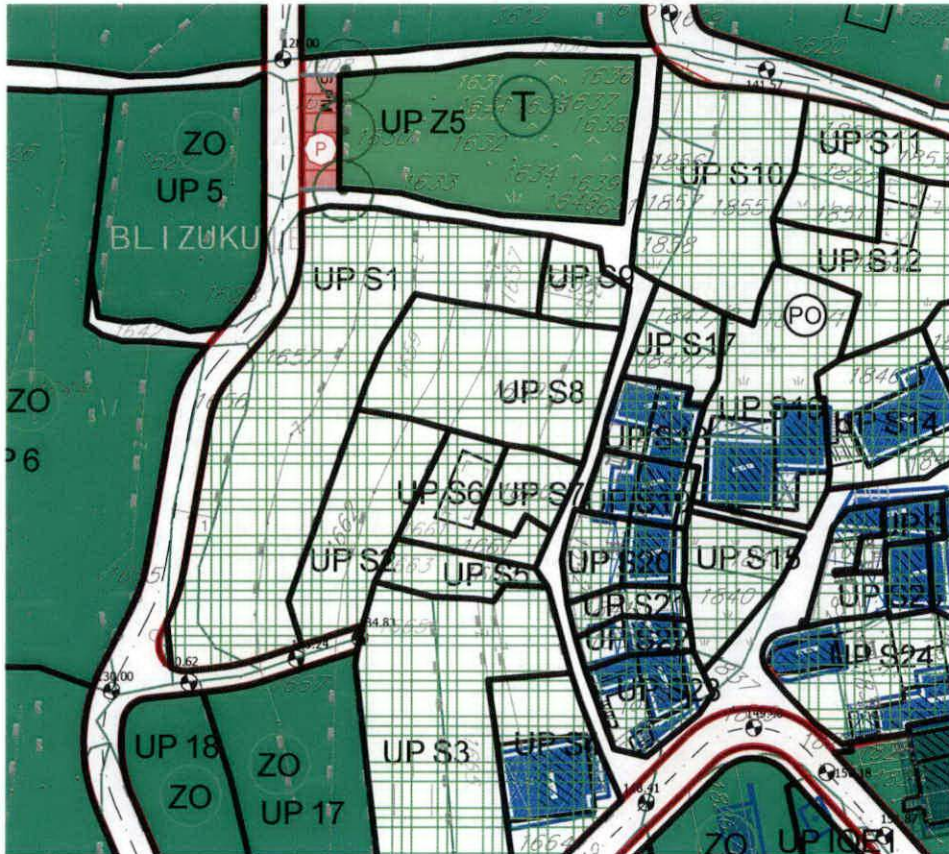


PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI SA  
BIOPREČIŠĆIVAČEM

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE BLIZIKUĆE, Pejzažna arhitektura  
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 21/14 i 23/14)




















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



Budva, 10.10.2024. godine



- |   |   |
|---|---|
|    | GRANICA PLANA - LSL                                       |
|    | IVIČNJAK  |
|    | PJEŠAČKE POVRŠINE   |
|    | JAVNI PARKING I GARAŽA                                    |
|    | ELEKTROVOD 110 kV   |
|  | ELEKTROVOD 35 kV  |
|  | SAKRALNA ARHITEKTURA (crkve, manastiri, samostani...)     |
| Površine za pejzažno uređenje - PU  |   |
|  | OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA    |
|  | TAČKE I POTESI ZNAČAJNI ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PEJZAŽA |
| I - Objekti pejzažne arhitekture javnog korišćenja                                  |   |
|  | ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE                                 |
|  | TRG   |
|  | DRVOREDI  |
| II - Objekti pejzažne arhitekture ograničenog korišćenja                            |   |
|  | ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA                 |
|  | ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA                              |
|  | ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA                                |
| III - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene                               |   |
|  | ZAŠTITNI POJAS  |
|  | ZELENILO INFRASTRUKTURE                                   |

 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAC  OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ
OBRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE  "BLIZIKUĆE"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ PEJZAŽNA ARHITEKTURA
RAZMJERA <b>1:1000</b>
LIST BR. <b>22</b>
DATUM 2014.

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA ZA LSL "BLIZIKUĆE"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADODGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
UP S1	dio1656, dio1657	1,181.34			SEOSKO STANOVANJE	120.00	240.00	240.00	NOVI OBJEKTI	600.00	0.20	0.51	S+P+1
UP S2	1662	326.82			SEOSKO STANOVANJE		80.00	80.00	NOVI OBJEKAT	160.00	0.24	0.49	P+1
UP S3	dio1642, 1665, dio1666	1,078.28			SEOSKO STANOVANJE	120.00	240.00	240.00	NOVI OBJEKTI	480.00	0.22	0.45	P+1
UP S4	dio1642, 1664	305.50	133.00	P+1+Pk	SEOSKO STANOVANJE			133.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	399.00	0.44	1.31	
UP S5	1663	108.51			SEOSKO STANOVANJE		40.00	40.00	NOVI OBJEKAT	80.00	0.37	0.74	P+1
UP S6	1661	177.03	50.00	Ruševina	SEOSKO STANOVANJE			50.00	NOVI OBJEKAT	100.00	0.28	0.56	P+1
UP S7	1660	103.84			SEOSKO STANOVANJE				TRG	0.00			
UP S8	1659	509.63			SEOSKO STANOVANJE		100.00	100.00	NOVI OBJEKAT	200.00	0.20	0.39	P+1
UP S9	1658	104.73			SEOSKO STANOVANJE		40.00	40.00	NOVI OBJEKAT	80.00	0.38	0.76	P+1
UP S10	dio1855, 1856, 1857, 1858	534.99			SEOSKO STANOVANJE		110.00	110.00	NOVI OBJEKAT	220.00	0.21	0.41	P+1
UP S11	1853, dio1854, 1852, 1851, dio1908	267.46			SEOSKO STANOVANJE		60.00	60.00	NOVI OBJEKAT	120.00	0.22	0.45	P+1
UP S12	1850	324.02	21.00 27.00	Ruševina Ruševina	SEOSKO STANOVANJE		22.00	70.00	NOVI OBJEKAT	140.00	0.22	0.43	P+1
UP S13	1849	132.09	52.00	S+P	SEOSKO STANOVANJE			52.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	104.00	0.39	0.79	
UP S14	1846, 1848	301.04	112.00 18.00	S+P P	SEOSKO STANOVANJE			130.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	260.00	0.43	0.86	
UP S15	dio1837, dio1840, 1843,	192.21			SEOSKO STANOVANJE		60.00	60.00	NOVI OBJEKAT	150.00	0.31	0.78	S+P+1
UP S16	1847/1	492.68	178.00	P+2	SEOSKO STANOVANJE			178.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	534.00	0.36	1.08	
UP S17	1847/2, 1847/3	137.53			SEOSKO STANOVANJE		45.00	45.00	NOVI OBJEKAT	113.00	0.33	0.82	S+P+1
UP S18	1845	114.72	84.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE			84.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	252.00	0.73	2.20	
UP S19	1844	112.51	70.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE			70.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	210.00	0.62	1.87	
UP S20	1842	147.03	71.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE			71.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	213.00	0.48	1.45	
UP S21	1841	66.61	30.00	Ruševina	SEOSKO STANOVANJE			30.00	NOVI OBJEKAT	90.00	0.45	1.35	S+P+1
UP S22	1839	72.84	40.00	P+1	SEOSKO STANOVANJE			40.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	80.00	0.55	1.10	
UP S23	1838, dio1859, dio1642	159.24	80.00 25.00	P+1 P	SEOSKO STANOVANJE			105.00	POSTOJEĆI OBJEKAT POMOĆNI OBJEKAT	185.00	0.66	1.16	
UP S24	1829/1, 1829/2, 1830, 1831, dio1859	359.92	65.00 32.00 85.00	P+2 Ruševina P+1	SEOSKO STANOVANJE			182.00	POSTOJEĆI OBJEKAT NOVI OBJEKAT POSTOJEĆI OBJEKAT	429.00	0.51	1.19	P+1
UP S25	dio1832, 1836, dio1835	158.66	90.00 61.00	S+P+1 P+1	SEOSKO STANOVANJE			151.00	POSTOJEĆI OBJEKAT, POSTOJEĆI OBJEKAT	392.00	0.95	2.47	
UP S26	dio1835	61.88	43.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE			43.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	129.00	0.69	2.08	
UP S27	dio1833, 2193, 2195/1, 2196/1	1,184.16	70.00	P	SEOSKO STANOVANJE	175.00	280.00	350.00	POMOĆNI OBJEKAT (RUŠI) – NOVI OBJEKTI	1,050.00	0.30	0.89	S+P+1
UP S28	dio1865, dio1933	292.98	110.00	S+P+1	SEOSKO STANOVANJE			110.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	330.00	0.38	1.13	
UP S29	1866/2	117.39	50.00	Ruševina	SEOSKO STANOVANJE			50.00	NOVI OBJEKAT	125.00	0.43	1.06	S+P+1
UP S30	1866/1	63.11	40.00	Ruševina	SEOSKO STANOVANJE			40.00	NOVI OBJEKAT	100.00	0.63	1.58	S+P+1
UP S31	dio1872	283.53	110.00	S+P	SEOSKO STANOVANJE			110.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	275.00	0.39	0.97	
UP S32	dio1874/3	362.07			SEOSKO STANOVANJE		80.00	80.00	NOVI OBJEKAT	200.00	0.22	0.55	S+P+1
UP S33	dio1933, 1808, 1809, 1874/2, 1874/4	967.64	54.00 52.00	P+1 Ruševina	SEOSKO STANOVANJE	90.00	90.00	196.00	POSTOJEĆI OBJEKAT NOVI OBJEKTI	490.00	0.20	0.51	S+P+1
<b>UKUPNO PARCELE SEOSKO STANOVANJE:</b>		<b>10,801.99</b>	<b>1,853.00</b>				<b>1,487.00</b>	<b>3,340.00</b>		<b>8,290.00</b>			

## Seosko stanovanje

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA VIŠE OBJEKATA NA TERENU U NAGIBU  
SLOBODNO STOJEĆI I U NIZUHORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

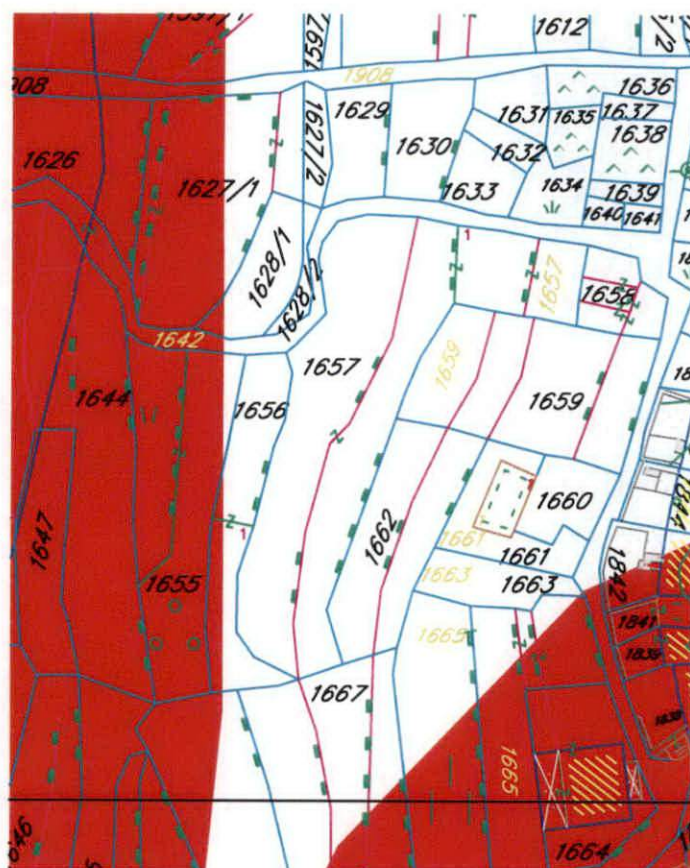
- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od cca 40m<sup>2</sup>-1200m<sup>2</sup>.
  - Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu br. 20 Parcelacija i regulacija.
  - Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m - 2m, jer su ovo objekti u seoskoj jezgri, većina postojeći objekti koji se trebaju rekonstruisati.
  - Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.
- Za seosko stanovanje:
- Max. koeficijent zauzetost je 0.20-1.00
  - Max. koeficijent izgrađenost je 0.39-2.47
  - Max. broj spratova objekta je 3 etaže. **S+P+1S+P+1 od čega je stambeni dio suterena ½ prizemlja ili dvije trećine prizemne etaže.**
  - Max. spratna visina je 2.80 m (od poda do poda).
  - Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti geodetski snimak terena sa vertikalnom prestavom, odnosno parcele, na osnovu koga bi se tačno odredila kota poda prizemlja ili suterena u odnosu na sobračajnicu i okolni teren.
  - Obavezna je izrada geomehantičkog elaborata i projekta u skladu sa zakonom.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je seosko stanovanje. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Postojeće ruševine treba rekonstruisati u postojećim gabaritima, zidovi od postojećeg očišćenog i pripremljenog kamena po svim pravilima konzervacije starih objekata.
- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja tradicionalne arhitekture.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl. list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Predviđeni su kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač ćeramida. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen i upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Fasade 100% od domaćeg tesanog kamena. Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera.
- Parkinzi na otvorenom pored objekta.
- Planirati parking mjesta u okviru urbanističke parcele, ukoliko je to moguće.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Izrada drvenih pergola na terasama ozelenjenim puzavicama.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.
- Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje.
- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore i potrebna je saglasnost susjeda.
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele potrebna je saglasnost susjeda.



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







## LEGENDA

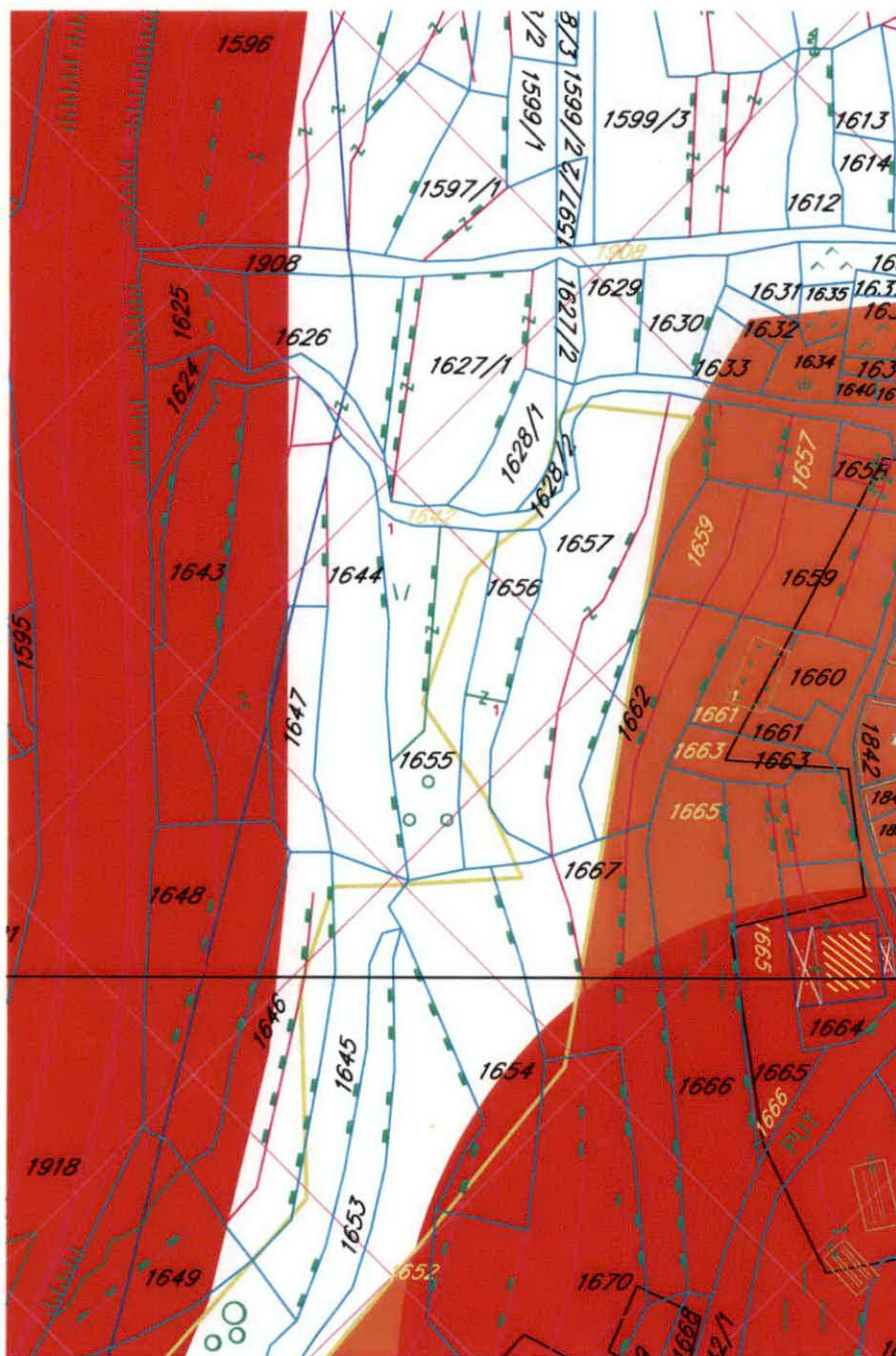
### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

### CENTRI NASELJA

	centar posebnog zna čaja
	centar regionalnog zna čaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar




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

-  Zaštićeno područje Kotor (strogi režim)
-  Zaštićeno područje Kotor / okolina (bufer zona)
-  Međunarodni značaj - Svjetska baština
  1. Kotorsko-Risanski zaliv, UNESCO-Svjetska prirodna i kulturna baština (područje zaštićeno i opštinskom odlukom)
  2. NP Skadarsko jezero - Ramsarsko područje /kontaktna zona/


#### Kulturna dobra


-  Predložena granica zaštite i granica zaštićene okoline evidentiranih kulturnih pejzaža, arheoloških rezervata ruralnih cjelina i infrastrukturnih većih objekata (putevi)
-  Granica Urbanog jezgra Starog grada sa podgrađima
-  Vizuelne ose (HIA studija)
-  Zone izuzetne prirodne vrijednosti

### B. Otvoreni ruralni prostori

-  Postojeća zaštićena prirodna područja /nacionalni parki, spomenik prirode, predio izuzetnih odlika/
-  Potencijalna zaštićena prirodna područja
-  Granica zaštitnog pojasa NP Lovćen i NP Skadarsko jezero
-  Morski habitati

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

-  Područja za razvoj intenzivne poljoprivrede

-  Posebna područja poljoprivrede /područja vrijednih agrikulturnih predjela/

-  Izuzetno vrijedni prirodni i poluprirodni predjeli

ŠUME - režimi

Vrijednost 3,4,5

-  Šume
-  Makija
-  Masline

-  Predione cezure - zeleni prodori (strogi režim)

-  Predione cezure - zeleni prodori (fleksibilan režim)




### C. Morsko dobro

-  Granica zahvata Morskog dobra
-  Obalna linija
-  Sektori





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

-  1 Izgrađena obala odmak - se ne može primijeniti
-  2 Moguća adaptacija odmaka zbog naslijeđenih prava
-  3 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma
-  4 Moguća adaptacija uz primjenu urbanističkih kriterijuma i dodatne mjere
-  5 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa
-  6 Moguća adaptacija za projekte javnog interesa uz dodatne mjere
-  7 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije
-  8 Moguća adaptacija uz prioritet legalizacije i sanacije te uz dodatne mjere
-  9 Bez adaptacije
-  10 Uslovi za proširenje zone odmaka

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

-  Linija odmaka 1000m
-  Linija odmaka 100m
-  Pojas između 100 i 1000m namjena turizam

#### Tipovi građevinskih područja

-  1.1. Građevinska područja naselja - urbana
-  1.2. Građevinska područja naselja - ruralna
-  2. Izdvojeni dijelovi GP naselja
-  Detaljna razrade u okviru plana