



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: 06-332/24-1040/6
Budva, 06.12.2024. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LJUBIĆ LJILJANE 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) i DUP „BUDVA CENTAR – izmjene I dopune" ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 32/08 I 25/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
rekonstrukciju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 17

Urbanistička parcela broj: 17.3 koju čini

Katastarska parcela broj 2181/3 KO Budva

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 17.3 čini dio kat. parcele broj 2181/2 KO Budva. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čini kat. parcela broj 2181/3 KO Budva.

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 3451 za KO Budva, od 24.10.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 2181/3** upisana je stambena zgrada površine u osnovi 173m² spratnosti S+4 i dvorište površine 208m². U podacima o teretima I ograničenjima upisano je više zabilježbi, zahtjevi za deeksproprijaciju, hipoteke. Kao vlasnik kat. parcele upisana je HD „Budvanska rivijera“ AD Budva, a u podacima o objektu i posebnim djelovima upisano je više različitih vlasnika.

Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele i pribaviti neophodne saglasnosti od Skupštine stanara.

Shodno članu 187 Zakona o svojinsko- pravnim odnosima ("Službeni list CG" br. 19/09), za stambene objekte u kojima je broj vlasnika veći od 4, potrebno je formirati organe upravljanja zgradom (Skupština stanara i upravnik). **Članom 171 Zakona o svojinsko- pravnim odnosima je propisano da vlasnici posebnih dijelova imaju zajedničku nedjeljivu svojinu na urbanističkoj parceli na kojoj je stambena zgrada izgrađena.**

Postojeći objekat na kat. parceli broj 2181/3 KO Budva se rekonstruiše.

Uz zahtjev za izdavanje UTU dostavljeno je sledeće:

- Rješenje broj 06-U-32/5 od 22.01.2010. godine, kojim se HTP „Budvanska rivijera“ AD iz Budve odobrava izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na UP17.3, u zahvatu DUP-a „Budva centar“;
- Rješenje broj 06-U-971/92/2 od 29.02.2012. godine, kojim se HG „Budvanska rivijera“ AD Budva odobrava upotreba stambeno-poslovnog objekta na UP17.3, u zahvatu DUP-a „Budva centar“.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Prema grafičkom prilogu br. 5.0 *Detaljna namjena površina*, kao namjena objekta označeno je sledeće:

VPS - Višeporodično stanovanje

Mješovita namjena

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja).

U tekstualnom dijelu DUP-a, poglavlje Distribucija planirane namjene i sadržaja u okviru cjeline, za **Kvart 6** je predviđeno sledeće:

„Planirana osnovna namena prostora:

- Stanovanje srednjih gustina – delovi blokova 17, 19, 20 i 21
- Stanovanje većih gustina – delovi blokova uz ulice 22 Novembra i Trga slobode
- **Mešovito stanovanje** – stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone) na delu uz novoprojektovanu saobraćajnicu
- u okviru bloka **višeporodičnog stanovanja**, planira se uređenje otvorenog zelenog prostora (trga, pjacete)

Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

- stanovanje u funkciji turizma
- višeporodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima (b22)

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile; rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- **u okviru zone višeporodičnog stanovanja** planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biro), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani.“ (tekstualni dio DUP-a, strana 122)

Na urbanističkim parcelama namenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, pomoćnih zgrada, uslužnih delatnosti, garaža i parking mesta. (tekstualni dio DUP-a, strana 214)

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

smještaja i usluge pripremanja i usluživanja hrane i pića. **Zakon o turizmu i ugostiteljstvu** ("Službeni list CG" br. 02/18, 04/18, 13/18, 25/19, 67/19, 76/20 i 130/21) uređuje uslove za obavljanje turističke i ugostiteljske djelatnosti i druga pitanja od značaja za turizam i ugostiteljstvo.

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a, strana 154)

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Prikazana su u grafičkom prilogu i definisane u tekstualnom delu plana.

Nije dozvoljena izgradnja:

- u zoni između građevinske i regulacione linije,
- na zemljištu namenjenom za javne kolske i pešačke površine, uređeno zelenilo i parkovske površine - na prostoru gde bi mogla da se ugrozi životna sredina, naruše osnovni uslovi življenja komšije – susjeda ili sigurnost susednih zgrada.

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu Plana su rešenje predloženo od strane planera i nisu obavezujući. Gabariti planiranih objekata određivače se na osnovu zadatih urbanističkih (obavezujućih) 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. (strana 214)

Postavljanje objekata u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u okviru Grafičkog priloga – „Regulaciono rešenje” list 6.0 i „Nivelaciono rešenje” list 5.0. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočne građevinske linije određene su u grafičkim priložima i definišu osnove i predstavlja liniju do koje se može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija prizemlja predstavlja mogućnost povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Postojeći objekti koji se nalaze u pojasu između planirane regulacione i građevinske linije, ne mogu se rekonstruisati, nadzidivati ili dograđivati, već samo investiciono održavati.

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

Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa pravilima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani deo objekta namijenjen za garaže, koji može da obuhvati celu urbanističku parcelu, što omogućava da podzemno građenje može ići do regulacione linije. Samo u izuzetnim slučajevima može se podzemno graditi ispod javnih površina, samo ako se planom to predviđa uz prethodnu saglasnost nadležnih organa.

Postavljanje objekata u odnosu na susedne parcele

- Ukoliko se novi objekat postavlja na granicu sa susednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predvideti otvore
- Za objekte za koje je planom predviđeno da se grade na ivici parcele nije potrebna saglasnost suseda.
- Građevinska bočna regulacija prema susedu:
 - objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
 - mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija

- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta
- Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:
 - odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
 - odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima. (strana 214)

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli. (strana 214)

- **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje**

Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta:

- slobodnostojeći objekti - 6 m
- jednostrano uzidani objekti - 6 m prema slobodnom dijelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m.

Min. odstojanje objekta od susednog objekta je 6,0m.

Min. odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,0 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pismeno odobrenje vlasnika parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja, osim u slučajevima ako je ovim planom tako predviđeno.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

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

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Krovovi su kosi, krovni pokrivač adekvatan nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne sme se slivati na drugi objekat. Visina nazidka potkrovnja iznosi najviše 1,50m računajući od kote poda potkrovnja do tačke preloma krovne konstrukcije.

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 kosom terenu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 217)

- **Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju objekata mješovite namjene – specifični uslovi**

Urbanistička parcela

- površina urbanističke parcele iznosi minimalno 300 m²
- širina urbanističke parcele, u svim njenim presjecima, je minimalno 11 m,
- najmanja dozvoljena izgrađena površina iznosi 80 m²,

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.

- Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele je 2,5 m.
- Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.
- Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

Građevinska bočna regulacija prema susedu:

- objekti mogu da se grade do ivice parcele samo uz saglasnost suseda ali u vidu kalkana bez otvora, osim ako nije ovim planom predviđeno da se gradi na ivici parcele.
- mogu da se grade na udaljenju 75-100cm od suseda, pod uslovom da se dobije saglasnost suseda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provetravanja higijenskih prostorija
- mogu da se grade na udaljenju 100-200cm od suseda (uz poželjnu saglasnost suseda) uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- udaljenje veće od 250cm omogućuje otvaranje otvora normalnih dimenzija i parapeta.

Regulacija građenja prema „zadnjem“ dvorištu suseda predviđena je u obliku dva odstojanja:

- odstojanje do 200cm, za koje je neophodna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetima
- odstojanje do 400cm, za koje je potrebna saglasnost suseda, pruža mogućnost otvaranja otvora sa standardnim parapetima

Sve gradjevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele i bloka definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema indeksu zauzetosti, koji je definisan na nivou svake parcele.

• 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.

Izgradnja na parceli

Tretman postojeće izgradnje:

- Objekti se zadržavaju u zatečenom horizontalnom gabaritu i spratosti, prema grafičkom prilogu 5.0 i 6.0 regulacija i nivelacija.

- Na ovim objektima nije moguća remodulacija i dogradnja novih kapaciteta.
- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je objezbjeđenje dovoljnog broja parking mjesta na sopstvenoj parceli za svaki novoformirani lokal prema tački *Rješavanje mirujućeg saobraćaja*. (strana 219)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 17.3 blok 17	377.91	1114.83	222.97	2.95	0.59	P+4

U tekstualnom dijelu DUP-a (str.165) naznačena je preporučena spratnost za blok 17 je P+8.

Urbanističko-tehnički uslovi se izdaju isključivo za definisane urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 214). Projektovanje i izgradnja objekata može se definisati kroz više faza koje se moraju uklopiti i definisati kroz urbanističko-tehničke uslove na nivou urbanističke parcele (tekstualni dio DUP-a strana 154).

Indeks izgrađenosti i zauzetosti su maksimalni. U njihovim okvirima graditelj može graditi manje kapacitete, ali veće ne može. Planom definisana bruto razvijena građevinska površina (BGRP) je maksimizirana, obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etažane ne ulazi u zadatu BGRP, osim ako se u suterskom prostoru predviđa namjena stanovanja, turizma ili komercijalne i uslužne djelatnosti, i u tom slučaju BRGP suterana ulazi u ukupnu BRGP objekta.

Spratnost je data kao preporučeni parameter koji se može prilagoditi konkretnim programskim zahtjevima prilikom projektovanja, ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u srazmerno povećana udaljenja od granica parcela – zadnja i bočne građevinske linije, uz neophodno poštovanje osnovne građevinske linije i planom date bruto razvijene građevinske površine (tekstualni dio DUP-a, strana 153).

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 216)

Dozvoljena je fazna izgradnja u kompleksu slobodnostojećih objekata, tako da je moguće graditi jedan po jedan objekat, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. Objekti u nizu moraju biti izvedeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz. (tekstualni dio DUP-a, strana 217)

Tretman postojeće izgradnje u blokovima:

- Značajna remodulacija prostora i objekata koja bi narušila karakter postojećih otvorenih blokova ovim DUP-om nije dozvoljena.
- Moguća je sanacija ravnog krova izgradnjom potkrovlja sa kosim krovom i maksimalnom visinom nazidka 1,50 m, uz uslov izrade jedinstvenog arhitektonskog rješavanja (projektovanja) na svim istim

objektima i jednovremenog izvođenja radova na cijelom objektu. Pri tome se posebno mora voditi računa o arhitekturi objekta i ostvarenim likovnim i ambijentalnim vrijednostima.

- Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova iz tačke UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika
- Obavezan uslov je objezbjeđenje 1,1 PM za svaku novoformiranu stambenu jedinicu ili turistički apartman
- Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%)
- U slobodnim parkovskim dijelovima otvorenih blokova nije dozvoljena izgradnja novih objekata.
- Prostor planirani za javne namjene ne mogu se koristiti u druge svrhe. Ove površine, do privođenja zemljišta planiranoj namjeni mogu se privremeno koristiti isključivo kao zelene površine, dječija ili sportska igrališta, bez izgradnje čvrstih objekata. (strana 217)

Pri izradi projekta pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG", br. 66/23, 113/23 i 12/24).

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

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

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

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

Za svaki postojeći objekat kod koga se pristupa rekonstrukciji, nadzidivanjem ili dogradnjom, u Glavnom projektu shodno Članu 68. 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) i dokazati: da je objekat fundiran na odgovarajući način, da uvećanje opterećenja na temelje neće izazvati štetne posljedice po objekat ili po susjedne objekte, saobraćajnice i instalacije, da odgovarajuće intervencije kao sanacione mjere na temeljima i terenu omogućuju prihvatanje dodatnih opterećenja, da objekat u konstruktivnom smislu može da podnese predviđene intervencije, da rekonstruisani objekat ima seizmičku stabilnost.

Jedna od smjernica DUP-a "Budva centar – izmjene i dopune", za izgradnju objekata je da, prije podnošenja zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova, obavezno je provjeriti geomehanička

svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.

Investitor je ovom Sekretarijatu dostavio Elaborat geotehničkih istraživanja terena za definisanje geotehničkih uslova za potrebe dobijanja UTU za rekonstrukciju postojećeg objekta na kat. parceli broj 2181/3 KO Budva, zaveden pod brojem 01/11 od 01.11.2024. godine i odrađen od strane "Geotehnika" doo Bijelo Polje RJ Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji elaborata potpisan od strane komisije – M. Vojvodić, L. Vuković i R. Lalatović u novembru 2024. godine u Nikšiću.

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

Arhitektura svojom slojevitošću odraz je prirodno-morfološkog ambijenta u kome nastaje, a još i više odslikava kulturološki kod prepleta tradicionalnosti i savremenosti vremena u kome nastaje. Arhitektonsko oblikovanje u zalivskom ambijentu široke morske panorame, sa pokrenutom morfologijom uzaleđu zahteva ekvivalentno tome slojeviti pristup sa ciljem podizanja atraktivnosti složenih formi sakonačnim dometom „izgradnje“ nove slike visoke ekskluzivnosti i jasne prepoznatljivosti Budve, kako na lokalnom nivou, još i više na globalnom, svetskom nivou.

Prethodno postavljeni zadatak arhitekture, koja će nastati na ovom području, traži kako atraktivnu i prepoznatljivu formu, još i više poruku svetu i okruženju o tradicionalnom duhu crnogorske kulture koja trpi svoju snagu iz prirodnog, istovremeno surovog i bogatog, podneblja ali usmerena ka povezivanju sa demokratski orijentisanim svetom i spremnošću da se svojom izvornom gostoljubivošću iskaže i kroz načine i vidove arhitektonskih oblika. U tom cilju u procesu arhitektonskog oblikovanja prostora treba proći kroz slojevit pristup i to:

- Formiranje skladne ali prepoznatljive siluete na mikro i makro nivou
- Usklađivanje delova u celinu
- Komponovanje arhitektonskih objekata i celine. (strana 223)

U cilju očuvanja identiteta mediteranskog ambijenta, poželjna je primena prirodnih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih delova objekata, podzida, stepeništa, izvođenje elemenata plastike objekata i elemenata mobilijara. Široka primena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih površina na parceli.

Prilikom materijalizacije objekata izbegavati materijale kao što su termoizolacione fasade, INOX limovi, veštački materijali i proizvodi na bazi plastike, kao i ostale materijale čija primena nije karakteristična za primorske uslove.

Objekti višeporodičnog stanovanja sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proističe iz njihove pozicije u gradu, ali i planiranih namena. U skladu sa tim neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmeren, ali prepoznatljiv urbani karakter. (detaljnije u Poglavlju 7.2 Smjernice arhitektonskog oblikovanja, strana 244)

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

UTU za izgradnju objekata – višeporodično stanovanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 218)

UTU za izgradnju objekata mješovite namjene

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- objekat se može ograđivati samo u dijelu tehničkog pristupa i to transparentnom ogradom, visine do 2.0 m, a ograde se postavljaju na granicu parcele, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 218)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Procenat ozelenjenih površina na parceli minimalno 20%. Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m²/stan (minimalno 100-150 m²).

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 217)

Prilikom oblikovanja parcele višeporodičnog stanovanja, predvidjeti javno osvijetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama.

Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl). spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Na parceli - kompleksu se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaže). (strana 217)

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

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

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

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 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 geonasleđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

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

U neposrednoj blizini predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastruktura.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 se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima (“Službeni list RCG”, br. 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 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

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

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

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

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

U okviru DUP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne 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).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m. Najveći dopušteni indeks zauzetosti podzemne etaže iznosi 1.0 (100%). (strana 154)

Opšti uslovi građenja

Potreban broj parking mjesta (PM) obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama, prema normativu (a u izuzetnim slučajevima i u okviru suterena ili viših etaža: (strana 215)

KAPACITETI PARKING MESTA

komercionalno-uslužne delatnosti

NAMJENA	1 PARKING MJESTO
trgovina	50m ² prodajnog prostora
administrativno-poslovni objekti	80m ² neto etažne površine
ugostiteljski objekti	2 postavljena stola sa 4 stolice
hoteli	2 apartmana /6 soba

stanovanje

stambeni objekti	80m ² neto etažne površine
------------------	---------------------------------------

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mesta obezbjeđiti u okviru parcele, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1 PM/stanu ili turističkom apartmanu. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjeđiti istovremeno sa izgradnjom objekta. (strana 217)

20. 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.

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

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

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

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

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 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 da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD i

www.budva.me

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

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

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

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (objavljen u Službenom listu 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 saglasani sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Rješenje o odobrenju izgradnje objekta broj 06-U-32/5 od 22.01.2010. godine,
Rješenje o odobrenju upotrebe objekta broj 06-U-971/92/2 od 29.02.2012. godine,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

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



Dostavljeno:

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

Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za planiranje
i uređenja prostora
Broj: 06-U-32/5
Budva, 22.01.2010. godine

Sekretarijat za planiranje i uređenja prostora Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu HTP "Budvanska rivijera" AD iz Budve, na osnovu člana 91., 93. i 94. Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08) i člana 196. Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list RCG«, broj 60/03), d o n o s i

R J E Š E N J E

1. ODOBRAVA SE HTP "BUDVANSKA RIVIJERA" AD iz Budve, izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. 17.3, koju čini dio katastarske parcele 2181/2 KO Budva, a u svemu prema glavnom projektu, broj 319/2009, koji je izradio "Linea Ars" d.o.o. Podgorica i Izvještaja o reviziji glavnog projekta, broj 01-244/09, koji je izradio d.o.o. "Veduta" - Budva, bruto građevinske površine: Objekat: 873,56 m² (prizemlje - poslovno: 165,53 m² + I sprat - poslovno: 196,65 m² + II sprat - stambeno: 170,46 m² + III sprat - stambeno: 170,46 m² + IV sprat - stambeno: 170,46 m²) + Pokrivena površina: 52,38 m² (II sprat - stambeno: 26,19 m² + III sprat - stambeno: 26,19 m²) + Otkrivena površina: 26,19 m² (IV sprat). Spratnost objekta je: P+4.

2. Investitor je dužan da gradjenje objekta započne u roku od dvije godine od dana izdavanja građevinske dozvole, a radove na objektu mora završiti u roku od tri godine od dana pravosnažnosti iste.

3. Investitor je dužan da na mjesto izgradnje objekta istakne tablu sa podacima o izdatoj građevinskoj dozvoli (broj i datum rješenja, podaci o investitoru, izvodjaču radova, licu koje je izradilo tehničku dokumentaciju, vodećem projektantu, nadzornom organu, roku završetka radova i dr.) u roku od sedam dana od dana izdavanja građevinske dozvole.

4. Investitor je dužan da sedam dana prije početka gradjenja objekta prijavi radove nadležnom inspeksijskom organu.

5. Investitor je dužan da prije početka gradjenja objekta obezbijedi obilježavanje lokacije, regulacionih, nivelacionih i građevinskih linija.

6. Investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana završetka radova.

O b r a z l o ž e n j e

HTP "Budvanska rivijera" AD iz Budve, podnijeli su, dana 21.01.2010. godine, zahtjev ovom Sekretarijatu da im se odobri izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli 17.3, koju čini dio katastarske parcele 2181/2 KO Budva.

Uz zahtjev je podnesena sva potrebna dokumentacija i to:

- urbanističko-tehnički uslovi, broj 06-7165/2 od 15.09.2009. godine,
- izvod iz DUP-a »Budva - Centar«,

- glavni projekat, broj 319/2009 od 2009. godine, koji je izradio "Linea Ars" d.o.o. Podgorica,
- Izvještaj o reviziji glavnog projekta, broj 01-244/09 od 19.11.2009. godine, koji je izradio d.o.o. "Veduta" - budva,
- list nepokretnosti – prepis, broj 355 od 20.01.2009. godine, izdat od Uprave za nekretnine – Područna jedinica Budva,
- potvrda i tehnički uslovi za projektovanje unutrašnjih instalacija vodovoda i kanalizacije i saglasnost na glavni projekat, izdati od JP »Vodovod i kanalizacija« - Budva, broj 01-5133/2 od 13.11.2009. godine i broj 01-5686/2 od 14.12.2009. godine,
- rješenje Službe zdravstveno sanitarne inspekcije - PJ Budva, broj 0202/8-UP-454 od 07.12.2009. godine,
- elektroenergetska saglasnost izdata od Elektroprivrede Crne Gore AD Nikšić, broj 40-00-1196 od 11.12.2009. godine i broj 40-00-11224 od 14.12.2009. godine,
- saglasnost na projektnu dokumentaciju, broj 1005 od 08.12.2009. godine, izdata od Crnogorskog telekoma AD Podgorica,
- saglasnost na mjere zaštite od požara, broj 228/09-14692/2 od 03.12.2009. godine, izdata od Ministarstva unutrašnjih poslova i javne uprave CG - Sektor za vanredne situacije i civilnu bezbjednost,
- saobraćajna saglasnost Sekretarijata za komunalno-stambene poslove Opštine Budva, broj 013-U-624/2 od 22.12.2009. godine,
- ocjena (revizija) iz zaštite na radu, broj 120/03-09 od 04.12.2009. godine, izdata od "Montinspekta" d.o.o. Podgorica,
- Ugovor zaključen sa Opštinom Budva i "Franeta Gradnjom" d.o.o. Budva, o naknadi za komunalno opremanje građevniškog zemljišta, broj 001-62/1 od 20.01.2010. godine, kao i potvrda Sekretarijata za privredu i finansije, broj 04-35/1 od 21.01.2010. godine,
- da je priložen Ugovor o zajedničkom ulaganju zaključen između HTP "Budvanska rivijera" AD Budva i "Franeta gradnje" d.o.o. Budva, broj 04/1-3552 od 03.09.2009. godine, ovjeren od strane Osnovnog suda u Cetinju, na osnovu Upisnika I Ov.br. 5906/09 od 03.09.2009. godine,
- obračun JP Regionalni vodovod »Crnogorsko primorje«, broj 3697 od 01.12.2009. godine i potvrda istog, broj 1594/2 od 03.12.2009. godine, o plaćenom doprinosu,
- uvjerenje Sekretarijata za privredu i finansije - Odjeljenje za utvrđivanje i naplatu lokalnih javnih prihoda, broj 03/14-4/127 od 20.01.2010. godine, o izmirenim poreskim obavezama.

Na osnovu izloženog, a saglasno odredbama člana 93. Zakona o uredjenju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, broj 51/2008), odlučeno je kao u dispozitivu. Taksa po tarifnom broju 14. Odluke o utvrđivanju iznosa administrativnih taksa u iznosu od 451,31 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39.

PRAVNA POUKA: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,0 €, uplatom na žiro račun br. 510-8176777-39, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom
- Grad.inspekciji
- Rep.urb.inspekciji
- Sek.za inv.i razvoj
- Arhivi

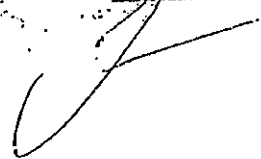
OBRADIVAČ,

Vesna Ivanović



SEKRETAR,

Zlatko Dragović



Trudimo; dana 29.02.2012. god.

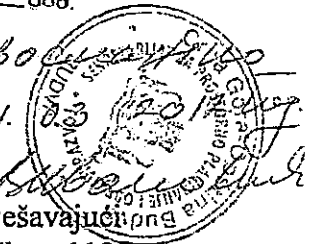
Crna Gora
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za prostorno
planiranje i održivi razvoj
Broj: 06-U-971/92/2
Budva, 29.02.2012. godine

HOTELSKA GRUPA
"BUDVANSKA RIVIJERA" AD.

Broj: 411-862

Budva, 29.02 2012 god.

Trudimo je upotreba objekta; 21.



Sekretarijat za prostorno planiranje i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu Hotelske grupe „Budvanska rivijera“ AD Budva iz Budve, na osnovu člana 118, 121 i 125 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08, 40/10 i 34/11) i člana 196 Zakona o opštem upravnom postupku (»Službeni list RCG«, broj 60/03 i „Službeni list CG“, broj 32/11), d o n o s i

R J E Š E N J E

Odobrava se **Hotelskoj grupi „Budvanska rivijera“ AD Budva iz Budve**, upotreba stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. 17.3, koju čini dio katastarske parcele 2181/2 KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva-Centar“, građevinske bruto površine: 993,57 m² (Objekat: 923,24 m² - stambeni dio: 546,85 m² + poslovni dio: 376,39 m² + Pokrivene površine: 40,20 m² - stambeno + Otkrivena površina: 30,13 m² - stambeni dio). Spratnost objekta je: P+4.

O b r a z l o ž e n j e

Hotelska grupe „Budvanska rivijera“ AD Budva iz Budve, obratili su se, dana 21.12.2010. godine, ovom Sekretarijatu zahtjevom za izdavanje upotrebne dozvole za stambeno-poslovni objekat, na urbanističkoj parceli br. 17.3, koju čini dio katastarske parcele 2181/2 KO Budva, u zahvatu DUP-a „Budva-Centar“.

U postupku koji je prethodio donošenju ovog rješenja utvrđeno je sljedeće:

- Da je rješenjem Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora, broj 06-U-32/5, od 22.01.2010, odobrena, HTP "BUDVANSKA RIVIJERA" AD iz Budve, izgradnja stambeno-poslovnog objekta, na urbanističkoj parceli br. 17.3, koju čini dio katastarske parcele 2181/2 KO Budva, a u svemu prema glavnom projektu, broj 319/2009, koji je izradio "Linea Ars" d.o.o. Podgorica i Izvještaja o reviziji glavnog projekta, broj 01-244/09, koji je izradio d.o.o. "Veduta" - Budva, bruto građevinske površine: Objekat: 873,56 m² (prizemlje - poslovno: 165,53 m² + I sprat - poslovno: 196,65 m² + II sprat - stambeno: 170,46 m² + III sprat - stambeno: 170,46 m² + IV sprat - stambeno: 170,46 m²) + Pokrivena površina: 52,38 m² (II sprat - stambeno: 26,19 m² + III sprat - stambeno: 26,19 m²) + Otkrivena površina: 26,19 m² (IV sprat), spratnosti objekta: P+4;

- Da je Komisija za tehnički pregled, formirana rješenjem ovog Sekretarijata, broj 06-U-971/2, od 24.12.2010. godine, izvršila pregled predmetnog objekta, o čemu je priložen zapisnik, od 25.02.2012. godine, u kome se konstatuje da je objekat završen i da se može izdati upotrebna dozvola nakon izmirenih obaveza po osnovu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i doprinosa za regionalni vodovod za prekoračenje u gabaritu u iznosu od 41,44 m²;

- Da je konstatovana razlika od 41,44 m², prema priloženom zapisniku o premjeravanju, broj 05-9565/2, od 22.12.2010. godine, u odnosu na odobrenu površinu i da je na pomenuto prekoračenje od strane urbaniste ovog Sekretarijata, data saglasnost, dana 24.02.2012. godine, kao i da je za isto data izjava „Linea Ars“ d.o.o. Podgorica - vodećeg projektanta, Žarka Popovića, dana 13.12.2010. godine;

- Da se predmetno prekoračenje po nalazu i mišljenju Komisije za tehnički pregled objekta, odnosi na dio terase koja je pretvorena u poslovni, odnosno stambeni dio objekta i na odstupanje zbog demit fasade koja je radjena;

- Da je „Franeta Gradnja“ d.o.o. Budva, za konstatovanu razliku površine, sa Opštinom Budva, zaključilo Ugovor o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, broj 001-518/1, od 27.02.2012. godine i ugovore o preuzimanju duga, broj 001-528/2, 3, 4 i 5, od 27.02.2012. godine;

- da je od strane Službe za neplatu naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta pribavljena potvrda, broj 011-sl/33, od 28.02.2012. godine, prema kojoj su obaveze investitora „Franeta Gradnja“ d.o.o. Budva, po osnovu Ugovora o naknadi, broj 001-518/1, od 27.02.2012. godine, izmirene,

- Da je od strane JP Regionalni vodovod „Crnogorsko primorje“ pribavljen obračun, broj 447, od 24.02.2012. godine, na osnovu kojeg su utvrđene obaveze investitora za plaćanje doprinosa za regionalni vodovod i da su kao dokaz o izmirenju istog priložene uplatnice Crnogorske komercijalne banke AD Budva, od 27.02.2012. godine;

- Da je kao dokaz o vlasništvu priložen list nepokretnosti - prepis, broj 3451, od 22.02.2012. godine, izdat od strane Uprave za nekretnine PJ Budva.

Na osnovu naprijed izloženog, a saglasno odredbama člana 118, 121 i 125 Zakona o uređenju prostora i izgradnji objekata (»Službeni list CG«, broj 51/08, 40/10 i 34/11), stekli su se uslovi za donošenje odluke kao u dispozitivu ovog rješenja.

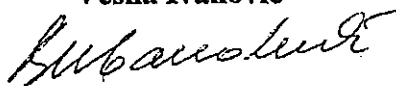
Taksa po tarifnom broju 4. Zakona o administrativnim taksama, u iznosu od 5,00 €, uplaćena je Opštini Budva, na žiro račun br. 510-8176777-39.

PRAVNA POUKA : Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru Opštine Budva, u roku od 15 dana od dana prijema rješenja. Žalba se taksira sa 5,00 €, a predaje se preko ovog Sekretarijata.

DOSTAVLJENO:

- Imenovanom
- Rep.građ.inspekciji
- Rep.urb.inspekciji
- Arhivi

OBRADIVAČ,
Vesna Ivanović



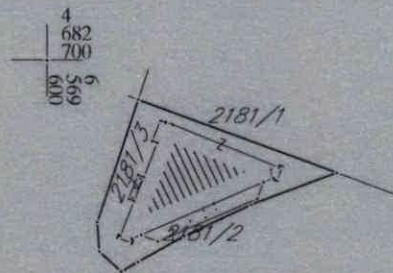
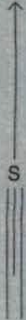
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1248/24
Datum: 29.10.2024.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 14
Parcela: 2181/3

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: *Pusić*



Ovjerava
Službeno lice:



3600000322



104-919-27072/2024

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-27072/2024

Datum: 24.10.2024.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-1040/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3451 - 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
2181	3		13 22/15	08/05/2015	POD MAGISTRALOM	Dvorište DIOBA		208	0.00
2181	3	1	13 36/11	08/05/2015	POD MAGISTRALOM	Stambene zgrade GRAĐENJE		173	0.00
								381	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	HOTELSKA GRUPA,,BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2181	3	1	Stambene zgrade	0	P4 173 Svojina HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1
2181	3	1	Poslovni prostor	1	P 36 Svojina ZEC MITAR MILOVAN 1/1 I PROLETERSKA 12 BUDVA BUDVA Budva
2181	3	1	Poslovni prostor	2	P 26 Svojina KRAPOVIĆ BOŽO RAJKO 1/1 B JOVANOVIĆA 21 Budva Budva
2181	3	1	Poslovni prostor	3	P 26 Svojina STANIŠIĆ BOŽIDAR IVO 1/1 OMLADINSKIH BRIGADA BUDVA Budva
2181	3	1	Poslovni prostor	4	P 36 Svojina STANIŠIĆ BOŽIDAR IVO 1/1 OMLADINSKIH BRIGADA BUDVA Budva
2181	3	1	Nestambeni prostor	5	P 19 Zajednička svojina "FRANETA GRADNJA"D.O.O. BUDVA 0/0 PODKOŠLJUN CDS-BUDVA BUDVA Budva Zajednička svojina ETAŽNI VLASNICI -POSEB.DJEL. OBJEKTA 0/0 BUDVA Budva Zajednička svojina 0/0 HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva
2181	3	1	Poslovni prostor	6	PI 51 Svojina - - „GULIVER MONTENEGRO,, DOO 1/1 ROZINO II B1 BUDVA Budva

Podaci o objektima i posebnim djelovima					
Broj Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2181	3	1	Poslovni prostor	7	P1 24 Svojina - - „GULLIVER MONTENEGRO,, DOO ROZINO II BI BUDVA Budva 1/1
2181	3	1	Poslovni prostor KUPOVINA	8	P1 24 Svojina - - „GULLIVER MONTENEGRO,, DOO ROZINO II BI BUDVA Budva 1/1
2181	3	1	Poslovni prostor KUPOVINA	9	P1 54 Svojina - - „GULLIVER MONTENEGRO,, DOO ROZINO II BI BUDVA Budva 1/1
2181	3	1 1 1	Nestambeni prostor	10	P1 21 Zajednička svojina "FRANETA GRADNJA"D.O.O. BUDVA 0/0 PODKOŠLJUN CDS-BUDVA BUDVA Budva Zajednička svojina ETAŽNI VLASNICI -POSEB.DJEL. OBJEKTA 0/0 BUDVA Budva Zajednička svojina 0/0 HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva
2181	3	1	Poslovni prostor	11	P1 2 Svojina HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1
2181	3	1	Poslovni prostor	12	P1 2 Svojina HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1
2181	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	13	P2 49 Svojina KAŽANEGRA-GREGOVIĆ DANICA 1/1 BREŽINE BB Petrovac na Moru 0
2181	3	1	Poslovni prostor SUDSKO PORAVNANJE	14	P2 24 Svojina KAVEDŽIĆ DANIJELA 1/1 ŽRTAVA FAŠIZMA BR. 46 , BUDVA BUDVA
2181	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	15	P2 78 Svojina KAŽANEGRA-GREGOVIĆ DANICA 1/1 BREŽINE BB Petrovac na Moru 0
2181	3	1 1 1	Nestambeni prostor	16	P2 21 Zajednička svojina "FRANETA GRADNJA"D.O.O. BUDVA 0/0 PODKOŠLJUN CDS-BUDVA BUDVA Budva Zajednička svojina ETAŽNI VLASNICI -POSEB.DJEL. OBJEKTA 0/0 BUDVA Budva Zajednička svojina 0/0 HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva
2181	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	17	P3 75 Svojina DZIARKACH MARYNA 1/1 DONJI BULEVAR BR. 63 (STATUS M), BUDVA BUDVA
2181	3	1 1	Stambeni prostor	18	P3 78 Susvojina PERKOVIĆ ILIJA ALEKSANDRE 1/2 ALEKSE ŠANTIĆA 29 BEČIĆI BEČIĆI - Susvojina PERKOVIĆ LJILJANA 1/2 UL.OML.BRIGADA BB-BEČIĆI BEČIĆI Bečići
2181	3	1 1 1	Nestambeni prostor	19	P3 21 Zajednička svojina "FRANETA GRADNJA"D.O.O. BUDVA 0/0 PODKOŠLJUN CDS-BUDVA BUDVA Budva Zajednička svojina ETAŽNI VLASNICI -POSEB.DJEL. OBJEKTA 0/0 BUDVA Budva Zajednička svojina 0/0 HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva
2181	3	1	Stambeni prostor KUPOVINA	20	P4 75 Svojina NAUMOVA IRINA 1/1 - RUSKA FEDERACIJA 53 0524988
2181	3	1	Stambeni prostor	21	P4 78 Svojina NAUMOV NIKOLAY 1/1 RUS.FEDERACIJA Budva



Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
2181	3	1	Nestambeni prostor	22	P4 21	Zajednička svojina "FRANETA GRADNJA" D.O.O. BUDVA 0/0 PODKOŠLJUN CDS-BUDVA Budva Budva 0/0 Zajednička svojina ETAŽNI VLASNICI -POSEB.DJEL. OBJEKTA BUDVA Budva 0/0 Zajednička svojina HOTELSKA GRUPA,, BUDVANSKA RIVIJERA,, AD-BUDVA-TRG SUNCA BR.2. BUDVA Budva 1/1
2181	3	1	Nestambeni prostor KUPOVINA	23	P4 76	Svojina NAUMOVA IRINA - RUSKA FEDERACIJA 53 0524988 1/1
2181	3	1	Nestambeni prostor	24	P4 77	Svojina NAUMOV NIKOLAY RUS.FEDERACIJA Budva 1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2181	3			1	Dvorište	08/05/2015 14:40	Zabilježba postupka ZABILJEŽBA TUŽBE NA RJEŠ.DRUGOSTEPENOG ORGANA BR. 07-2-47/1-2009.OD 13.1.2010.OD BUDV. RIVIJERE
2181	3			3	Dvorište	08/05/2015 14:43	Predbilježba ZAHTJEVA ZA DEEKSPROPRIJACIJU BR.954-104-U- 335/08. OD 6.2.2008.OD RACANOVIC JOKA.
2181	3	1	3	1	Poslovni prostor	20/12/2019 7:49	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA-POREŠKO POTRAŽIVANJE BR.03/11- 2/26674-1 OD 19.11.2019.G U KORIST CRNE GORE U IZNOSU OD 12.160.27 E PORESKI OBAVEZNIK STANI ŠIĆ IVO SVOJINA 1/1.
2181	3	1	4	1	Poslovni prostor	25/10/2019 10:48	Hipoteka HIPOTEKA I REDA U IZNOSU OD 60.000,00 E U KORIST CRNOGORSKE KOMERCIJALNE BANKE AD PODGORICA SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZAKUP OPTERECENE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIP. POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA. NOTARSKI ZAPIS NOTARA VUKČEVIĆ SLAVKE IZ BUDVE BR. UZZ 854/19. OD 18.10.2019.G.
2181	3	1	7	1	Poslovni prostor	19/11/2019 8:27	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 100.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.12.2024. GODINE SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I DAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1293/19 OD 11.11.2019 GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	7	2	Poslovni prostor	21/10/2020 8:46	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 100.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.08.2026. GODINE.SA GREJS PERIODOM OD 9 MJESECI SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I DAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.936/20 OD 09.10.2020. G . NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	7	3	Poslovni prostor	05/04/2023 12:33	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 105.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2027. GODINE.. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTERECENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEKRETNINE KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET HIPOTEKE.

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
							NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.390/23 OD 21.03.2023. G . NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	8	1	Poslovni prostor	19/11/2019 8:27	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 100.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.12.2024. GODINE SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1293/19 OD 11.11.2019 GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	8	2	Poslovni prostor	21/10/2020 8:46	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 100.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.08.2026. GODINE.SA GREIS PERIODOM OD 9 MJESECI . SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.936/20 OD 09.10.2020. G . NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	8	3	Poslovni prostor	05/04/2023 12:33	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 105.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2027. GODINE.. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEKRETNINE KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET HIPOTEKE. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.390/23 OD 21.03.2023. G . NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	9	1	Poslovni prostor	19/11/2019 8:28	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 100.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.12.2024. GODINE SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1293/19 OD 11.11.2019 GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	9	2	Poslovni prostor	21/10/2020 8:46	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 100.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.08.2026. GODINE.SA GREIS PERIODOM OD 9 MJESECI . SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.936/20 OD 09.10.2020. G . NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	9	3	Poslovni prostor	05/04/2023 12:33	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO- HIPOTEKA U IZNOSU OD 105.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA HIPOTEKARNOG POVJERIOCA, SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2027. GODINE.. SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEKRETNINE KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDNOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET HIPOTEKE. NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.390/23 OD 21.03.2023. G . NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
2181	3	1	14	1	Poslovni prostor	20/10/2023 14:35	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 1.860,43 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBIJEĐENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR. UPI 21-411/23-8053/1 OD 28.08.2023.G. SVOJINA KAVEDŽIĆ DANIJELA SA 1/1.
2181	3	1		1	Stambene zgrade	09/12/2022 9:52	ZABILJEŽBA ZAHTJEVA UPRAVNOM SUDU CRNE GORE U.BR.6270/21 OD 24.11.2022.G MINISTARSTVU FINANSIJA ZA DOSTAVU SPISA PREDMETA BR.07-2-280/2010 RADI PROSLJEĐIVANJA UPRAVNOM SUDU CRNE GORE.



Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2181	3	1		1	Stambene zgrade	30/07/2009 0:0	Predbilježba ZAHTEVA ZA DEEKSPROPRIJACIJU BR.954-104-U-335/08. OD 6.2.2008.OB RACANOVIĆ JOKA.
2181	3	1		4	Stambene zgrade	12/05/2010 0:0	ZABILJEŽBA TUŽBE NA RJEŠ.DRUGOSTEPENOG ORGANA BR. 07-2-47/1-2009.OB 13.1.2010.OB BUDV. RIVIJERE .

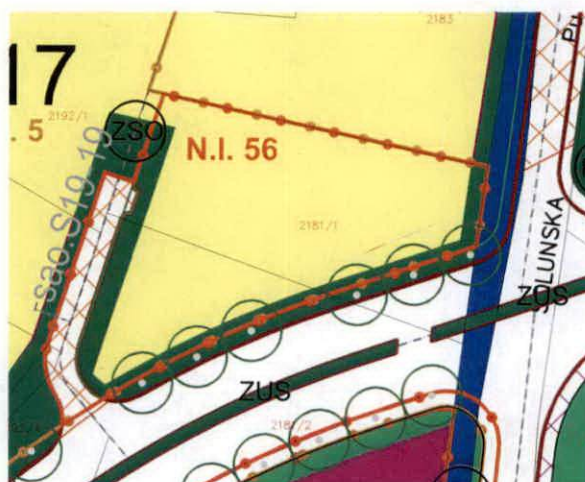
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnica: ✓



SONJA TOMAŠEVIĆ

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR – izmjene i dopune, karta 5.0 Detaljna namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



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



Budva, 03.12.2024. godine

LEGENDA

	Granica Plana
	Granice izmena i dopuna
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Manja vodena površina
	More
	Broj bloka
	Regulaciona linija
	Granica podbloka
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Javni parking i garaža

NAMJENE

Stanovanje

	Jednoporodično stanovanje
	Višeporodično stanovanje

Površine za centralne djelatnosti

	Ugostiteljski objekti i hotelski kompleksi; Trgovački (tržni) centri, izložbeni centri; Poslovne zgrade i objekti, kulture, školstva i zdravstvene zaštite.
	Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista
	Ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; Poslovne zgrade.
	Poslovne zgrade.
	Ugostiteljski objekti Poslovne zgrade.

Površine za turizam

	Površine za turizam za turističko naselje i hotele
	Površine za turizam (hoteli i smještajni kapaciteti)
	Površine za turizam (hoteli - kongresni turizam)
	Površine za turizam (hotelski kompleksi, trgovački centri, izložbeni prostori, galerije, multifunkcionalne sale, zabavni sadržaji, ugostiteljski i uslužni objekti, poslovni prostori, lokali)
	Površine za turizam za turistička naselja

Površine za kulturu

	Centri za kulturu (muzeji, galerije, biblioteke, pozorišta, bioskopi...) i zabavni sadržaji
--	---------------------------------------------------------------------------------------------

	Površine za mješovite namjene
	Stanovanje sa pratećim komercijalno-uslužnim i poslovnim sadržajima
	Stanovanje sa smještajnim kapacitetima, poslovanjem, ugostiteljskim sadržajima, uslužnim delatnostima i kulturno-zabavnim sadržajima

Površine za pejzažno uređenje

	Površine javne namjene
	Površine ograničene namjene
	Površine specijalne namjene
	Površine za vjerske objekte

PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

	ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE ILI OSJETLJIVE GRADSKÉ ILI SEOSKE CIJELINE
	LINEARNO ZELENILO
	ZELENI KORIDOR

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE

	PARK
	SPECIJALIZOVANI PARK
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKA ULICA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE

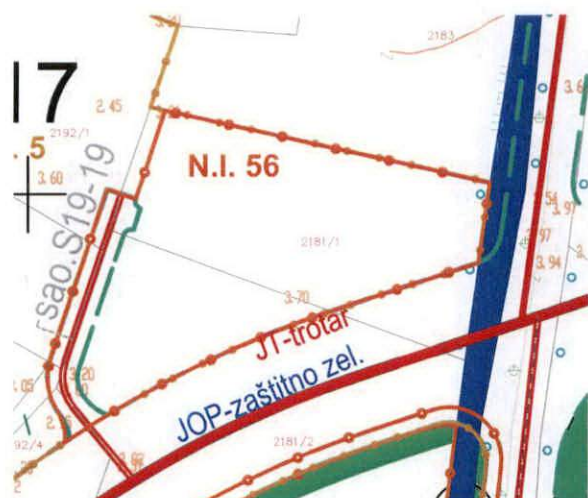
	ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
	SPORTSKO REKREATIVNE POKRŠINE
	ZELENILO ZA TURIZAM (HOTELI)
	ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE

	GROBLJE
	ZELENILO INFRASTRUKTURE
	ZELENILO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA, SERVISA

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Detaljna namena površina	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	5,0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR– izmjene i dopune, karta 6.0 Funkcionalna organizacija saobraćaja
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



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



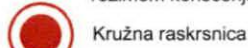
Budva, 03.12.2024. godine

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Potok
	More

Kolski saobraćaj

	Magistralna saobraćajnica
	Regionalna saobraćajnica
	Lokalni put
	Ulice u naseljima
	Ostali putevi koji nisu javni
	Javni putevi sa posebnim režimom korišćenja



Kružna raskrsnica

Kolsko pješačke površine

Pješački saobraćaj

	Pješačke površine
	Javne pješačke površine u okviru turističkih kompleksa
	Šetalište sa posebnim režimom korišćenja (nabavka u ograničenom vremenskom intervalu, hitna pomoć, taksi vozila)

S1-1 Naziv saobraćajnica

Trgovi

Mirujući saobraćaj

Javni parking i garaža

Ostalo zemljište

Mogući prostor za smeštaj vozila:
-površinski parkinzi
-podzemne garaže

JAVNI TOKOVI, POVRŠINE I OTVORENI PROSTORI

JAVNI TOKOVI (javne pešačke staze, trotoari...)

JAVNE POVRŠINE (trgovi, pjacete, parkovi...)

JAVNI OTVORENI PROSTORI (javne zelene površine...)

Objekti pejzažne arhitekture javne namjene:

	park
	specijalizovani park
	zelenilo uz saobraćajnice
	pješačka ulica

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene:

	sportsko rekreativne površine
	zelenilo za turizam (hoteli)
	zelenilo vjerskih objekata

Komunalne površine:

groblje

KAPACITETI PARKING MESTA KOMERCIONALNO-USLUŽNE DELATNOSTI

NAMENA (na 1000m2)	BROJ PARKING MESTA
trgovina	60 pm (40-80 pm)
poslovanje	30 pm (10-40 pm)
ugostiteljski objekti	20 pm (6-25 pm)
hoteli	10 pm (5-20 pm)

JAVNE SLUŽBE

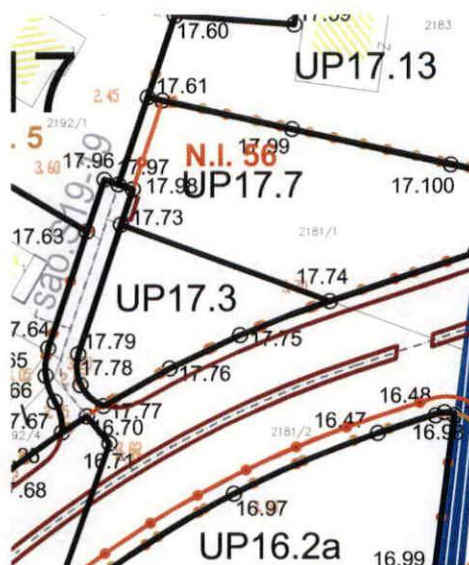
NAMENA	1 PARKING MESTO
uprava i administracija	80m2 neto etažne površine
dečije ustanove i škole	125m2 bruto površine
bioskopi, dvorane	20 stolica
bolnice	6 bolesničkih postelja
sportske dvorane, stadioni, sportski tereni	4 gledalaca

STANOVANJE

NAMENA (na 1000m2)	BROJ PARKING MESTA
stambeni objekti	15 pm (12-18 pm)

Naručilac:		OPŠTINA BUDVA
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Funkcionalna organizacija saobraćaja sa obelježnim javnim tokovima, površinama i otvorenim prostorima	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	6.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:		DEL PROJEKT d.o.o. Budva
		ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR – izmjene i dopune, karta: 7.0 Plan parcelacije
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



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

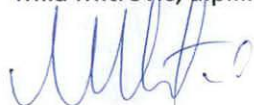


Budva, 03.12.2024. godine

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR – izmjene i dopune, karta: 7.0 Plan parcelacije
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)


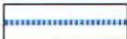


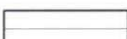



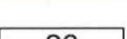
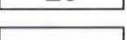
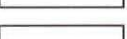
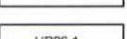



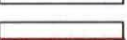
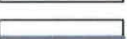
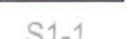


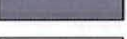
17.73	6569612.6977	4682694.5763
17.74	6569640.3985	4682684.5033
17.75	6569628.4733	4682680.0312
17.76	6569619.1939	4682675.6700
17.77	6569610.3661	4682670.7604
17.78	6569607.3285	4682673.5071
17.79	6569607.0317	4682677.5917




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



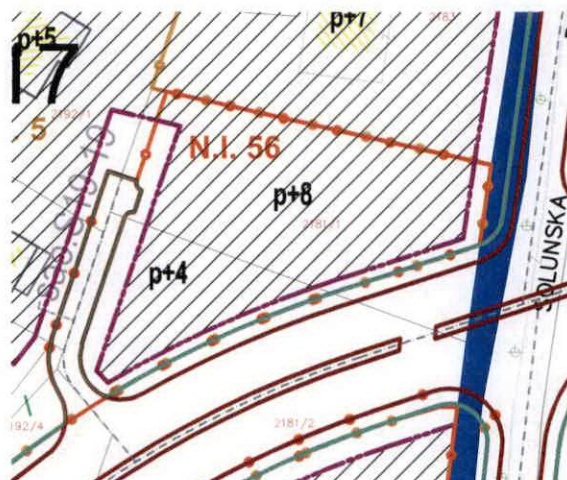
Budva, 03.12.2024. godine

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Potok
	More
	Broj bloka
	Regulaciona linija
	Granica podbloka
	Broj urbanističke parcele
	Granica urbanističke parcele
	Analitičko-geodetske tačke
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Nacrtna parcelacije - analitičko-geodetski elementi	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	7.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR– izmjene i dopune, karta 8.0 Nivelaciono rješenje
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)





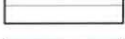
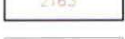


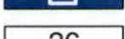
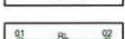

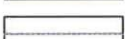










Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.





Budva, 03.12.2024. godine



LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Manja vodena površina
	More
	Broj bloka
	Regulaciona linija
	Granica podbloka
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Javni parking i garaža

USLOVI GRAĐENJA:

	Građevinska linija do koje se može graditi
	Moguća zona građenja

GABARITI:

	Postojeći objekti
	Preliminarni - orijentacioni isprojektovani objekti

ETAŽE:

P	Prizemlje
Mz	Mezanin
(n)	broj (n) 1,2, 3,... nadzemne etaže (spratovi i potkrovlja)

Napomene

suteren, podrum, i svi vidovi podrumskih etaža ne ulaze u bruto razvijenu građevinsku površinu

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Nivelaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	8.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva  ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Manja vodena površina
	More
	Broj bloka
	Regulaciona linija
	Granica podbloka
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Javni parking i garaža

GABARITI:

	Postojeći objekti
	Preliminarni - orijentacioni isprojektovani objekti

GRAĐEVINSKE LINIJE:









	Građevinska linija na zemlji (GL1)
--	------------------------------------









Građevinske linije prema susjednim parcelama

	Bočna građevinska linija (prati granicu parcele)
	1. Bočna građevinska linija (75-100cm od granice parcele)
	2. Bočna građevinska linija (100-200cm od granice parcele)
	3. Bočna građevinska linija (200-300cm od granice parcele)
	4. Bočna građevinska linija (preko 300cm od granice parcele)
	Zadnja građevinska linija
	Minimalna zadnja građevinska linija (100-200cm od granice parcele)
	Optimalna zadnja građevinska linija (200-400cm od granice parcele)

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Regulaciono rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	9.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodoc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Potok
	More

	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Tangenta osovine saobraćajnica
S1-1	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka tangenata
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaža
	Geodetsko-analiitičke tačke

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Plan saobraćaja sa analitičko - geodetskim elementima	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	12.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	



IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR– izmjene i dopune, karta 13.0 Infrastrukturna rješenja, vodovodna i
kanalizaciona mreža (Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



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



Budva, 03.12.2024. godine

LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Potok
	More

SAOBRAĆAJ

	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaža

VODOVODNA I KANALIZACIONA MREŽA I OBJEKTI

	POSTOJEĆE		POSTOJEĆE -ukida se-		POSTOJEĆE -rekonst. se po post. trasi-		PLANIRANO		Regionalni vodovod
									Vodovod
									Kišna kanalizacija
									Kanalizacija upotrebljenih voda
									Kanalizaciona crpna stanica
									Rezervoar
									Crpna stanica čiste vode

Naručilac:	OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA - CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturalna rešenja, vodovodna i kanalizaciona mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	13.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR– izmjene i dopune, karta 14.0 Infrastrukturna rješenja, elektroenergetska mreža (Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



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






Budva, 03.12.2024. godine

LEGENDA





	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Potok
	More




SAOBRAĆAJ

	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
S1-1	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaža

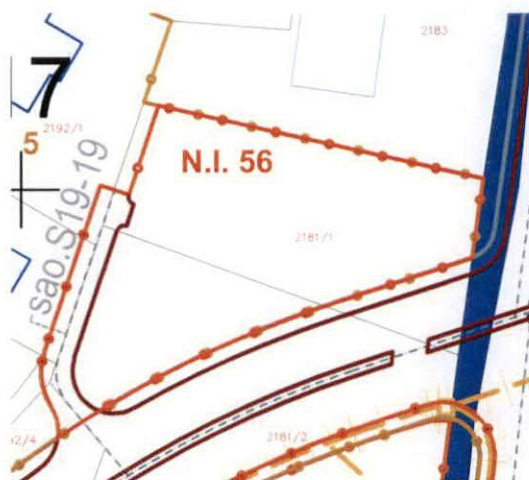
ELEKTRENERGETSKA MREŽA I POSTROJENJA

POSTOJEĆE PLANIRANO

		TS 10(20)/0,4 kV
		PODZEMNI EL VODOVI 10 kV
		PODZEMNI EL VODOVI 10(20)+1 kV+JO

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, elektroenergetska mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	14.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodilac plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR– izmjene i dopune, karta 15.0 Infrastrukturna rješenja, telekomunikaciona mreža (Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)











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



Budva, 03.12.2024. godine

LEGENDA















	Granica Plana
	Granica PPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	Granica katastarske parele
	Broj katastarske parcele
	Postojeći objekti
	Potok
	More




SAOBRAĆAJ

	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
S1-1	Naziv saobraćajnica
	Oznaka presjeka saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaža

TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I POSTROJENJA

POSTOJEĆE PLANIRANO

				PTT (automatska telefonska centrala) Udaljeni pretplatnički stepeni
				Bazna stanica TK kanalizacija TK kanalizacija (proširenje)
				TK kabl + KDS
				Unutrašnji kućni izvod

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Infrastrukturna rešenja, telekomunikaciona mreža i postrojenja	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	15.0	Jul, 2011.
Nosilac izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva	
	 ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

IZVOD IZ DUP-a BUDVA CENTAR– izmjene i dopune, karta 10 - Hortikulturalno rješenje
(Službeni list CG, opštinski propisi br 32/08 i 25/11)



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






Budva, 03.12.2024. godine





LEGENDA

	Granica Plana
	Granica PPPPN za Morsko Dobro
	Granice starih Izmena i dopuna
	Granice novih Izmena i dopuna
	POTOK
	MORE
	Osovina saobraćajnica
	Ivičnjak
	Trotoar
S1-1 	Naziv saobraćajnica
	Kolsko pješačke površine
	Pješačke površine
	Šetalište
	Javni parking i garaža
	Granica katastarske parcele
	Granica objekta
	Broj parcele
	Oznaka blokova
	Postojeći objekti
	Planirani objekti
	Moguća zona građenja







PEJZAŽNA ARHITEKTURA:

	ZAŠTITNO PODRUČJE UZ POSEBNO VRIJEDNE ILI OSJETLJIVE GRADSKE ILI SEOSKE CIJELINE
	LINEARNO ZELENILLO
	ZELENI KORIDOR




OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMJENE:

	PARK
	SPECIJALIZOVANI PARK
	ZELENILLO UZ SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKA ULICA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMJENE:

	ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA
	ZELENILLO POSLOVNIH OBJEKATA
	ZELENILLO VJERSKIH OBJEKATA
	SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE
	ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI)
	ZELENILLO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATA

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMJENE:

	GROBLJE
	ZELENILLO INFRASTRUKTURE
	ZELENILLO SKLADIŠTA, STOVARIŠTA, SERVISA

Naručilac:	 OPŠTINA BUDVA	
Naziv planskog dokumenta:	DETALJNI URBANISTIČKI PLAN BUDVA- CENTAR	
Naziv faze izrade planskog dokumenta:	IZMENE I DOPUNE	
Naziv karte:	Hortikulturno rešenje	
Razmjera karte:	Redni broj karte:	Datum:
1:1000	10.0	Jul, 2011.
Nosioc izrade plana:	 DEL PROJEKT d.o.o. Budva  ARHITEKTONSKI FAKULTET UNIVERZITETA U BEOGRADU	
Rukovodioc plana:	Prof. dr Miodrag Ralević	
Koordinator plana:	Dejana Šavija	

Kvart 6 (B17, B18, B19, B20, B21, B22)

Prostor kvarta definisan je postojećim i novoformiranim uličnim pravicima – Jadranskim putem, ul.22.Novembra, novoplaniranom saobraćajnicom koja prolazi središtem po podužnoj osovini područja i potezom Trga slobode. Zauzima središnju poziciju obodnog pojasa područja Plana. Novoformirana prostorno-funkcionalna celina odnosi se na zaokruženje postojeće stambene zone, podizanje kvaliteta uređenja, opremanja i sadržajnu nadgradnju prostora.

Planirana osnovna namena prostora:

- Stanovanje srednjih gustina – delovi blokova 17, 19, 20 i 21
- Stanovanje većih gustina – delovi blokova uz ulice 22 Novembra i Trga slobode
- Mešovito stanovanje – stanovanje sa komercijalnim sadržajima, poslovno-stambene zone) na delu uz novoprojektovanu saobraćajnicu
- u okviru bloka višeporodičnog stanovanja, planira se uređenje otvorenog zelenog prostora (trga, pjacete)

Kao dopunska namena prostora predviđaju se:

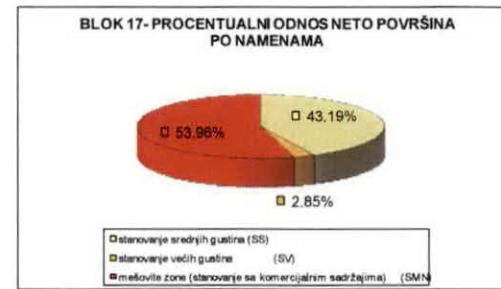
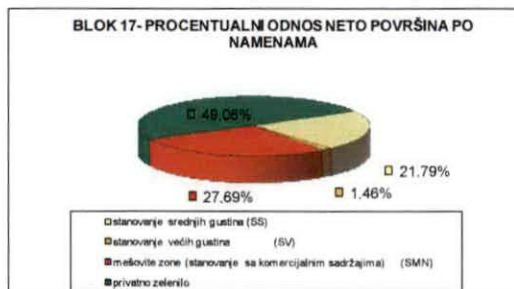
- stanovanje u funkciji turizma
- višeporodično stanovanje sa komercijalnim sadržajima (b22)

U okviru ovog kvarta moguće je smestiti sledeće sadržaje kao prateće funkcije:

- apartmani za iznajmljivanje, kuće za izdavanje, urbane vile; rezidencijalni kompleksi – elitno stanovanje, kuće za izdavanje
- u okviru zone višeporodičnog stanovanja planiraju se poslovno-trgovački sadržaji sa smeštajnim kapacitetima – poslovni prostori za izdavanje (poslovnice, banke, agencije, predstavništva, biroi), lokali (prodavnice, butici, servisi) i poslovni apartmani

BLOK 17	br. bloka	P bloka	P pod objektima	izgrađeno (zauzeto) (%)	neizgrađeno (slobodno) (%)
BRUTO površine	17	14310.39	6646.40	46.44	53.56
NETO površine		11283.94	6646.40	58.90	41.10

BLOK 17	br. bloka	površine bloka	stanovanje srednjih gustina (SS)		stanovanje većih gustina (SV)		mešovite zone (stanovanje sa komercijalnim sadržajima) (SMN)		turističke zone (turistička naselja i hoteli)		centralne zone (administracija, poslovanje, kultura)		privatno zelenilo		javno-komunalno zelenilo		saobraćajne i komunalne površine	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
BRUTO površine	17	14310.39	2458.14	17.18	165.27	1.15	3124.46	21.83	0.00	0.00	0.00	0.00	5536.07	38.69	0.00	0.00	3026.45	21.15
NETO površine		11283.94	2458.14	21.79	165.27	1.46	3124.46	27.69	0.00	0.00	0.00	0.00	5536.07	49.06	0.00	0.00	0.00	0.00
BRGP	17	43808.24	18919.14	43.19	1249.29	2.85	23639.81	53.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
13.1	307.89	184.73	123.16	1026.00	0.60	3.33
13.2	393.70	236.22	157.48	1317.76	0.60	3.35
13.3	682.05	409.23	272.82	3069.23	0.60	4.50
13.4	500.73	300.44	200.29	1485.40	0.60	2.97
13.5	1345.20	807.12	538.08	4708.20	0.60	3.50
13.6	1148.91	401.03	747.88	2005.15	0.35	1.75
13.7	8311.02	4986.61	3324.40	29088.57	0.60	3.50
13.8	12902.35	7741.41	5160.94	63221.52	0.60	4.50
13.9	879.39	660.00	219.39	4837.26	0.60	4.50

Br. urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele /m2/	Površina pod objektima /m2/	Slobodne (neizgrađene) površine /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
17.1	927.42	556.45	370.97	3895.16	0.60	4.20
17.2	1998.40	1199.04	799.36	8393.28	0.60	4.20
17.3	377.91	222.97	154.94	1114.83	0.59	2.95
17.4	973.77	584.26	389.51	4089.83	0.60	4.20
17.5	701.36	420.82	280.54	2454.76	0.60	3.50
17.6	1016.59	609.95	406.64	3558.07	0.60	3.50
17.7	842.21	505.33	336.88	3789.95	0.60	4.50
17.8	727.48	436.48	291.00	2546.18	0.60	3.50
17.9	463.54	278.12	185.42	1622.39	0.60	3.50
17.10	473.24	283.94	189.30	1687.56	0.60	3.50
17.11	528.96	317.38	211.58	1918.32	0.60	3.50
17.12	604.47	362.68	241.79	2200.40	0.60	3.50
17.13	1452.78	871.67	581.11	6537.51	0.60	4.50

Kvart 6 –BLOK 17, BLOK 18, BLOK 19, BLOK 20, BLOK 21, BLOK 22

Blok 17

- Preporučena spratnost p+8

U okviru **bloka 17** formiraju se sledeće urbane parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
17	17.1	deo k.p. 2194
	17.2	2193/2, deo k.p. 2194, deo k.p. 2198/5, deo k.p. 2198/4, deo k.p. 2193/3, deo k.p. 2193/1, deo k.p. 2200
	17.3	deo k.p. 2181/2
	17.4	2192/5, deo k.p. 2179, deo k.p. 2192/2, 2192/3, deo k.p. 2192/4
	17.5	deo k.p. 2191
	17.6	2189, deo k.p. 2190
	17.7	deo k.p. 2181/1
	17.8	deo k.p. 2192/1
	17.9	deo k.p. 2188
	17.10	2187
	17.11	2186
	17.12	2185
	17.13	2183, 2182

Urbanistički pokazatelji za **blok 17** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
17	11283.94	43808.24	0.59	3.88

Blok 18

- Preporučena spratnost p+5

U okviru **bloka 18** formiraju se sledeće urbanističke parcele koje u sebi obuhvataju sledeće katastarske parcele:

Br. bloka	Br. urbanističke parcele	Br. katastarske parcele
18	18.1	deo k.p. 2198/4, deo k.p. 2198/5, deo k.p. 2198/1
	18.2	2198/2, deo k.p. 2198/3
	18.3	2197/1, deo k.p. 2197/4
	18.4	deo k.p. 2197/2, deo k.p. 2197/3
	18.5	2196
	18.6	2195/2, 2195/3, deo k.p. 2195/1

Urbanistički pokazatelji za **blok 18** po urbanističkim parcelama dati su u okviru sledeće tabele:

Broj bloka	Površina bloka /m2/	BRGP /m2/	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
18	3606.26	10862.98	0.55	3.01