



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: 06-332/24-915/4
Budva, 27.11.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu STANIŠIĆ GORDANE 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 „Lapčići“ ("Službeni list CG" - opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj 68 koju čine

Katastarske parcele broj 1965/12 i 1965/15 KO Maine

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 68 čine djelovi kat. parcela 1965/1 i 1965/2 KO Maine. 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 1965/12 i 1965/15 KO Maine.

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 976 za KO Maine, od 09.10.2024. godine, konstatovano je sledeće:

- na **katastarskoj parceli broj 1965/12** upisane su šume 4. klase površine 679m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Mkrтчhyan Armen (obim prava 1/2) i Mkrтчhyan Karen (obim prava 1/2);

- na katastarskoj parceli broj 1965/15 upisan je pašnjak 4. klase površine 555m² i šume 4. klase površine 2m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Mkrtchyan Armen (obim prava 1/2) i Mkrtchian Karen (obim prava 1/2).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnicima kat. parcela.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Stambeno-turistički objekat

Stambeno- turistički sadržaji - Osnovna funkcionalna orijentacija sela jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent pa se smještajni kapaciteti mogu javiti isključivo u okviru stambenih objekata (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama". Planirana je izgradnja objekata mješovite namjene na 34 urbanističke parcele. (strana 63)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena i to tako da se u okviru stambenih objekata mogu pojaviti sobe i apartmani za izdavanje, poslovni prostori u prizemljima objekata uz kolske saobraćajnice. (strana 77)

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" br. 36/18) definisane su vrste i sadržaj ugostiteljskih objekata za pružanje usluge smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

U članu 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 ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za 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.

Uslovi za parcelaciju - Ovom studijom lokacije djelimično su zadržane granice urbanističke parcele date katastarskom podlogom a parcelacija je data na grafičkom prilogu broj 5: *Postojeći urbanistički parametri* (za postojeće objekte) i na grafičkom prilogu broj 9: *Nacrtna urbanistička parcelacije* (za nove objekte).

Ukoliko u sprovođenju studije dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. (strana 78)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Položaj, građevinske linije, spratnost i kote prizemlja svih planiranih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkih priloga gdje su dati indeksi zauzetosti i izgrađenosti.

Instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacija:

Regulaciona linija

Regulaciona linija u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobraćajnice ili postojeće objekte, a iste su prikazane u grafičkom prilogu broj 3: *Nacrtna urbanistička parcelacije*.

Regulaciona i građevinska linija - U ovako određenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kućistima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. U slučaju izgradnje novih kuća unutar tradicionalnog tkiva, postoji jasan zahtjev da one svojim položajem i formom budu takve da poštuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gdje se prikazuju elementi za urbanističko-tehničke uslove. Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine.

Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru - Ovo se odnosi na izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Riječ je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, dakle, o parceli na kojoj je moguće da se novi objekat tako podigne da ne ugrožava ni susjede, ni vizure, niti cjelovitost ambijenta.

Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od min 2,4 a max 2,8 m svijetle visine za stambeni, stambeno-turistički objekat i dogradnju, odnosno min. 3,0 a max 4,2 m za objekte javnih sadržaja. (strana 78)

Tretman vode sa krova kuće

Voda sa krova kuće ne smije da lije u susjedno dvorište ili na susjedne objekte. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište. Ako je kuća u nizu, a niz ima dvovodne krovove koji su u formi "šed krova", tada susjedi treba da se dogovore oko sakupljanja i odvođenja vode iz uvala, ili ako to iz bilo kojih razloga nije moguće, onaj ko gradi treba ispravno tehnički da riješi pitanje odvođenja vode sa svog krova. (strana 85)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BRIEŽAČA
URBANISTIČKA PARCELA broj 68	1374	824	275	0.60	0.20	S+P+1

Opšti uslovi

Gabariti naznačeni u planu ne predstavljaju ograničenje u smislu veličine i položaja (poželjno ih je ispoštovati zbog "nepoštovanja" paralelnosti i sl.), oni su dati samo kao predlog vlasnicima, dok indeksi dati u tabeli, spratnosti, namjene objekata i položaj u odnosu na ulicu ili susjedne objekte obavezuju. Nije poželjna upotreba tipskih/kataloških projekata.

Ako je na jednoj UP predviđeno više objekata, poželjno ih je povezati pergolama i ravnim terasama - „grozdovski sistem“. Takođe je u ovom slučaju isključeno umnožavanje istih objekata.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje određene vrste objekata.

Otvoreni bazeni ne ulaze svojom površinom u bruto građevinsku površinu objekata i kao takvi su dio spoljnog uređenja parcele. (strana 79)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan da u skladu sa članom 5. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

Za objekte veće od 1.000 m² ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu

rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

Poštovanje građevinske stabilnosti susjednih kuća i objekata

Građevinska stabilnost susjednih kuća, njihova upotrebljivost, ispravnost instalacija i sl., kao i javnih površina i drugih objekata u susjedstvu, ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće kojom će se rekonstruisati staro kućište. Da bi se to obezbijedilo neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti odgovarajuće zaštitne radove. I u svim ostalim građevinskim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispred stare kuće, izgradnja septičke jame iznad stare kuće, podizanje potpornih zidova, podizanje ograda i sl.) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje susjedne kucće novom kućom. (strana 85)

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

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

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

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu 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

Posebni urbanističko-tehnički uslovi

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23° sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine (mogu se koristiti za solarne kolektore)
- fasade - kamene ili malterisane i mjestimično obrađene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- **izbjegavati** izradu balkona , poželjne su lođe koja ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk (30 cm);
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inox-a, kombinacije inox- i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
- naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta. (strana 79-80)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine. (strana 79)

Ograde i podzide raditi od kamena. (strana 81)

Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovacke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. (strana 85) Ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture. (strana 86)

U slučaju podizanja pune ograde ka susjedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije. (strana 88)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Zelenilo Lapčića pripada mediteranskom flornom elementu pa je neophodno napraviti poseban izbor vrsta zelenila, što svakom prostoru daje kako oblikovne tako i funkcionalne specifičnosti.

Zelenilo individualnih parcela nalazi se neposredno uz i oko objekata. Doprinosi stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjava i dekorativno-estetske funkcije. Pošto ova kategorija služi za odmor samih stanovnika, preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oivičiti živom ogradom.

U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujući grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i poleglih četinarara. (strana 75)

Predlog vrsta za ozelenjavanje:

Lišćarske vrste:

planika, maginja (Arbutus unedo), žutika (Berberis thunbergii), šimšir (Buxus sempervirens), limun (Citrus limon), magnolija (Magnolia x soulangeana), mimoza (Mimosa pudica), murva (Morus alba, Morus nigra), mirta (Myrtus communis), oleander (Nerium oleander), zelenika (Phyllirea latifolia), pitosporum (Pittosporum tobira), badem (Prunus amygdalus), mandarina (Citrus nobilis), pomorandža (Citrus sinensis), eukaliptuse (Eucaliptus globulus), smokva (Ficus carica), hibiskus (Hibiskus syriacus), lovor (Laurus nobilis), nar (Punica granatum), crveni hrast (Quercus borealis), hrast crnika, česmina (Quercus ilex), hrast medunac (Quercus pubescens), zinzula (Ziziphus jujuba).

Četinarske vrste: čempres (Cupressus sempervirens), crni bor (Pinus nigra), primorski bor (Pinus pinaster), tuja (Thuja globosa), kuglasta tuja (Thuja occidentalis).

Puzavice: bugenvila (Bougenvillea spectabilis)

Perene: veliki vrijes (Erica arborea), lavanda (Lavandula spicata, Lavandula officinalis), divlja ruža, šipak (Rosa canina), ruže (Rosa sp.), ruzmarin (Rosmarinus officinalis), žukva (Spartium junceum). (strana 75-76)

Ozelenjavanje površina vršiti prema preporukama iz studije. (strana 80)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23) Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu

(„Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: www.epa.org.me.

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

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

U okviru zone zahvata lokalne studije lokacije Lapčići nema registrovanih spomenika kulture. (strana 76)

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)

- Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 59/15)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

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

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

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rješenja urbanističke parcele.

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima (“Službeni list RCG” broj 82/20).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama (“Službeni list RCG” broj 27/07, “Službeni list CG” broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za

civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m² bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekata.

Objekti čije se urbanističke parcele naslanjaju na magistralni put Budva-Cetinje ne mogu imati direktan kolski prilaz pa su za njih obezbeđena parking mjesta na javnim površinama sela tj. u okviru planiranog mirujućeg saobraćaja. Isto se odnosi i na parcele u okviru plana koje nemaju direktan kolski prilaz već isključivo pješački.

Svaka parcela koja ima kolski prilaz može parkiranje rješavati podzemnim garažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takođe podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto građevinsku površinu. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža, pomoćnih i tehničkih prostorija u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena otvorenih prostora za parkiranje. (strana 79)

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.). Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. (strana 80)

Za svaku kuću koja ima kolski prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivelaciono izvodljivo. (strana 91)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 48/13 i 44/15).

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.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

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

- Katastarska parcela br. 1965/12 KO Maine se nalazi dijelom u trasi koridora saobraćajnice (magistralni put) u obuhvatu PPPNOP

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04 i „Službeni list CG“ broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17,82/20 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).

- Predmetne kat. parcele se ne nalaze u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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

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

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

Idejno odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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



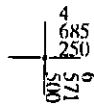
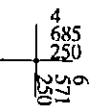
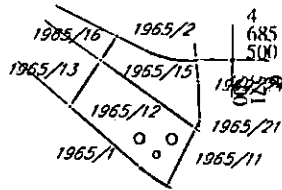
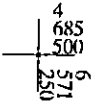
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1208/24
Datum: 23.10.2024.



Katastarska opština: MAINE
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcela: 1965/15, 1965/12

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Pavlović

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-25438/2024

Datum: 09.10.2024.

KO: MAINE

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 06-332/24-915/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 976 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1965	12		7 14	26/10/2018	POD GUBAVICOM	Sume 4. klase KUPOVINA		679	0.34
1965	15		7 16/07.	26/10/2018	POD GUBAVICOM	Pašnjak 4. klase KUPOVINA		555	0.17
1965	15		7 16/07.	26/10/2018	POD GUBAVICOM	Sume 4. klase KUPOVINA		2	0.00
								1236	0.51

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MKRTCHYAN ARMEN -	Susvojina	1/2
	MKRTCHIAN KAREN -	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

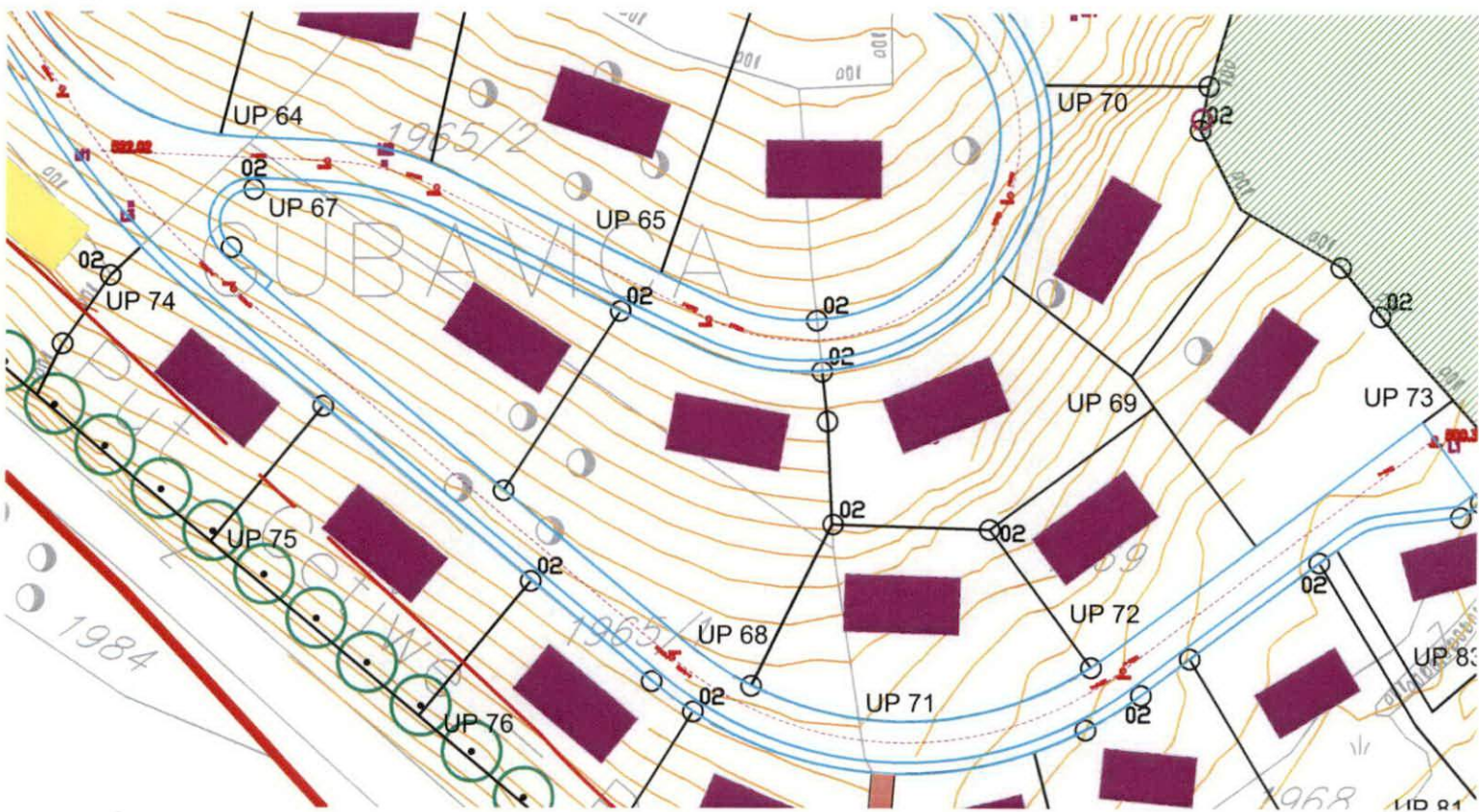
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ



IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIĆI, karta 7, Detaljna namjena površina
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)








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



Budva, 25.11.2024. godine

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

LEGENDA

	LSL - zona zahvata
	URBANISTIČKE PARCELE POSTOJEĆIH OBJEKATA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 123	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
	POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA
	PLANIRANA SAOBRAĆAJNICA

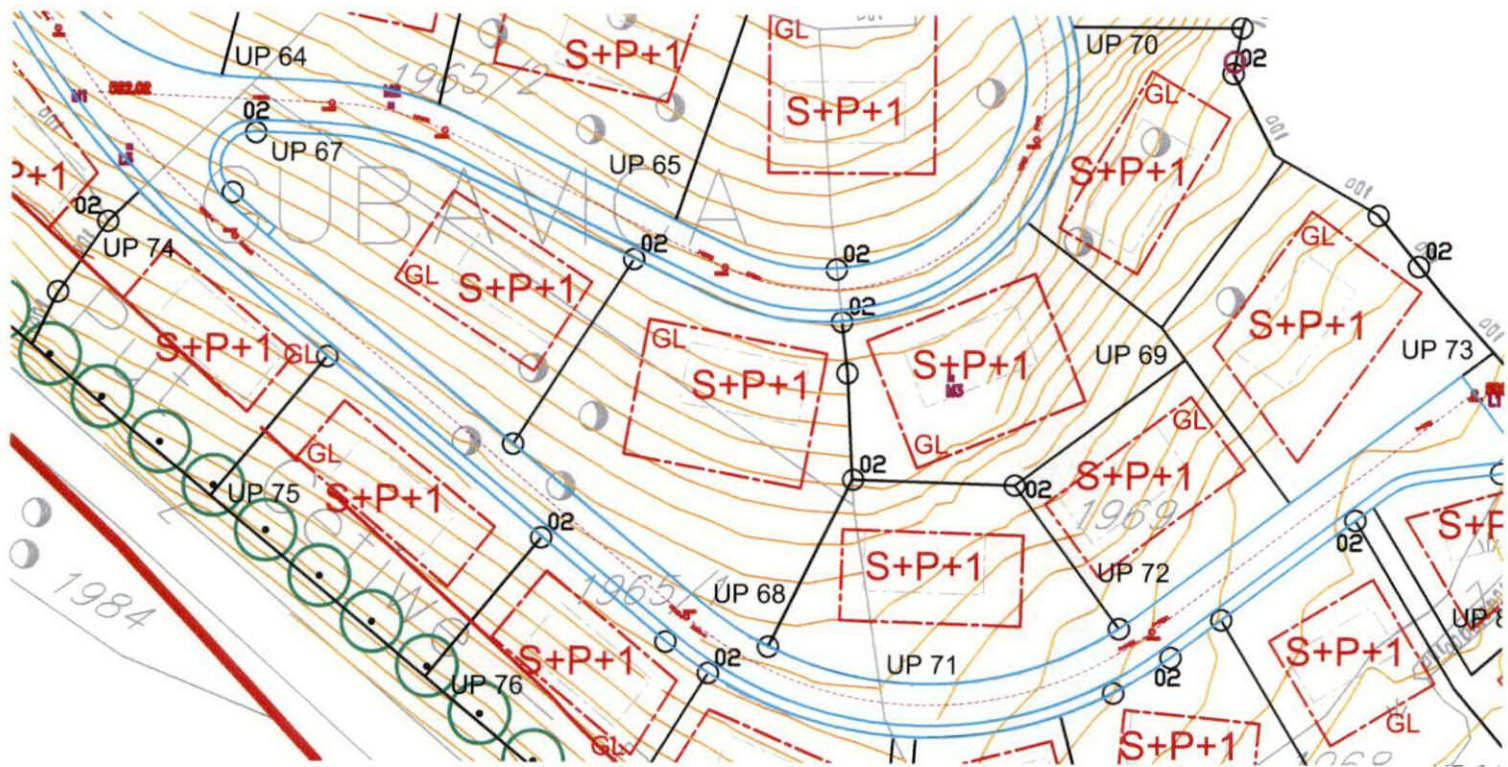
NAMJENA OBJEKATA

	STAMBENI OBJEKAT
	INDUSTRIJSKI OBJEKTI
	STAMBENO - TURISTIČKI OBJEKAT
	POSLOVNI OBJEKAT
	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT
	KOMUNALNI OBJEKTI /trafo stanica/
	STAMBENI OBJEKAT /postojeći/
	OBJEKTI SNIMANI U FEBRUARU 2012. GODINE I DOSTAVLJENI 15.III 2012. UZ DOPIS br.001-738/2
	INDUSTRIJSKI OBJEKAT /postojeći/
	KUĆIŠTE

NAMJENA POVRŠINA

	PEJZAŽNO UREĐENE ZELENE POVRŠINE
	POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE
	PARKOVSKI UREĐENO ZELENILO
	PEJZAŽNO UREĐENJE PARCELE
	OKUĆNICA POSTOJEĆEG OBJEKTA
	KOLSKA SAOBRAĆAJNICA /nova/
	KOLSKA SAOBRAĆAJNICA /postojeća/
	PJEŠAČKA STAZA
	POTOK

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIĆI, karta 8, Spratnost objekata
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



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



Budva, 25.11.2024. godine

SPRATNOST OBJEKATA

LEGENDA



LSL - zona zahvata



GRAĐEVINSKA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH
ETAŽA



PREDLOŽENI GABARITI
(nisu obavezujući)

S+P+1

SPRATNOST OBJEKATA



URBANISTIČKE PARCELE
POSTOJEĆIH OBJEKATA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 123

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA



PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA

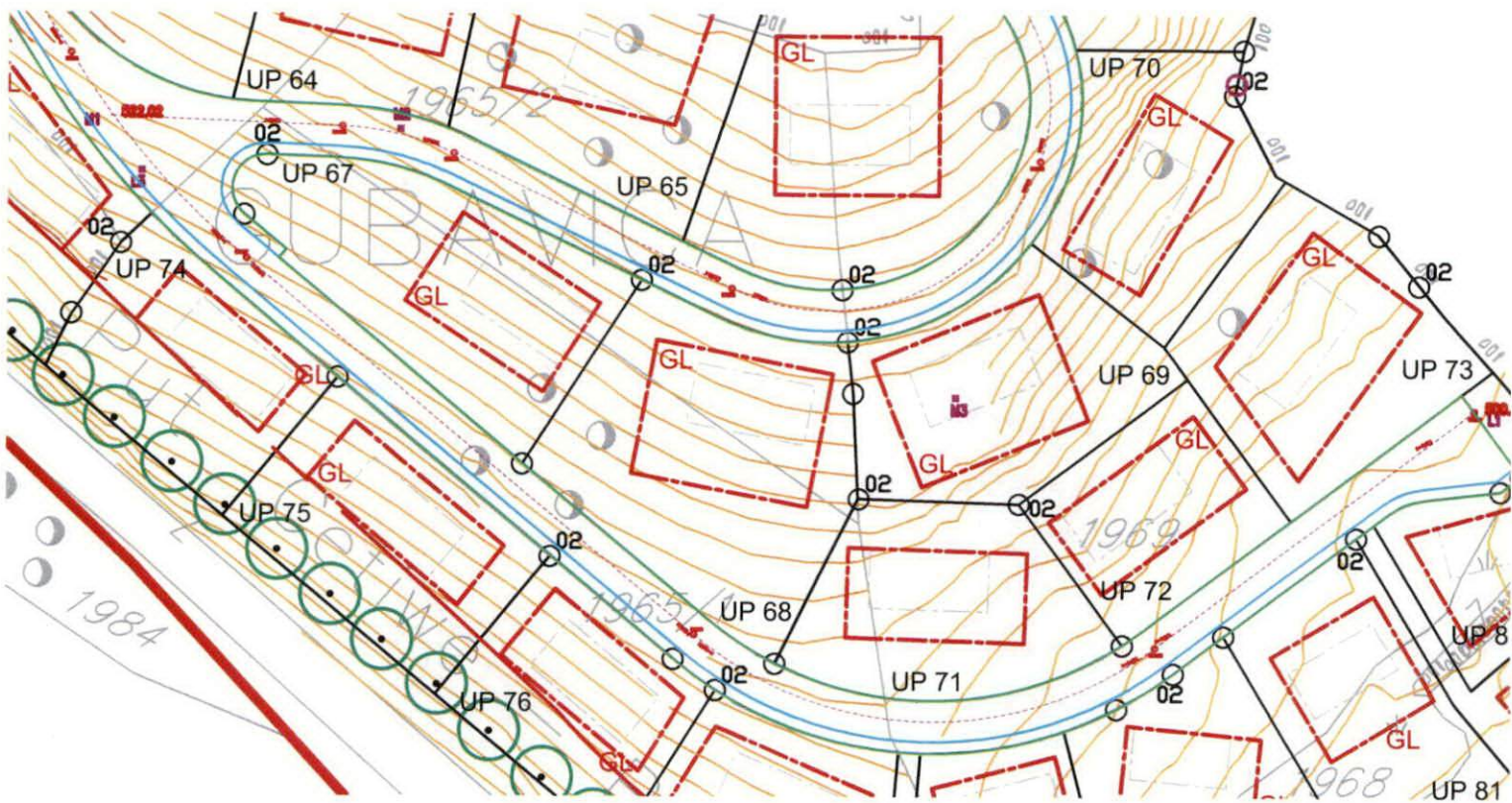


ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG
PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA



POTOK

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIĆI, karta 9, Nacrt urbanističke parcelacije
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



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



Budva, 25.11.2024. godine

NACRT URBANISTIČKE PARCELACIJE

LEGENDA



LSL - zona zahvata



REGULACIONA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH
ETAŽA



PREDLOŽENI GABARITI
(nisu obavezujući)



URBANISTIČKE PARCELE
POSTOJEĆIH OBJEKATA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 123

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

P

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE

Iz

INDEKS ZAUZETOSTI

li

INDEKS IZGRAĐENOSTI

BRGP

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA



PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA

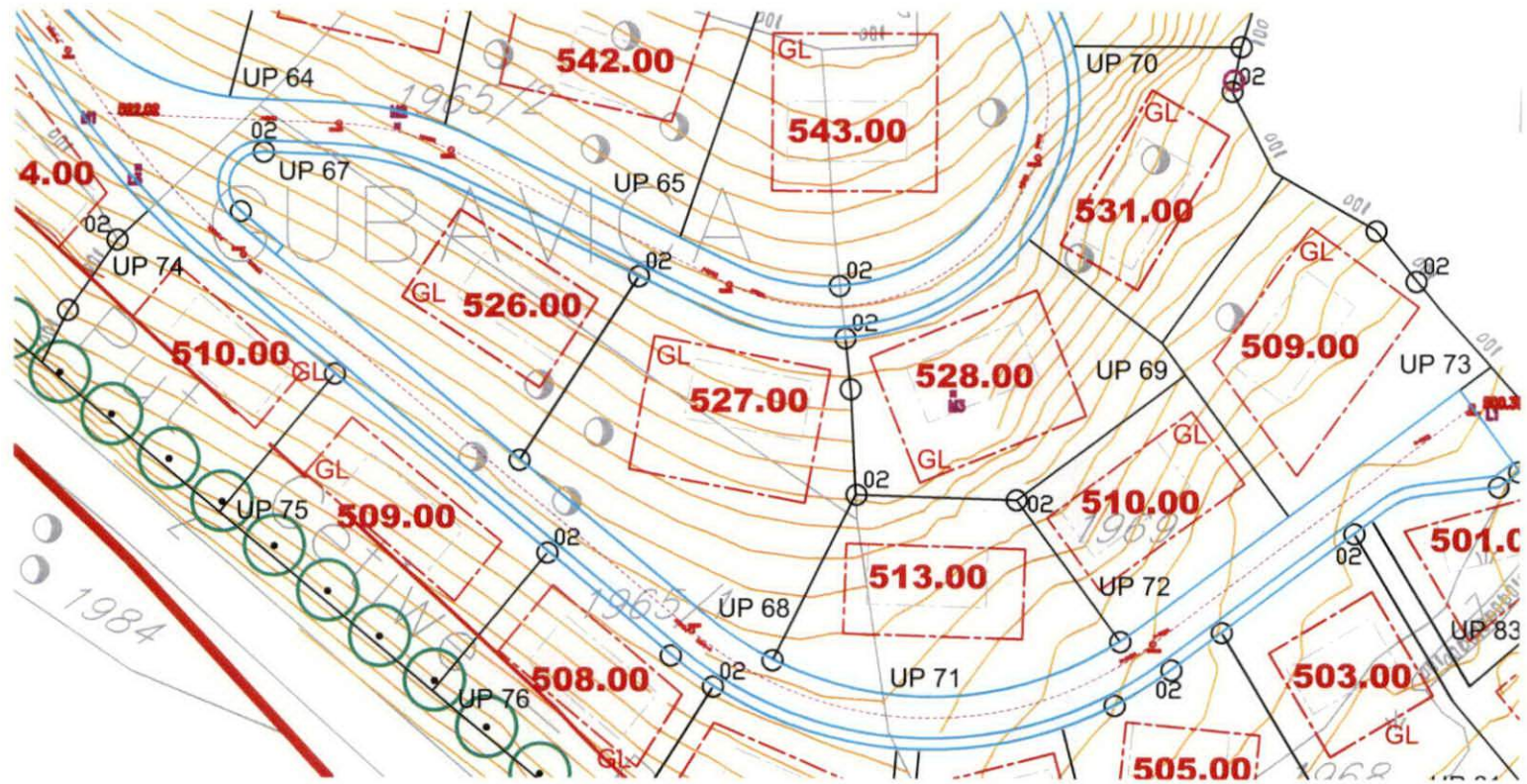


ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG
PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA



POTOK

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIĆI, karta 10, Nivelacija objekata
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



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



Budva, 25.11.2024. godine

NIVELACIJA OBJEKATA

LEGENDA



LSL - zona zahvata



GRAĐEVINSKA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH
ETAŽA



PREDLOŽENI GABARITI
(nisu obavezujući)

530.00

PREDLOŽENA KOTA PRIZEMLJA
(prilagoditi situaciji terena)



URBANISTIČKE PARCELE
POSTOJEĆIH OBJEKATA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 123

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA



PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA



ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG
PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA

SAOBRAĆAJ PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

LEGENDA



LSL - zona zahvata



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA



PLANIRANA SAOBRAĆAJNICA



STAMBENI OBJEKTI SNIMANI DO
DECEMBAR 2011. GODINE



POMOĆNI OBJEKTI SNIMANI DO
DECEMBRA 2011. GODINE



INDUSTRIJSKI OBJEKTI SNIMANI
DO DECEMBRA 2011. GODINE



GRAĐEVINSKA LINIJA



PREDLOŽENI GABARITI
(nisu obavezujući)



URBANISTIČKE PARCELE
POSTOJEĆIH OBJEKATA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

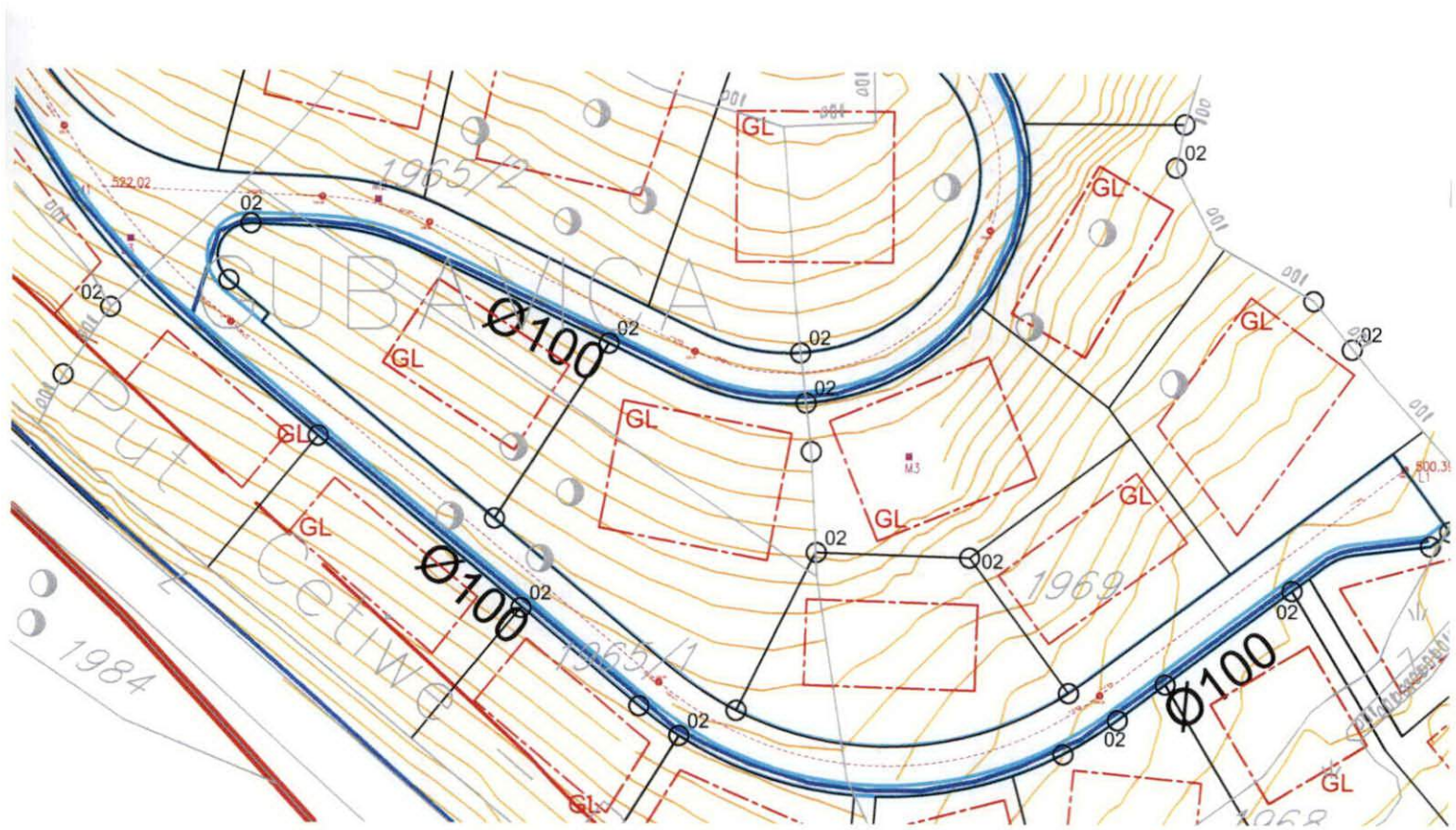
UP 123

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG
PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIĆI, karta 13, Vodovodna mreža
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)
















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



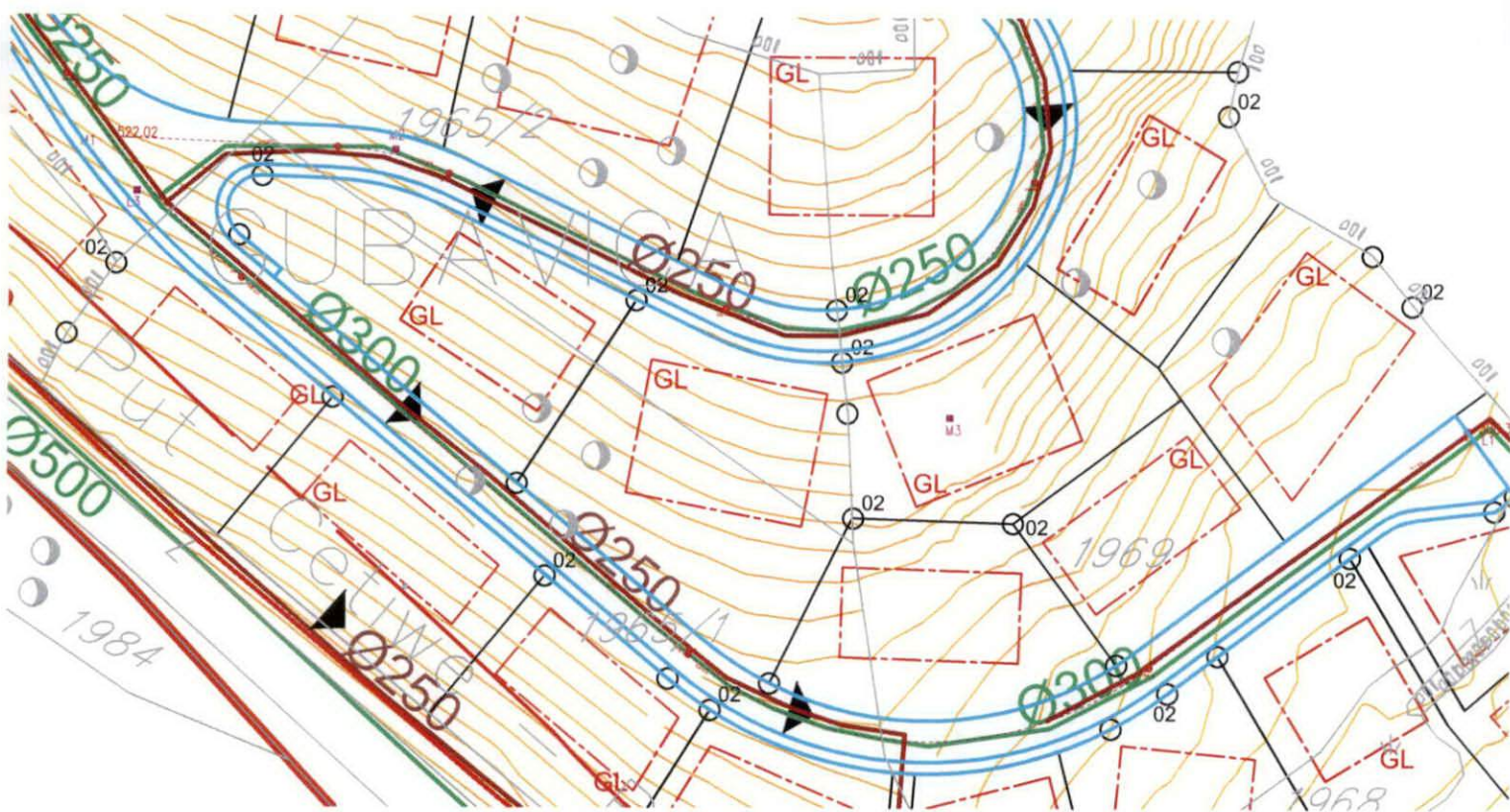
Budva, 25.11.2024. godine

VODOVODNA MREŽA

LEGENDA

	LSL - zona zahvata
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH ETAŽA
	PREDLOŽENI GABARITI (nisu obavezujući)
	URBANISTIČKE PARCELE POSTOJEĆIH OBJEKATA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 123	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
P	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
Iz	INDEKS ZAUZETOSTI
li	INDEKS IZGRADENOSTI
BRGP	BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA
	POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA
	PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA
	PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA
	PLANIRANI VODOVOD
	PLANIRANI REZERVOAR

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIĆI, karta 14, Kanalizaciona mreža
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)










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



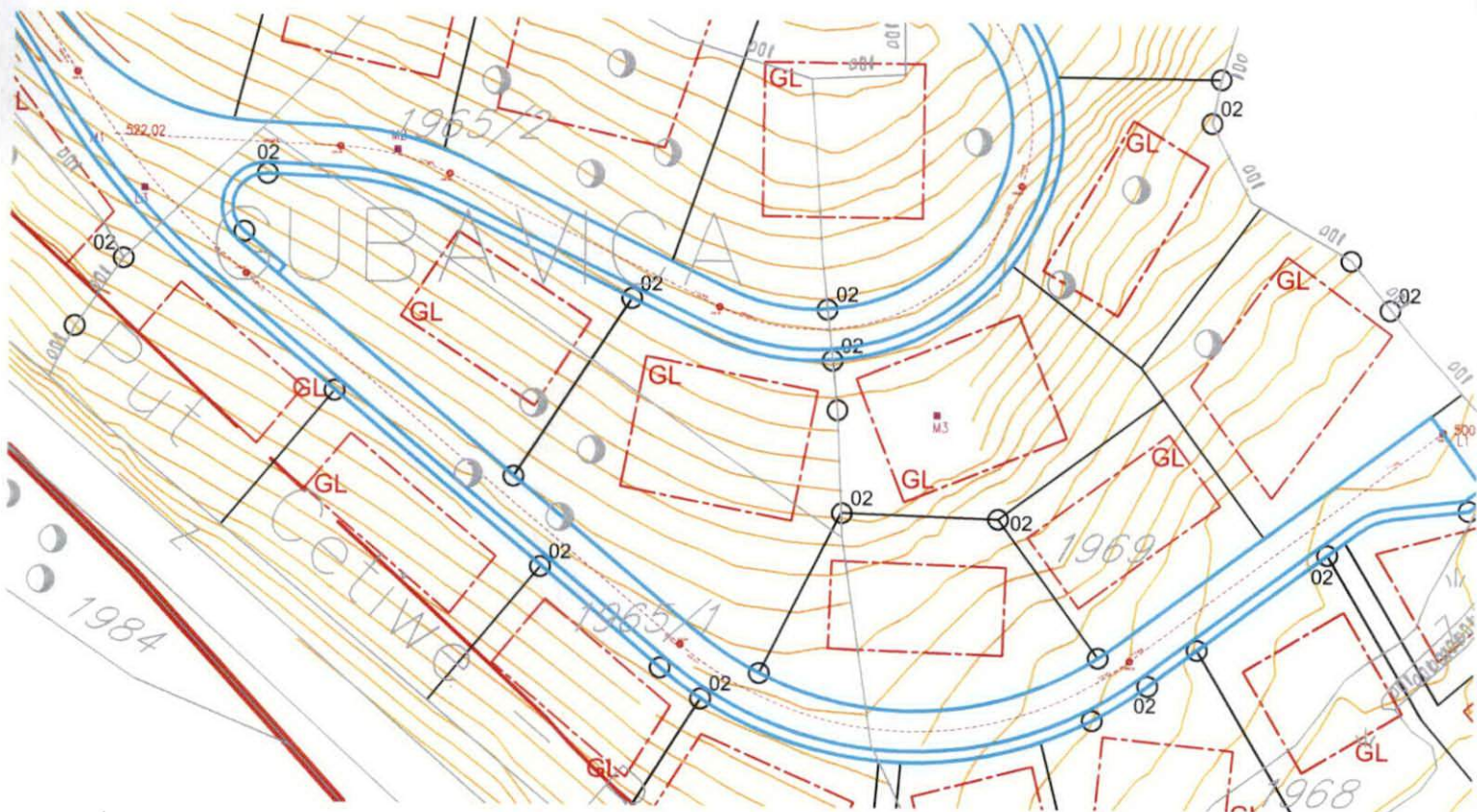
Budva, 25.11.2024. godine

KANALIZACIONA MREŽA

LEGENDA

	LSL - zona zahvata
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH ETAŽA
	PREDLOŽENI GABARITI (nisu obavezujući)
	URBANISTIČKE PARCELE POSTOJEĆIH OBJEKATA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 123	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
P	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
Iz	INDEKS ZAUZETOSTI
Ii	INDEKS IZGRAĐENOSTI
BRGP	BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA
	POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA
	PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA
	PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIĆI, karta 15, Elektroenergetska mreža
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)


















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



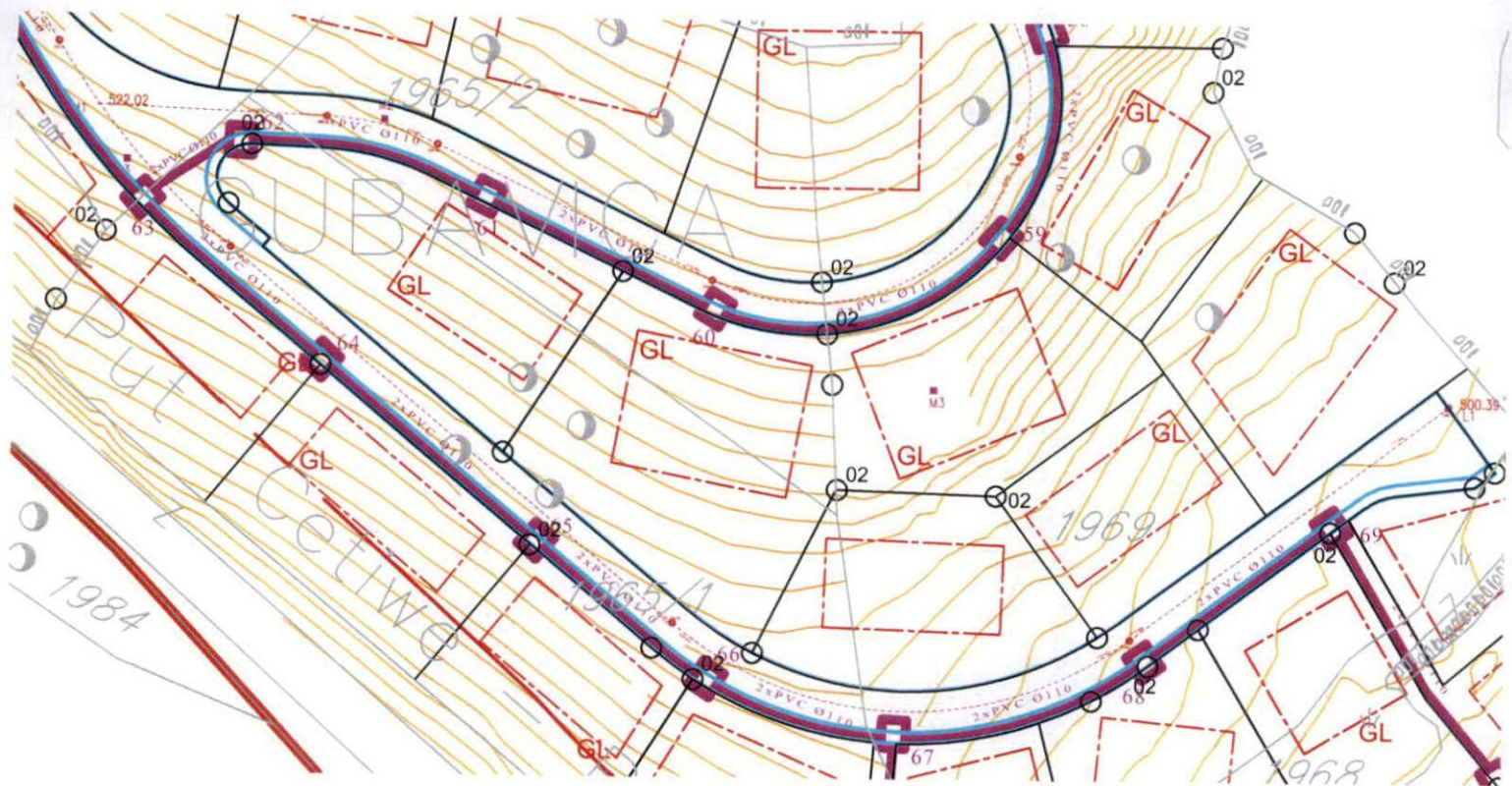
Budva, 25.11.2024. godine

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

LEGENDA

	LSL - zona zahvata
	REGULACIONA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH ETAŽA
	PREDLOŽENI GABARITI (nisu obavezujući)
	URBANISTIČKE PARCELE POSTOJEĆIH OBJEKATA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP 123	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
P	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE
Iz	INDEKS ZAUZETOSTI
Ii	INDEKS IZGRAĐENOSTI
BRGP	BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA
	POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA
	PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA
	PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA
	POSTOJEĆA STS 10 / 04 kV
	POSTOJEĆI 10 kV VAZDUŠNI VOD
	BUDUĆE STS 10 / 04 kV
	BUDUĆI 10 kV KABLOVSKI VOD

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE LAPČIČI, karta 16, Telekomunikaciona mreža
(Službeni list CG – opštinski propisi broj 11/12)



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



Budva, 25.11.2024. godine

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

LEGENDA



LSL - zona zahvata



REGULACIONA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH
ETAŽA



PREDLOŽENI GABARITI
(nisu obavezujući)



URBANISTIČKE PARCELE
POSTOJEĆIH OBJEKATA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

UP 123

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE

P

POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE

Iz

INDEKS ZAUZETOSTI

Ii

INDEKS IZGRAĐENOSTI

BRGP

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA



PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA



ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG
PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA



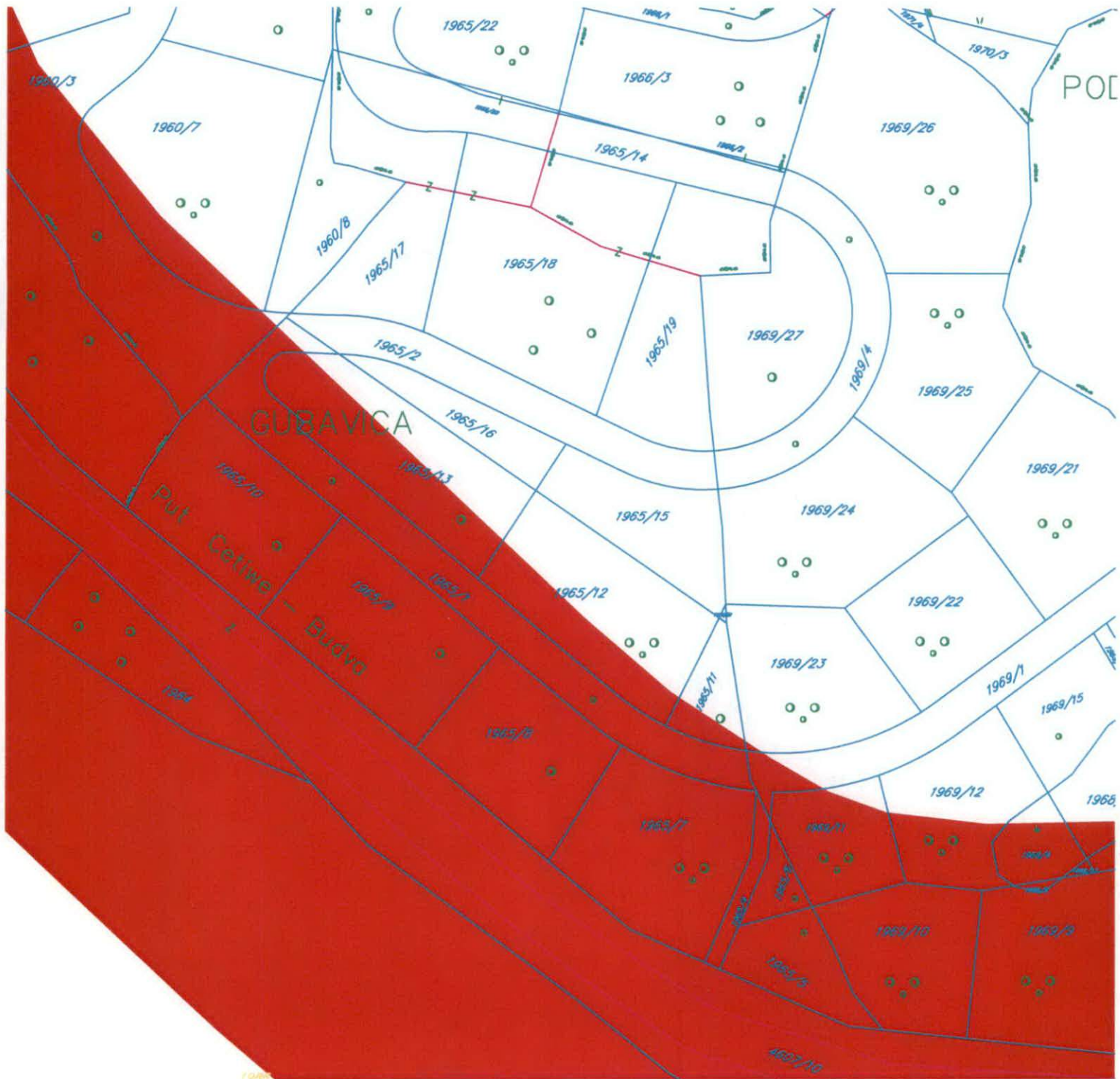
TELEKOMUNIKACIONA
INFRASTRUKTURA 2 x PVC

Tabela 2. PLANIRANO STANJE – Kapaciteti i pokazatelji

Oznaka urb. parcele /UP/	Površina UP /m ² /	Katastarska parcela	Površina pod objektima /m ² /	Neizgradj. površina /m ² /	Spratnost objekta	Bruto gradj. površina BRGP /m ² /	Indeks zauzetosti Iz	Indeks izgradjenosti II	Prilaz parceli	Status objekta	Namijena
UP1	570	dio k.p.324/1	114	456	S+P+1	342	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP2	692	dio k.p.324/1	138	554	S+P+1	415	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP3	1038	dio k.p.331	208	830	S+P+1	623	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP4	874	dio k.p.331	175	699	S+P+1	524	0.20	0.60	sa pješacke staze	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP5	366	dio k.p.1756	73	293	S+P+1	220	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP6	680	k.p.1782, dio k.p.1781	136	544	S+P+1	408	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP7	498	dio k.p.1782	100	398	S+P+1	299	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP8	630	k.p.1802	126	504	S+P+1	378	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP9	1196	k.p.1783, dio k.p.1784, dio k.p.1799	239	957	S+P+1	718	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP10	Na javnom uvidu je bila planirana izgradnja objekta, u medjuvremenu je nelegalno izgradjen i sad se tretira kao postojeći UP 81'.										
UP11	593	k.p.1797	119	474	S+P+1	356	0.20	0.60	sa pješacke staze	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP12	762	dio k.p.2117	152	610	S+P+1	457	0.20	0.60	sa pješacke staze	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP13	712	dio k.p.2117	142	570	S+P+1	427	0.20	0.60	sa pješacke staze	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP14	677	dio k.p.2117	135	542	S+P+1	406	0.20	0.60	sa pješacke staze	izgradnja objekta	stambeni objekat
UP15	666	dio k.p.284	133	533	S+P+1	400	0.20	0.60	sa planirane koiske saobracajnice	izgradnja objekta	stambeni objekat

UP59	285	dio k.p.1960/1	57	228	S+P+1	171	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP60	338	dio k.p.1960/1	68	270	S+P+1	203	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP61	784	dio k.p.1960/2	157	627	S+P+1	470	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP62	800	dio k.p.1960/3	160	640	S+P+1	480	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP63	1398	dio k.p.1960/4	280	1118	S+P+1	839	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP64	1086	dio k.p.1960/1 i dio k.p.1965/2	217	869	S+P+1	652	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP65	1495	dio k.p.1965/2 i dio k.p.1966	299	1196	S+P+1	897	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP66	1586	dio k.p.1965/2, dio k.p.1966 i dio k.p.1969	317	1269	S+P+1	952	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP67	1108	dio k.p.1965/1 i dio k.p.1965/2	222	886	S+P+1	665	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP68	1374	dio k.p.1965/1 i dio k.p.1965/2	275	1099	S+P+1	824	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP69	975	dio k.p.1969	195	780	S+P+1	585	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP70	832	dio k.p.1970	166	666	S+P+1	499	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP71	894	dio k.p.1965/1, dio k.p.1965/2 i dio k.p.1969	179	715	S+P+1	536	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP72	661	dio k.p.1969	132	529	S+P+1	397	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP73	1052	dio k.p.1970	210	842	S+P+1	631	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP74	790	dio k.p.1965/1	158	632	S+P+1	474	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP75	890	dio k.p.1965/2	178	712	S+P+1	534	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP76	724	dio k.p.1965/3	145	579	S+P+1	434	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP77	887	dio k.p.1965/4	177	710	S+P+1	532	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP78	500	dio k.p.1965/1 i dio k.p.1969	100	400	S+P+1	300	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP79	793	dio k.p.1969 i dio k.p.1968	159	634	S+P+1	476	0.20	0.60	sa planirane kolske saobraćajnice	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat
UP80	945	dio k.p.1965/1 i dio k.p.1969	189	756	S+P+1	567	0.20	0.60	sa pješacke staze	izgradnja objekta	stambeno-turisticki objekat

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







LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

CENTRI NASELJA

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