



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: 06-332/25-828/3
Budva, 29.07.2025.godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu „MONTENEGRO LAND OFFICE“ d.o.o. iz Budve, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi 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 jedinicama lokalne samouprave („Službeni list CG“ br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“ br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ 56/18) i **LSL „Podostrog“** („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 11/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 155 koju čine **katastarske parcele broj 846/1, 847/5** i dio katastarske parcele broj 4601 **KO Maine**

Dio kat. parcele broj 4601 KO Maine ulazi u trasu saobraćajnice po LSL.

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

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 896 za KO Maine, od 11.07.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 846/1** upisana je građevinska parcela površine 564m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – „Montenegro Land Office“ d.o.o. Budva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 29.07.2025. godine, konstatovano je sledeće:

- U listu nepokretnosti br.896 za KO Maine, na katastarskoj parceli broj 847/5 upisana je građevinska parcela površine 34m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – „Montenegro Land Office“ d.o.o. Budva.
- U listu nepokretnosti br.84 za KO Maine, na katastarskoj parceli broj 4601 upisani su nekategorisani putevi površine 5415m², u svojini Opštine Budva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SM – Stanovanje (nova izgradnja)

Namjena objekata i lokacijska ograničenja - U okviru prostora ambijentalne izgradnje treba omogućiti izgradnju sledećih sadržaja:

- 1) stambeno-rezidencijalni objekti - tip vila;
- 2) turistički objekti visoke kategorije - porodični hoteli i sl.; i
- 3) poslovni objekti- usluge i ekološki čista proizvodnja.

Posebno treba napomenuti da se ne smiju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gdje svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni dio parcele. Poslovne sadržaje (benzinske pumpe, servisi i eventualno moteli) kao i proizvodne objekte treba locirati uz magistralu. Ovo ograničenje ne važi za ugostiteljske objekte, tj. restorane. (tekstualni dio LSL-a, strana 5)

Planirane funkcije i sadržaji - Osnovna funkcionalna orijentacija sela u zaleđu jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent. Na presjeku ta tri elementa treba tražiti funkcionalnost ovog područja. Kada se imaju u vidu uslovi savremenog, industrijskom načinu proizvodnje bliskom poljoprivrednog poslovanja, poljoprivreda teško da može da bude pokretačka djelatnost u ovome području, ali može da bude značajna dopunska aktivnost. (tekstualni dio LSL-a, strana 7)

Porodični hotel - *Porodični hotel manjeg kapaciteta*, koji je po svom sadržaju sposoban da se uklope u staru građevinsku strukturu većih kuća ili čak i u strukturu jedne grupe kuća, je jedna od važnih orijentacija. Svako od sela u zaleđu ima nizove, grupe ili grozdove kuća koje se ne koriste, koje su propale i ruinirane i koje ima smisla kroz obnovu transformisati u ovakav tip hotela. Njegova glavna karakteristika jeste da postoji usklađenost između sposobnosti i mogućnosti porodice da vodi ovakvu vrstu objekta i njenog kapaciteta. U današnjim uslovima radi se o kapacitetu od 30, 50 ili 70 ležaja, sa ili bez hrane, sa ili bez nekih drugih pogodnosti za goste. Proces obnove i kasnijeg poslovanja moguće je da računa i na drugačije aranžmane u kojima bi se sadašnji vlasnici starih i ruiniranih kuća pojavili kao akcionari u projektu obnove. Porodično bavljenje turističkom privredom danas je rasprostranjeno duž čitave obale tako da već sada postoji zavidan nivo znanja koji omogućava da se u brdskom predjelu pokrene rad sličnih kapaciteta.

Aktivan eko-hotel - Aktivan hotel je eko-turistički kapacitet koji se naslanja na ideju porodičnog hotela a od ovog se razlikuje time što kao svoj sastavni dio ima proizvodne poljoprivredne površine u čiju je obradu i održavanje uključen i sam gost. Ovu ideju smo preuzeli iz jednog prethodnog projekta koji je bio razrađivan za revitalizaciju tivatskih brdskih sela, a koji je zapravo počivao na starom konceptu seoskog turizma. Aktivan hotel je spoj modernog malog poljoprivrednog dobra, ili farme, sa jasnom orijentacijom ka proizvodnji zdrave hrane i smještajnog kapaciteta. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, čovjek koji zna sa stokom, poneki obučeni radnik i sl. Zamisao je da gosti budu oni koji sebi mogu da dozvole duži boravak koji bi mogao da se poklopi sa poljoprivrednim ciklusom, ili bar sa jednim njegovim dijelom, kao i oni koji u više sezona mogu da prate šta se zbiva u prirodi i proizvodnji zasnovanoj na njoj. Bavljenje poljoprivredom je samo jedan od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali dio vremena troši na konvencionalni način. Tradicionalne strukture sela u zaleđu i kuće i okolne bašte su idealne za ovakvu vrstu

turizma upravo iz razloga što su u svojoj prostornoj organizaciji u vrijeme kada su nastajale računale sa izvjesnim stepenom samodovoljnosti. Taj momenat u ovom vidu kapaciteta treba iskoristiti.

Kuće za porodični odmor - Kuće za porodični odmor zavičajaca i onih sa strane, odmarališni smještaj malog obima, pojedinačni apartamni ili sobe za izdavanje su takve vrste turističkih kapaciteta koji se vjerovatno na najlakši način, bez rizika, mogu uklopiti u vrijedan tradicionalni fond. Ovdje se prvenstveno radi o unutrašnjim adaptacijama, modernizaciji enterijera, kao i uvođenju savremenih instalacija. U ovim slučajevima spoljašnost tradicionalne kuće skoro i da ne treba da bude izmijenjena.

Ostali turistički, ugostiteljski, rekreativni i drugi sadržaji - Svi sadržaji koji mogu da doprinesu razvoju turizma na selu su dobrodošli pod uslovom da ne narušavaju graditeljsko naslijeđe, ne stvaraju ambijentalna oštećenja, ne ugrožavaju kultivisane ekosisteme sela, ne remete mir koji seoska sredina nudi niti zatvaraju vizure. Na liniji prihvatljivih sadržaja su pojedinačni i specifični ugostiteljski objekat skromnog kapaciteta, umjetnički i zanatsko-umjetnički atelje ili studio, zbirka lokalnih etnografski vrijednih predmeta, otvoreni teren za male sportove, tenis, košarku, odbojku i sl., seoska bakalnica, prodavnica suvenira i lokalnih predmeta, znači sve ono što je u stanju da se uklopi u osjetljivo graditeljsko i hortikulturno naslijeđe.

Posebni turistički kapaciteti - Postojalo je do sada više ideja da se u područjima sela u zaleđu podignu veliki i ekskluzivni smještajni kapaciteti opremljeni specifičnim pratećim sadržajima. Jedna od takvih ideja je bila izgradnja lanca ekskluzivnih brdskih hotela vezanim za obalu žičarama, a druga podizanje velikog turističkog naselja u zoni Tudorovići - Blizikuće. U ovom trenutku je neizvjesno u kom pravcu ovakve i srodne ideje mogu da se razvijaju. Ukoliko bi se u budućnosti pojavio investitor sa posebnim predlozima u vezi tretmana tradicionalnog seoskog naslijeđa i njegovog turističkog aktiviranja, biće potrebno da se te ideje ispituju kroz posebne studije opravdanosti i eventualne odgovarajuće nove izmene i dopune GUP-a, ali bez odstupanja od ključnih principa koje definiše ova Studija.

Stambeni sadržaj - Imajući u vidu karakter ambijenta, potrebe za njegovim očuvanjem i orijentaciju ka obnovi, predlažemo individualno, porodično stanovanje kao jedini vid. To ne isključuje da se u starim velikim zgradama, ako to dozvole prostorne mogućnosti ne nađe i veći broj stanova, ali **isključuje izgradnju takozvanih "apartmentskih zgrada"**, tipičnih za gradski ambijent u kojima su relativno neproduktivni stanovi za odmor. **Iz ovog područja treba isključiti kolektivne vidove stanovanja, kolektivne stambene zgrade ili bilo koje stambene forme koje su po svojoj morfologiji gradskog karaktera.** U selima takođe ne treba razvijati radničke smještajne kapacitete za sezone, građevince i sl. Prihvatljivo stanovanje je nadalje opisano.

Individualno stanovanje po poljoprivrednih domaćinstava - Individualno stanovanje poljoprivrednih domaćinstava, bilo starosjedioca ili onih koji se vraćaju poljoprivredi je jedna orijentacija. Program u kome je pun sadržaj koji odgovara poljoprivrednom domaćinstvu i koji podrazumijeva pored kuće i postojanje različitih objekata potrebnih poljoprivredi moguće je da bude razvijen samo u slučaju slobodnostojećeg objekta. Za slučaj niza, grupe, ili grozda, zbog skućenijih prostornih mogućnosti i ugrožavanja susjeda vazduhom iz staja treba da se isključi držanje stoke.

Individualno stanovanje gradskih odlika - Ovaj vid stanovanja može da bude organizovan u svakom tipu zgrada - samostojećem, u nisu, ili grozdu. Program za ovakav vid stanovanja obuhvata stan, bez ograničenja u pogledu površine, i jedan pomoćni objekat ili garažu. Za ovaj vid stanovanja će najvjerovatnije najprije biti zainteresovane porodice koje žele da imaju svoju kuću na moru, svoj dom za provođenje odmora i dokolice.

Individualno stanovanje kombinovano sa turističkim aktivnostima - Program je isti kao i u prethodna dva slučaja (turističkom aktivnošću se mogu baviti i poljoprivredna i gradska domaćinstva) uz dodatak odgovarajućeg smještajnog kapaciteta (apartmana, soba, i sl.). (tekstualni dio LSL-a, strana 9)

Funkcije i sadržaji koji nisu prikladni za obnovu sela - Iz sadržaja sela treba **isključiti** kapacitete čiji je rad povezan sa bukom, preglasnom muzikom, zagađenjem, velikim količinama otpadaka, gužvom, obimnim i neprikladnim saobraćajem i sl. Riječ je o diskotekama, kapacitetima za turiste-izletaše, neprikladno velikim sportskim površinama i sl. Takođe **treba isključiti i izgradnju bazena sa protočnom vodom** iz razloga što skromni seoki vodovodi, tamo gdje ih ima, nisu u stanju da obezbijede dovoljne količine. U selima ne treba graditi uslužne radnje kao što su perionice, hemijska čišćenja, auto-servis, proizvodne, zanatske i tehničke pogone, i sl. Takođe ne treba razvijati ni smještajne kapacitete za sezonsku radnu snagu. Iz poljoprivrednog sadržaja sela treba isključiti štale, obore, staje i sl. objekte za držanje stoke, koji treba svoje mjesto da nađu u odgovarajućim farmama u ataru. Takođe treba isključiti podizanje staklenika koji mijenjaju izgled predjela. (tekstualni dio LSL-a, strana 10)

Stanovanje malih gustina, turizam i kompatibilni sadržaji kao pretežna namjena u planu su, u skladu sa specifičnostima gradnje, organizovani u okviru tri tipa objekata i to: u okviru starih tradicionalnih kuća koje će se kroz obnovu i rekonstrukciju prilagoditi novim uslovima korišćenja, u okviru novoizgrađenih objekata koji će se graditi u tradicionalnom maniru i u okviru novih objekata građenih po principu ambijentalne izgradnje. (tekstualni dio LSL-a, strana 48)

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

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

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

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

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

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 15, stav 1, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 53/25) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Tačkom 2, stava 1, člana 15 ovog Pravilnika je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

Parcelacija i preparcelacija

Za organizaciju planiranih sadržaja obezbijedene su pripadajuće parcele kao osnovne urbanističke cjeline za koje će se izdavati Urbanističko tehnički uslovi, a koje su definisane analitičko geodetskim elementima za obilježavanje. Sastavni dio ovog planskog akta su grafički prilozi Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije i Plan parcelacije, regulacije i UTU na kojima su prikazane granice parcela koje se zadržavaju kao i novoformirane granice parcela. Osnov za parcelaciju i preparcelaciju predstavlja postojeće katastarsko stanje, vlasništvo i planirana saobraćajna mreža u okviru zahvata plana.

U zonama postojeće tradicionalne gradnje urbanistička parcela se poklapa sa katastarskom osim u dijelu kontakta sa planiranom saobraćajnom mrežom. U skladu sa vlasništvom moguće je i udruživanje ili pripajanje dijela parcele i tada važe uslovi za novu parcelu. Gradnja objekta može se vršiti u okviru postojeće parcele bez obzira na njenu veličinu ili oblik.

U zonama nove gradnje u tradicionalnom maniru urbanistička parcela je uglavnom poklopljena sa katastarskom ili je eventualno izvršeno udruživanje u okviru vlasništva a u cilju bolje prostorne organizacije.

U zonama nove ambijentalne izgradnje izvršena je preparcelacija u okviru vlasništva a u cilju formiranja pravih parcela za potrebe nove gradnje. Ove parcele se u daljem sprovođenju mogu i udružiti u okviru vlasništva i tada važe uslovi plana za novoformiranu parcelu. (tekstualni dio LSL-a, strana 80-81)

Površina i oblik koji parcela treba da ima da bi se na njoj gradilo - Površina parcele na kojoj se gradi nova kuća mora da bude veća od 150 m² uz određeni oblik i određene proporcije. U slučaju manjih parcela (150 - 300 m²) prihvatljiv oblik parcele je četvorougao ma koje geometrije čije težišne linije ne prelaze odnos 1 : 3, niti je najmanja stranica manja od 10 m. Za veće parcele (od 300 m² pa naviše) prihvatljiv je svaki geometrijski oblik pri čemu unutar parcele moraju da postoje dvije osovine upravne jedna na drugu koje nisu manje od 15 m. Za razliku od minimalne ne postoji maksimalna zahtjevana površina parcele na kojoj se može graditi kuća.

Preparcelacija se vrši kada parcela ne zadovoljava uslove - Preparcelacija se vrši u slučaju kada parcele ne zadovoljavaju prethodne uslove i kada se vlasnici o tome dogovore, a na osnovu plana parcelacije koji je potrebno da se za ovaj slučaj uradi. Pod ovim se podrazumijeva da se parcele mogu cijepati na manje parcele, ili da se dvije ili više parcela mogu spajati u jedinstvenu parcelu. Za ovaj postupak mora da postoji odgovarajući plan koji se donosi prema zakonskoj proceduri. Tek na ovako uređenoj novoj parceli, dobijenoj cijepanjem ili spajanjem je moguća izgradnja, odnosno izdavanje urbanističko tehničkih uslova i rješenja o lokaciji. (tekstualni dio LSL-a, strana 25-26)

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

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Regulacija i nivelacija objekata - U zonama nove gradnje nivelacija je vezana za nivelaciju pristupne saobraćajnice, a objekti se postavljaju na ili iza zadate građevinske linije u skladu sa urbanističkim uslovima datim u planu vezano za tip izgradnje. (tekstualni dio LSL-a, strana 81)

Pravila za polaganje kuće na parcelu

Nova kuća može da bude postavljena na različite načine - Nova kuća može da bude postavljena na različite načine, ali svojom postavkom ne smije da ugrozi susjedne kuće, ili javne površine, javne objekte, infrastrukture i sl. Da bi se ovo obezbijedilo potrebno je da se pri projektovanju i izgradnji nove kuće poštuju pravila koja se sreću u tradicionalnoj arhitekturi, koja su se kristalisala kroz vreme i kojima su dodata i neka nova. Ta pravila su detaljnije opisana u idućem tekstu.

Voda sa krova nove kuće - Voda sa krova nove kuće ne smije da lije u susjedno dvorište. Ako je nova kuća na ivici parcele, krov treba da odvodi vodu u sopstveno dvorište.

Vidik iz susjedne kuće - Vidik iz susjedne kuće, koja je prethodno bila podignuta, ne smije da bude zaklonjen izgradnjom nove kuće. Lociranjem, projektom i izgradnjom nove kuće mora se omogućiti pogled sa prozora druge etaže (I sprat) susjedne kuće na glavni vizuelni motiv - more.

Prozori nove kuće ka susjedu - Prozori nove kuće ka susedu mogu da se otvaraju ako je razmak do susjedne kuće veći od 2,5 m. Ako je razmak od 1,5 m do 2,5 m mogu da se otvaraju samo mali prozori 60/60 cm sa parapetom od 1,8 m. Ako je razmak manji od 1,5 m ne mogu da se otvaraju prozori, već samo ventilacioni otvori.

Minimalni bočni prolaz za kola - Minimalni bočni prolaz za kola je širine 2,5 m. U slučaju podizanja pune ograde ka susedu (kameni zid i sl.) debljina ograde se mora obračunati prilikom određivanja širine prolaza, odnosno bočne udaljenosti kuće od parcelacione linije.

Građevinska stabilnost susjedne kuće - Građevinska stabilnost susjedne kuće ne smije da bude narušena izgradnjom nove kuće. Ukoliko je za izgradnju nove kuće potrebno denivelisanje terena, zasijecanje, i sl., a u neposrednoj blizini susjedne kuće, neophodno je pri izgradnji nove kuće predvidjeti određene zaštitne radove, potporne zidove i sl. kako bi se obezbijedila stabilnost susjeda. U svim ostalim slučajevima (zemljanih radova u dvorištu ispod stare kuće, izgradnje septičke jame iznad stare kuće i drugo) potrebno je garantovati građevinsku stabilnost i neugrožavanje stare kuće novom kućom. (tekstualni dio LSL-a, strana 27)

Arhitektura nove kuće u tradicionalnom duhu

Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća - Nova kuća treba da bude u stilu starih paštrovskih kuća. Kao što je rečeno, pod ovim se ne podrazumijeva doslovna imitacija paštrovske kuće, već

pridrţavanje izvjesnog broja stilskih odlika koje se kombinuju sa savremenim tehničkim zahtjevima. Nova kuća treba da bude sagrađena uz poštovanje stilskih zahtjeva koji slijede.

Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena - Osnova kuće treba da bude usklađena sa prirodnim padom terena. Pod tim se podrazumijeva da teren ne smije da bude zasijecan više od 2 m visine, a ukoliko to nije dovoljno za rješavanje nivelacije kuće, potrebno je primijeniti denivelaciju osnove.

Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno - Dvorište oko kuće treba da bude posebno parterno arhitektonski riješeno. Pod tim se podrazumijeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena. Računa se na primjenu podzida, suvomeđa, ogradnih zidova, stepenica, rampi i sl. elemenata tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreţe ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. Vodonepropusne površine dvorišta mogu da budu rađene od betonskih, kamenih i keramičkih zastora.

Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar - Glavni kubus kuće mora da bude jednostavan kvadar. Pod ovim se podrazumijeva da glavna osnova kuće ima formu kvadrata ili pravougaonika do maksimalne spoljne dimenzije 8x16 m. Spratna visina treba da je usklađena sa spratnim visinama objekata u okruţenju, a u sluĉaju da iz bilo kog razloga nije moguće da se ovo usklađivanje izvrši, spratna visina treba da bude 2,4m. Broj etaţa, posmatrajući sa najniţe strane kuće je 3, a broj meĊuspratnih konstrukcija je 2. Zadnja etaţa moţe da bude rađena kao i etaţa ispod nje, znaĉi sa ravnim plafonom pri ĉemu je iznad tog prostora tavanski prostor, ili moţe da bude rađena kao potkrovlje sa kosim plafonom po krovnoj konstrukciji. Otvori za prozore i vrata na drugoj i trećoj etaţi treba da su vertikalni i da po površini budu u skladu sa otvorima susjednih objekata. Ukoliko to usklađivanje nije moguće, otvori treba da zauzimaju 1/20 dijelova površine fasade. Raspored otvora treba da je u duhu tradicionalne arhitekture.

Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste - Balkoni i lođe na glavnoj fasadi treba obazrivo da se koriste, pogotovu na drugoj i trećoj etaţi s obzirom da na podruĉju Paštrovića dosad nisu korišćeni. Ugaone lođe, ugaoni balkoni i sliĉni poluotvoreni prostori na uglovima glavnog kubusa zgrade nisu dozvoljeni.

Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću - Dozvoljena je izgradnja aneksa uz novu kuću. Pod aneksom se podrazumijeva dodatni dio ĉija je visina najviše dvije etaţe, a u osnovi najviše polovina površine osnove kuće. Aneks moţe da bude sa ravnim ili kosim krovom. Ako je sa ravnim krovom tada je taj krov prohodna terasa.

Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i anaksa je dozvoljeno - Komponovanje većeg broja osnovnih kubusa i anaksa je dozvoljeno. Ovakvim komponovanjem je moguće dobiti nizove, grupe ili grozdove kuća. Ukupna njihova površina moţe da bude vrlo velika i da zadovolji razliĉite programe, a da se pritom ne ugroze tradicionalne stilske odlike. Veliĉina osnovnog elementa i dalje ostaje ista.

Prizemna etaţa kuće moţe da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa - Prizemna etaţa kuće moţe da odudara od stroge geometrije glavnog kubusa. Pod tim se podrazumijeva da je u nivou prve meĊukonstrukcije moguće postavljanje trijemova, kreveta za lozu, nadstrešnica i sl. Otvori na prizemlju mogu da budu horizontalni i povećani u odnosu na tradicionalnu arhitekturu ukoliko se ispred njih nalazi terasa sa lozom.

Krov kuće moţe da bude jednovodan ili dvovodan - Krov kuće moţe da bude jednovodan ili dvovodan. Kad je krov jednovodan treba teţiiti da bude paralelan sa nagibom terena. Visina krova ne treba da preĊe tri metra. Nad velikim osnovama je stoga potrebna primjena dvovodnog krova, jer bi sa jednovodnim krovom visina u sljemenu iznosila preko 4 m što nije dozvoljeno. Streha širine 60 cm treba da postoji samo nad

zidovima gdje su vjenčanice, a nikako na kalkanima ili na zabatu. Na strehu se kači konvencionalni kvadratni ili polukružni oluk odgovarajućeg presjeka. Nije dozvoljeno usijecanje krovne ravni radi stvaranja terasa u nivou potkrovlja. (tekstualni dio LSL-a, strana 27-29)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA br. 155	609	365.40	121.80	0.60	0.20	3

Formiranje parcele - Konačni cilj utvrđivanja odgovarajuće parcele je da se od vlasničke parcele, preko urbanističke dođe do tzv. ambijentalne parcele koja će najviše odgovarati ovom vidu izgradnje. Ova operacija podrazumijeva otkup zemljišta za izgradnju u površini i u formi koja zadovoljava propisane parametre, kao i regulisanje svih pitanja vezanih za pristupni put, koji će često biti trasiran preko parcela drugih vlasnika. (tekstualni dio LSL-a, strana 5)

Uslovi za izgradnju objekata - Tip 3

Ovaj tip podrazumijeva izgradnju novih objekata na slobodnim prostorima po principu ambijentalne gradnje.

- Objekti u okviru ovog tipa mogu biti u funkciji stanovanja, stanovanja kombinovanog sa turističkim aktivnostima, turističkih sadržaja u vidu porodičnih hotela, porodičnog odmora, stambeno rezidencijalnih objekata – vila, turističkih objekata visoke kategorije, ostalih turističkih, ugostiteljskih, rekreativnih i drugih sadržaja, poslovnih objekata – usluge i ekološki čista proizvodnja.
- Za izgradnju objekata ovog tipa planom je definisana urbanistička parcela. Objekti se mogu postavljati na ili iza zadate građevinske linije kao slobodnostojeći ili u vidu grupacija različitog tipa ili kompleksa sastavljenog od više objekata u slučajevima većih parcela. Na većim parcelama težiti maksimalnom osnovnom kubusu od 150m², ukupna površina objekta može da bude vrlo velika i da zadovolji različite programe, a da se pri tom ne ugroze tradicionalne stilske odlike.
- Maksimalna spratnost objekta Su+P+1 odnosno tri vidne etaže.
- Maksimalni indeks zauzetosti parcele je 0.2 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.3 za objekte u nizu.
- Maksimalni indeks izgrađenosti 0.6 za slobodnostojeće objekte odnosno 0.9 za objekte u nizu
- Objekte položajno i oblikovno ukomponovati u ambijent. U oblikovanju se oslanjati na tradiciju u primjeni navedenih arhitektonskih pristupa i postupaka.
- Uređenje i ozelenjavanje slobodnih djelova parcela vršiti u skladu sa uslovima datim u posebnoj poglavlju ovog plana pri čemu se svakako oslanjati na tradiciju kako u izboru vrsta zelenila tako i materijalizaciji. Na slobodnim površinama parcele mogu se locirati bazeni, pergole i drugi partemi mobilijar. Oblik položaj i veličina bazena moraju biti ukomponivani u cjelokupnu organizaciju i uređenje slobodnih površina.
- Prilikom izbora materijala koristiti materijale koji su korišćeni u tradicionalnoj arhitekturi ukomponovane sa savremenim materijalima u skladu sa odabranim arhitektonskim postupkom. Nagib krovnih ravni od 18-23°.
- Parkiranje obezbijediti u okviru parcele, a garažiranje isključivo u objektu ili podzemnim etažama. Podzemne etaže koje su u funkciji garažiranja ne ulaze u obračun indeksa izgrađenosti.

- Veće komplekse razraditi jedinstvenim idejnim rješenjem gdje će biti prikazana organizacija kompleksa sa unutrašnjim komunikacijama saobraćajnim i manipulativnim površinama, parkinzima i uređenjem slobodnih površina. Dalju realizaciju moguće je sprovesti fazno uz poštovanje usvojenog idejnog rješenja.
- Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje. (tekstualni dio LSL-a, strana 86-87)

Pri izradi projektne dokumentacije pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG", br. 66/23, 113/23, 12/24 i 54/25).

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

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

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

Pri projektovanju objekata obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. 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 $H > 3\text{m}$, ako je rastojanje do susjednog objekta manje od 2 visine iskopa, ako su slijeganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvidjeti propisane mjere 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

Zona nove izgradnje - Na slobodnim prostorima, gdje za to postoje odgovarajući uslovi predviđena je tzv. AMBIJENTALNA IZGRADNJA koja treba da bude što manje primjetna u prostoru.

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustinom i malom visinom u najmanjoj mogućoj meri narušava prirodni ambijent. To znači da su parcele veće od uobičajenih u seoskim, a pogotovo gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele, a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumijeva objekat od P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7.50 m. Za terene u nagibu maksimalna spratnost objekata može biti S+P+1.

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primijenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (tekstualni dio LSL-a, strana 5)

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja. Ove postupke ćemo ovdje izložiti relativno uprošćeno, prvenstveno sa namjerom da omogućimo njihovo odgovarajuće korišćenje u fazi realizacije plana. Namjera nam je, sa druge strane, da ukažemo i na potrebu uvođenja većeg stepena profesionalizacije pri projektovanju i izboru pristupa u obnovi seoskog graditeljskog naslijeđa.

Prihvatljivi arhitektonski pristupi obnove, rekonstrukcije i izgradnje kuća:

- Manirizam
- Citiranje
- Stilizacija
- Transpozicija (tekstualni dio LSL-a, detaljnije na stranama 11 - 12)

Neprihvatljivi arhitektonski pristupi - Pristupa koje smatramo neprihvatljivim je više, a ovdje ćemo navesti samo najupadljivije, koji se u praksi najčešće pokazuju. Smisao ovog dijela teksta jeste da se jasnije potcrta pravac čuvanja, obnove i revitalizacije koji smatramo opravdanim, a da se sa druge strane obezbijedi bolji instrumentarjum za sprovođenje izmena i dopuna GUP-a:

- Kontrastiranje i suprotstavljanje
- Nametanje ličnog stava
- Ignorisanje istorijskog konteksta
- Pomodna i pretenciozna arhitektura
- **Primjena neprikladnih materijala** - U vezi sa prethodnim je i jedna od opasnosti koju treba posebno naglasiti, a to je primjena neodgovarajućih građevinskih materijala kao što su beton, metal, staklo, opeka itd. Ovdje nije riječ o prirodnoj ili čak ponegdje i nužnoj primjeni onih savremenih materijala koji su strani ambijentu, ali koji se u ograničenoj količini iz različitih razloga kao što su sigurnost, stabilnost, rezistentnost na razne uticaje, seizmička otpornost i sl. moraju primijeniti. Riječ je o sasvim drugačijoj primjeni. Riječ je o upotrebi ovih materijala bilo za formiranje osnovnog korpusa zgrade, ili naglašavanje nekih partija na njoj, ili za isticanje nekih posebnih elemenata i detalja, znači riječ je o primarnoj materijalizaciji koja nije usklađena sa ambijentom. Hotel "Maestral" je primjer ovakvog nesklada. Izgrađen u crvenoj fasadnoj opeci, materijalu koji je po svojstvima stran duhu mjesta, svojom pojavom ne čini kontinuitet sa kućama rive, a u vrijeme kada je izgrađen pretendovao je da bude noseći ansambl Pržna. Druga ozbiljna opasnost je primjena betonske galanterije - "balustera" za balkonske i stepenišne ograde, "žardinijera" u obliku labuda, betonskih "saksija" koje imitiraju one iz starog Rima, "antičkih" stubova i stubića za pergole, lažnih dorskih timpanona i td. Betonska galanterija omogućuje brzu i nekorektno profitabilnu finalizaciju objekta, svojim naglašenim sinergetskim dejstvom odgovara lošem ukusu dijela gostiju, ali za sobom ostavlja najteži kič i gadžet, kao ključnu estetsku kategoriju. Prema tome, ova Studija preporučuje zabranu primjene ukrasne betonske galanterije. (tekstualni dio LSL-a, detaljnije na stranama 13 - 14)

Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru - Ovdje se daju pravila za izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar starog seoskog tkiva. U ovoj zoni nova kuća treba da bude u stilu paštrovskih kuća. Pod ovim se ne podrazumijeva doslovna arhitektonsko građevinska imitacija paštrovske kuće, već se podrazumijeva pridržavanje određenih stilskih odlika koje u kombinuji sa savremenim funkcionalnim, građevinskim, instalacionim, energetskim i hortikulturnim rješenjima treba da doprinesu stvaranju savremenog konfora, kao i daljoj kristalizaciji seoskog naselja, zaokruživanja njegovog izgleda i njegove dalje arhitektonsko-estetske kultivizacije. (tekstualni dio LSL-a, strana 24)

Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter - Materijal za fasadu može da bude kamen ili malter. Ukoliko se koristi kamen onda on po vrsti, obliku, veličini, spoljnoj obradi i slogu mora da odgovara kamenu na starim kućama. Ukoliko se fasada malteriše ona mora da bude bojena u jednoj od dozvoljenih boja. Moguće je da se zid fasade radi i u kombinaciji kamena i maltera. (tekstualni dio LSL-a, strana 29)

Neprihvatljivi arhitektonski postupci, rješenja i elementi

Arhitektura koja generalno odstupa od izvornog manira je neprihvatljiva - Zabranjena je upotreba arhitektonskih kompozicija, oblika, dimenzija, elemenata, boja i materijala koji odstupaju od stilskih odlika paštrovske arhitekture bilo da pripadaju drugim stilovima, bilo da su plod neukosti, neznanja, neprofesionalizma i sl. U tom smislu posebno se naglašava nekoliko ograničenja koja su nadalje navedena: **Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće nije dozvoljeno** - Usijecanje terena za postavljanje čitave osnove kuće na ravnu površinu. Pod tim se podrazumijeva usijecanje za samu osnovu kuće, ili i za prolaz iza kuće ka obali usjeka. Umjesto toga osnova buduće kuće mora da se kroz denivelacije prilagodi padu terena.

Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo - Nepostojanje parterne arhitekture nije prihvatljivo. Pod ovim se podrazumijeva odsustvo prilagođavanja površine dvorišta prirodnom terenu, kao i odsustvo podzida, ograda, stepenica, rampi i drugih elemenata koji moraju da budu građeni u kamenu. Zabranjena je zatalasana ("šumadijska") obrada tla dvorišta, ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture.

Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno - Korišćenje predimenzionisanog gabarita kuće je isključeno. Pod ovim se podrazumijeva gabarit koji se formira korišćenjem spratnih visina koje nisu u skladu sa okolinom ili većih od 2,4 m, kao i sa, ili jedino sa većim brojem etaža od tri, odnosno sa većim brojem međuspratnih konstrukcija od dvije gledajući sa najniže strane kuće. Umjesto toga traži se visina od najviše tri etaže za najniže strane kuće, dimenzije koje su prilagođene dimenzijama okolnih kuća, otvori koji su u skladu sa otvorima okolnih kuća.

Upotreba neodgovarajućih krovnih kompozicija je neprihvatljiva - Trovodni i četvorovodni krovovi, krovovi sa badžama, nazidcima, vidilicama i sl. zatim razlomljeni i složeni krovova, kao i krovne kompozicija koje se mogu izvesti iz prethodnog, kao i krovova koji prelaze 18 stepeni nagiba. Umjesto toga krovovi treba da budu ili jednovodni ili dvovodni.

Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena - Upotreba dimenzionalno i stilski neodgovarajućih elemenata je isključena. Pod ovim se podrazumijevaju trijem sa, recimo, španskim lukovima, koritasti betonski oluci, samostalni balkoni ili lođe, spoljna "viseća" stepeništa od lake betonskih ili bravarskih konstrukcija i sl.

Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni - Predimenzionisani prozori i vrata ili horizontalni prozori su isključeni. Pod ovim se podrazumijeva izgradnja kuće sa otvorima koji prelaze 1/20 djelova površine fasade, i/ili sa otvorima koji imaju kvadratni ili horizontalno pravougaoni oblik (ne odnosi se na prozore do 0,4 m² građevinske mjere)

Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je neprihvatljiva - Upotreba neodgovarajućih fasadnih materijala i boja je zabranjena. Pod ovim se podrazumijevaju fasaderski opekarski proizvodi (fasadna opeka, keramika i sl.), upotreba betonske ukrasne galanterije (stubovi, balusteri, žardinijere, skulpture, fontane i sl.), upotreba vještačkog kamena, kao i upotreba kamenih ploča za oblaganje (sječene "letraset" kamene ploče, ili kamene lomljene ploče lokalnog porijekla ili dovezen sa strane). Zabranjena je upotreba bijele boje. Takođe je zabranjena upotreba bajcovane, lazurnim premazima obrađene stolarije koja odaje utisak natur drveta, novog (varijante žutih lazurnih lakova), ili starog drveta (varijante tamno smeđih i crvenih lazurnih lakova). Zabranjeno je malterisanje spoljnih kamenih zidova na vidnim fasadama. (tekstualni dio LSL-a, strana 29-30)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m. (tekstualni dio LSL-a, strana 22)

Ograđivanje parcela je moguće u skladu sa tradicijom bez posebne dominacije ograda, iste moraju biti ukomponovane u parterno uređenje i okruženje. (tekstualni dio LSL-a, strana 86-87)

Prema članu 4 Odluke o izmjeni i dopuni odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 21/14 i 66/23) navedeno je sledeće: „Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odbredbama ove odluke.“

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Ozelenjavanje - Tradicionalne forme *ozelenjavanja* kuće, a to su odrina za lozom, cveće, i poneko drvo u nekom od dvorišta, mogu da budu dopunjene i drugim oblicima. Ozelenjavanje ima prije svega za cilj da oplemeni i umekša na izvestan način nekad oštru arhitekturu. Njegova druga, vrlo zahvalna funkcija leži u sakrivanju izvesnih nedostataka objekta, u svojevrsnom maskiranju. Ovaj postupak je najlakši za ambijentalizaciju, jer ne iziskuje ozbiljnija sredstva. (tekstualni dio LSL-a, strana 11)

Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene

- Zelenilo individualnih stambenih objekata / ZO
- Zelenilo turističkih sadržaja / ZTN
- Zelenilo individualnih stambenih objekata/ ZO

Ova kategorija zelenila predstavlja specifičan način stanovanja u tradicionalnom stilu. U konkretnom slučaju radi se o prostorima koji su definisani za rekonstrukciju, zatim popunjavanje ambijentalnih celina, kao i izgradnja novih ambijentalnih celina. U okviru ove kategorije posebno je definisana kategorija potkutnjice – tradicionalne seoske bašte, koja se logično nadovezuje na izgrađeno tkivo.

Potkutnjice se po pravilu nalaze ispod sela i predstavljaju poseban element paštrovskog sela. Podzidane suvomeđama, ispresecane stazama, ponegdje i putevima predstavljaju posebne poljoprivredne površine.

- Ove površine čuvaju se u svom izvornom obliku, bez bilo kakvih intervencija.
- Proizvodnja u ovim baštama ne može da predstavlja noseću aktivnost, ali može da bude dopunski izvor prihoda, bilo da se koristi za proizvodnju hrane za domaćinstvo, bilo za specifične turističke potrebe. Da bi bila efikasnija ova proizvodnja treba da se modernizuje shodno lokanim uslovima koje pruža prostor.
- Suvomeđe koje čine terase na kojima su potkutnjice, treba održavati « mekanim », kako bi se obezbijedio protok vode, prolaz životinjama i sl.
- Površine koje su nedovoljno iskorišćene za bašte, moguće je privesti drugoj kulturi (loza, agrum, smokva, maslina ili pak za proizvodnju aromatičnog bilja i začina. U modernizaciji potkutnjica nije moguće koristiti staklenike i plastenike
- Takođe ove površine se ne mogu koristiti za izgradnju sportskih terena, za parkinge, niti se može vršiti njihovo pošumljavanje

U okviru zone nove gradnje, gdje se organizaciono ukaže potreba postaviti zeleni pojas, radi zaštite pojedinih lokaliteta i kod funkcionalnog zoniranja. (tekstualni dio LSL-a, strana 75)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno izmjenom i dopunom Odluke 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 pribavit dozvolu.

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, 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 predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

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

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

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

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

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara ("Sl. list CG" br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 17. Zakona o putevima ("Službeni list CG" broj 82/20, 140/22).

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

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

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

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

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne 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 LSL-a: karta saobraćaja.

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora, "Sl. List CG" broj 19/25)

Pristup parceli i parkiranje

Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni - Određeni zahtjevi u vezi pristupa i parkiranja moraju da budu zadovoljeni prilikom gradnje nove kuće u tradicionalnom maniru. Ispunjavanjem ovih zahtjeva obezbjeđuje se kako ispravno funkcionisanje objekata na parceli, tako i zaštita interesa drugih parcela i zaštita javnog interesa. Parcela mora da zadovolji zahtjeve koji su nadalje navedeni.

Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan - Pješački pristup parceli koja se ne naslanja na javnu saobraćajnicu je obavezan. Pod ovim se podrazumijeva da je obavezno da parcela kao minimum ima pješački pristup sa javne površine, puta, trga ili ulice, što znači da ne mora da ima automobilski pristup. Na parcelama koje nemaju regulisan, kao minimum, pješački pristup sa javne površine, nije dozvoljena izgradnja. Dužina pješačkog pristupa nije limitirana.

Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup - Parkiranje vozila za kuće koje imaju samo pješački pristup se vrši na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće. Na pogodnim mestima uz postojeće saobraćajnice je potrebno i moguće da se urede i izgrade parkinzi za vozila iz kuća koje nemaju svoj parking na svojoj parceli.

Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu kolsku površinu je obavezan - Kolski pristup parceli koja se direktno naslanja na javnu saobraćajnicu, put, ulicu, ili drugu javnu kolsku površinu je obavezan. Ukoliko parcela prethodno nije imala takav pristup iz denivelacionih razloga, i ukoliko može da ga ostvari to i treba uraditi. U protivnom ovakve parcele će se računati kao parcele samo sa pješačkim pristupom.

Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom - Parkiranje vozila kuće koja je na parceli direktno spojenoj sa javnom saobraćajnicom vrši se na tim parcelama, a ne na javnim površinama sela. Treba računati da 1 vozilo treba da bude predviđeno za 100 m² bruto građevinske površine kuće. Nije dozvoljeno prebacivanje viška vozila na javne površine sela.

Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan - Kolski pristup parceli za izgradnju novog nestambenog objekta je obavezan. Ukoliko se planira izgradnja nestambenih kapaciteta - pogotovu smještajnog, ugostiteljskog i sl., treba računati da je obavezno da parcela na kojoj će se graditi taj kapacitet mora da ima direktan kolski prilaz sa javnog puta, ili ulice čija je širina najmanje 5 m.

Parkiranje vozila nestambenog objekta - Parkiranje vozila nestambenog objekta mora da se vrši unutar njegove parcele. Parkinge treba obračunati prema odnosu 1 vozilo na 60 m² bruto građevinske površine. (tekstualni dio LSL-a, strana 26)

Parkiranje-garažiranje putničkih automobila u zonama individualnog stanovanja je predviđeno u okviru sopstvene parcele po principu jedno parking (garažno) mjesto na jedan stan. Kod postojećih objekata individualnog stanovanja, kao i kod novoplaniranih objekata primijenjen je princip 1PM/1stan. (tekstualni dio LSL-a, strana 51)

Parkiranje i garažiranje putničkih automobila u zonama porodičnog (individualnog) stanovanja rješavati na sopstvenim parcelama po principu 1PM/1stan. Parkiranje u sklopu smještajnih i ugostiteljskih sadržaja rješavati na izdvojenim parking površinama ili uz kolovoze ulica, kao i u suteranima objekata unutar njihove parcele. Dimenzije parking mjesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gdje se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m.

Parkiranje putničkih automobila dimenzionisati prema standardima za parkiranje u zavisnosti od načina parkiranja a potrebe za povećanjem broja parking mjesta rješavati u skladu sa prostornim mogućnostima kao ulično ili vanulično parkiranje, ili na ostalim javnim površinama, a prema sledećim preporukama za parkiranje putničkih automobila:

Preporuke za parkiranje za osnovne grupe sadržaja:

Na 100m² bruto građevinske površine kuće – 1 parking mjesto

Na 60m² bruto građevinske površine smještajnih i ugostiteljskih sadržaja – 1 parking mjesto

Parkiranje vozila za sopstvene potrebe vlasnici nestambenih objekata, svih vrsta izgradnje, po pravilu obezbjeđuju na građevinskoj parceli izvan javnog puta i to 1 parking mjesto ili garažno mjesto na jednu smještajnu jedinicu, odnosno jedno parking mjesto na 60m² korisne površine, s tim da vozila mogu biti smještena u garažama u suterenskom dijelu objekta.

Garaže višeporodičnih stambenih objekata planirati u ili ispod objekata u gabaritu, podzemno izvan gabarita objekta ili nadzemno na građevinskoj parceli.

Kod planiranja parking mjesta treba predvidjeti rampe u trotarima za silazak kolica za trotoara na kolovoz. Iste rampe moraju se predvidjeti i u raskrsnicama, odnosno na svim mestima gdje je neophodno da se prelazi sa trotoara na kolovoz ili obrnuto. (tekstualni dio LSL-a, strana 52)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbijediti nesmetani pristup i kretanje 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 CG" broj 41/25).

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

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25)

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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 vjetrova i obezbijediti neophodnu

zasjenu u ljetnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvidjeti 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 periodu 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 izgradnji objekata i člana 10 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. 10 Zakona o izgradnji objekata). 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 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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-a, konstatovano je sledeće:

- Predmetne katastarske parcele se nalaze u trasi koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP-a (opštinski put i staza).

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 92 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20 140/22). Međutim, u stavu 7 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 6 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (Opštinskim putevima upravljaju nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave odnosno privredno društvo ili preduzetnik kome je jedinica lokalne samouprave povjerila te poslove.– stav 5 člana 13).

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP-a, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama ostalih koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP-a.

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.

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač.

4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Građevinska dozvola za objekat porodične stambene zgrade izdaje se na osnovu sledeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisane u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta (”Službeni list CG” broj 53/25).

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje **upotrebnu dozvolu**.

Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25 i 28/25), a u vezi 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), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

26. PRILOZI

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

Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Dostavljeno:

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



Meitox!



Budva, 28.07.2025. godine

LEGENDA:

STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI



Tradicionalna seoska izgradnja



Nova izgradnja



Turistička naselja

POVRŠINE ZA GROBLJA



Groblje sa grobljanskim crkvama

POVRŠINE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE



Površine elektroenergetske infrastrukture



Površine hidrotehničke infrastrukture

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE



Autohtona vegetacija



Zelenilo uz saobraćajnice

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Potkutnjice (tradicionalne seoske bašte)

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Staze i prilazi



Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)



Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE



Potok



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA ODLUKA O DOROČENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "PODOSTROG" BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE PODOSTROG PLAN



IZDANJE: 2012.

PLAN NAMENE POVRŠINA



razmjer

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



1:1000

obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje

list broj

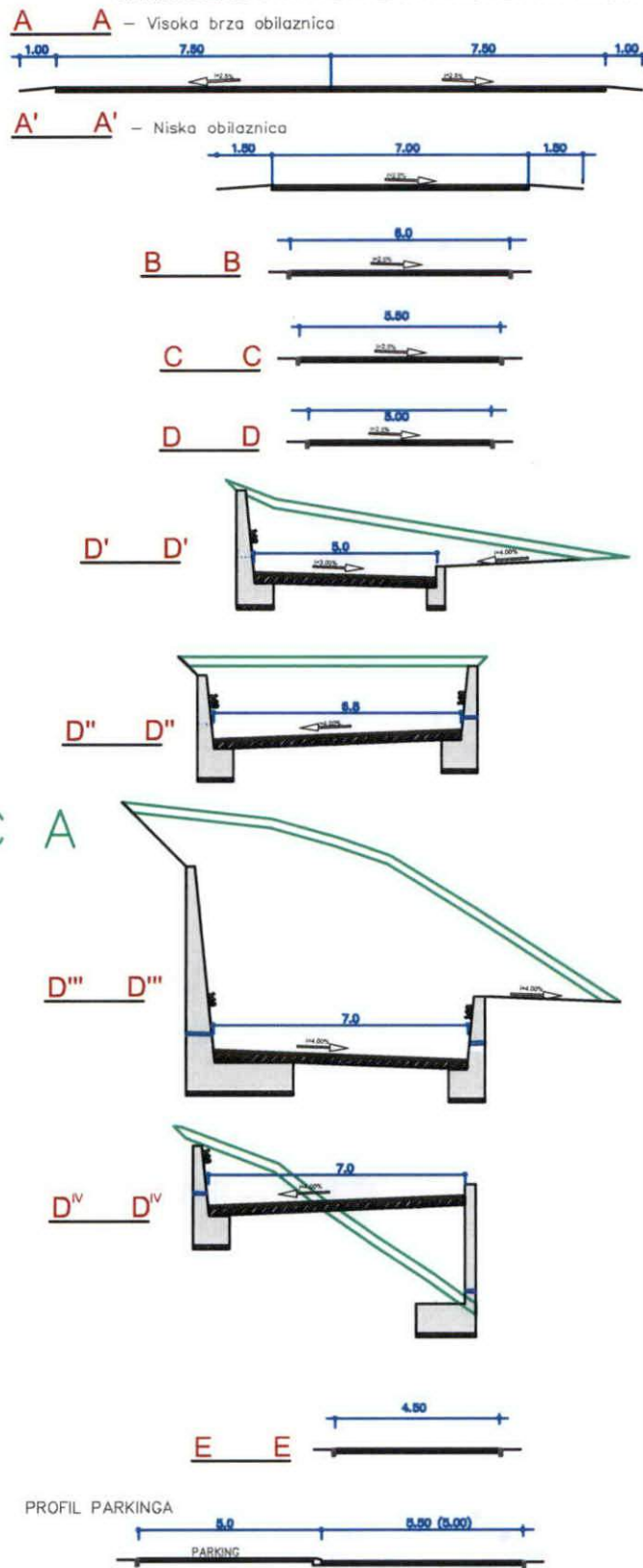
10

Meow!



Budva, 28.07.2025. godine

KARAKTERISTI^NI POPRE^NI PROFILI R 1:100



LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRA^AJ

- Ulice u naselju (kolovoz, trottoari i parkinzi)
- Kolsko-peša^ke površine
- Platoi i prilazi
- Građevinska linija
- Regulaciona linija

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 11a - Koordinate tačaka i tjemena saobraćajnica
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)

KOORDINATE
TEMENA SAOBRAĆAJNICA

br.	Y	X
At41	6569598.97	4684804.01
At42	6569662.62	4684816.97
At43	6569729.47	4684841.72
At44	6569774.20	4684793.79
At45	6569762.50	4684782.87
At46	6569744.46	4684802.21
At47	6569726.95	4684785.87
At48	6569365.47	4684857.67
At49	6569318.28	4684843.44
At50	6569250.19	4684846.87
At51	6569225.00	4684838.52
At52	6569167.51	4684848.59
At53	6569132.74	4684853.21
At54	6569131.33	4684854.28
At55	6569097.01	4684880.24
At56	6569071.24	4684875.13
At57	6569032.89	4684891.32
At58	6569018.04	4684904.17
At59	6568987.50	4684906.62
At60	6568966.02	4684905.28
At61	6568927.60	4684917.77
At62	6568870.70	4684908.13
At63	6568828.38	4684895.74
At64	6568798.58	4684917.15
At65	6568788.54	4684897.27
At66	6568793.43	4684844.74
At67	6568782.19	4684838.23
At68	6568748.43	4684893.06
At69	6568731.99	4684911.75
At70	6568705.94	4684977.37
At71	6568651.37	4685038.87
At72	6568606.15	4685103.57
At73	6568597.26	4685136.43
At74	6568580.86	4685162.60
At75	6568576.01	4685193.91
At76	6568636.96	4685159.91
At77	6568653.89	4685138.28
At78	6568705.54	4685112.73
At79	6568722.79	4685107.08
At80	6568735.66	4685095.63

KOORDINATE
TEMENA SAOBRAĆAJNICA

br.	Y	X
At81	6568769.98	4685076.42
At82	6568730.43	4684954.74
At83	6568720.63	4684994.04
At84	6568736.10	4685008.96
At85	6568954.09	4684868.29
At86	6568965.04	4684833.68
At87	6568973.68	4684820.36
At88	6568979.63	4684805.22
At89	6568912.93	4684749.74
At90	6568907.60	4684804.00
At91	6568988.61	4684794.66
At92	6569011.7	4684808.42
At93	6569048.45	4684818.20
At94	6569076.36	4684821.55
At95	6569098.77	4684848.96
At96	6569084.10	4684822.49
At97	6569041.13	4684771.32
At98	6568984.34	4684752.60
At99	6568948.25	4684718.60
At100	6568952.82	4684705.19
At101	6569002.17	4684703.75
At102	6569060.25	4684735.51
At103	6569116.57	4684784.40
At104	6569127.45	4684710.62
At105	6569108.14	4684692.93
At106	6569199.56	4684730.89
At107	6569273.62	4684793.04
At108	6569248.20	4684802.77
At109	6569212.36	4684801.58
At110	6569179.31	4684792.71
At111	6569137.51	4684819.18
At112	6569142.04	4684833.07
At113	6569170.51	4684823.79
At114	6569266.11	4684790.11
At115	6569309.51	4684809.45
At116	6569358.88	4684800.31
At117	6569395.53	4684807.37
At118	6569419.21	4684796.66
At119	6569488.13	4684744.36
At120	6569319.71	4684777.48

KOORDINATE
TEMENA SAOBRAĆAJNICA

br.	Y	X
At121	6569243.16	4684736.39
At122	6569226.18	4684708.52
At123	6569233.69	4684700.74
At124	6569280.00	4684726.74
At125	6569368.72	4684720.48
At126	6569176.70	4684862.70
At127	6569211.96	4684867.83
At128	6569268.18	4684866.85
At129	6569268.47	4684883.45
At130	6569226.43	4684876.95
At131	6569169.81	4684908.26
At132	6569175.67	4684923.30
At133	6569191.71	4684914.43
At134	6569270.72	4684915.57
At135	6569270.60	4684929.48
At136	6569241.13	4684929.40
At137	6569227.96	4684941.81
At138	6569208.32	4684951.31
At139	6569065.07	4684990.90
At140	6568969.43	4684982.62
At141	6568939.57	4684992.05
At142	6568897.19	4684978.61
At143	6568884.50	4684996.59
At144	6569002.55	4684867.75

Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh

Perovic



Budva, 28.07.2025. godine

Music!



Budva, 28.07.2025. godine

LEGENDA:

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Staze i prilazi



Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)



Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE



Potok

PARCELACIJA



Granica urbanističke parcele koja se zadržava



Novoplanirana granica urbanističke parcele



Granica urbanističke parcele koja se ukida

UP324

Oznaka urbanističke parcele

P=391m2

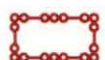
Površina urbanističke parcele



Građevinska linija



Regulaciona linija



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROVIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN

PLAN PARCELACIJE,
REGULACIJE I UTU

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica



oznaka sjevera



razmjera

1:1000

list broj

12

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 12a - Koordinate tačaka parcelacije
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)

KOORDINATE
TAČAKA PARCELACIJE

842 6569271.78 4684870.29
843 6569270.15 4684870.91
1204 6569260.64 4684864.48
1205 6569230.52 4684865.01
1206 6569230.43 4684864.14
1207 6569231.98 4684857.73
1208 6569220.03 4684865.19
1209 6569204.29 4684864.19
1210 6569191.84 4684862.37
1211 6569183.95 4684861.23
1212 6569177.03 4684856.47
1213 6569180.53 4684849.10
1214 6569190.00 4684847.44
1215 6569190.95 4684849.42
1216 6569193.79 4684855.35
1217 6569215.55 4684842.97
1218 6569233.70 4684844.30
1219 6569237.66 4684845.57
1220 6569236.89 4684847.23
1221 6569262.64 4684848.96
1222 6569271.37 4684861.10
1223 6569265.30 4684848.87
1224 6569267.39 4684848.76
1225 6569304.57 4684846.89
1226 6569274.13 4684861.08

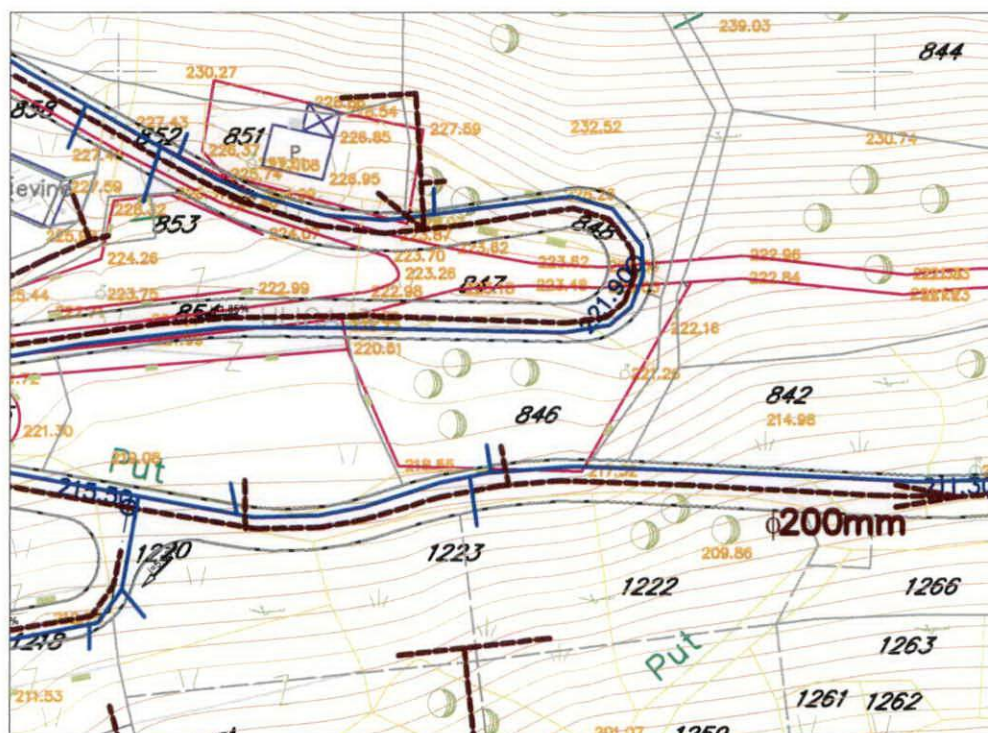
Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh

Perović



Budva, 28.07.2025. godine

IZVOD IZ LSL-a PODOSTROG, list 14 - Plan hidrotehničke infrastrukture
(Službeni list CG, opštinski propisi 11/12)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh

D Perović



Budva, 28.07.2025. godine

LEGENDA:

-  planirani cevovod niske zone
-  planirani cevovod srednje zone
-  planirani cevovod gornje zone
-  planirani potisni cevovodi
-  planirani dovod do rezervoara
-  rezervoar sa hidrostanicom
-  crpna stanica
-  planirana fekalna kanalizacija
-  uređaj za prečišćavanje



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN

PLAN HIDROTEHNIČKE
INFRASTRUKTURE



oznaka sjevera



razmjera

1:1000

list broj

14

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica



LEGENDA:

	planirana TS 10/0.4kV/kV
	planirani 10kV–ni kabal
	granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DOĐOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN

PLAN ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica



oznaka sjevera



razmjera

1:1000

list broj

15

Meowic!



Budva, 28.07.2025. godine

LEGENDA:



Planirana TK kanalizacija



Planirano TK okno



granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLAN



oznaka sjevera



PLAN
TELEKOMUNIKACIONE
INFRASTRUKTURE

razmjera

1:1000

list broj

16

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica

[illegible]

Meiotic!



Budva, 28.07.2025. godine

LEGENDA:

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

-  planirani cevovod niske zone
-  planirani cevovod srednje zone
-  planirani cevovod gornje zone
-  planirani potisni cevovodi
-  planirani dovod do rezervoara
-  rezervoar sa hidrostanicom
-  crpna stanica
-  planirana fekalna kanalizacija
-  uređaj za prečišćavanje

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

-  planirani 10kV-ni kabal
-  planirana TS 10/0.4kV/kV

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

-  planirana TK kanalizacija
-  planirano TK okno
-  granica plana

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA ODLUKA O DONOŠENJU LOKALNE STUDIJE LOKACIJE "PODOSTROG" BR. 0101/190/10D 28.03.2012.g.

Izrada planske
dokumentacije:

Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.građ.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sekretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvoj

DANIJELA MAROVIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE PODOSTROG PLAN

SINHRON PLAN INFRASTRUKTURE

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA



obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje
AD Podgorica



oznaka sjevera



razmjera

1:1000

list broj

17

Musical!



Budva, 28.07.2025. godine

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE JAVNE NAMENE



zelenilo uz saobraćajnice

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE OGRANIČENE NAMENE
ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH OBJEKATAtip 1 - stara tradicionalna kuća
(obnova i rekonstrukcija)tip 2 - nova izgradnja
u tradicionalnom maniru

tip 3 - nova izgradnja



zelenilo turističkih naselja

OBJEKTI PEJZAŽNE ARHITEKTURE SPECIJALNE NAMENE



groblje sa grobljanskim crkvama



zelenilo infrastrukture



AUTOHTONA VEGETACIJA



LINEARNO ZELENILO

DRUGO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



potkutnjice

DRUMSKI SAOBRAĆAJ



Ulice u naselju (kolovoz, trotoari i parkinzi)



Staze i prilazi



Javne površine (seoski trgovi, česme, guvna)



Koridor obilaznice

POVRŠINSKE VODE



Potok

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA
ODLUKA O DORUČENJU LOKALNE STUDIJE
LOKACIJE "PODOSTROG"
BR. 0101/190/100 28.03.2012.g.Izrada planske
dokumentacije:Republički zavod za urbanizam i projektovanje
AD Podgorica, izvršni direktor
IGOR ĐURANOVIĆ dipl.ing.grad.

Odgovorni planer:

ZORICA SRETENOVIĆ dipl.ing.arh.

Predsjednik
skupštine opštine:

KRSTO LJUBANOVIĆ

Sektretarijat za
prostorno planiranje
i održivi razvojDANIJELA MAROTIĆ,
vršilac dužnosti sekretara

granica plana

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE
PODOSTROG
PLANPLAN ZELENIH I
SLOBODNIH POVRŠINA

crnata kovera



razmjera

1:1000

list broj

1 R

naručilac

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

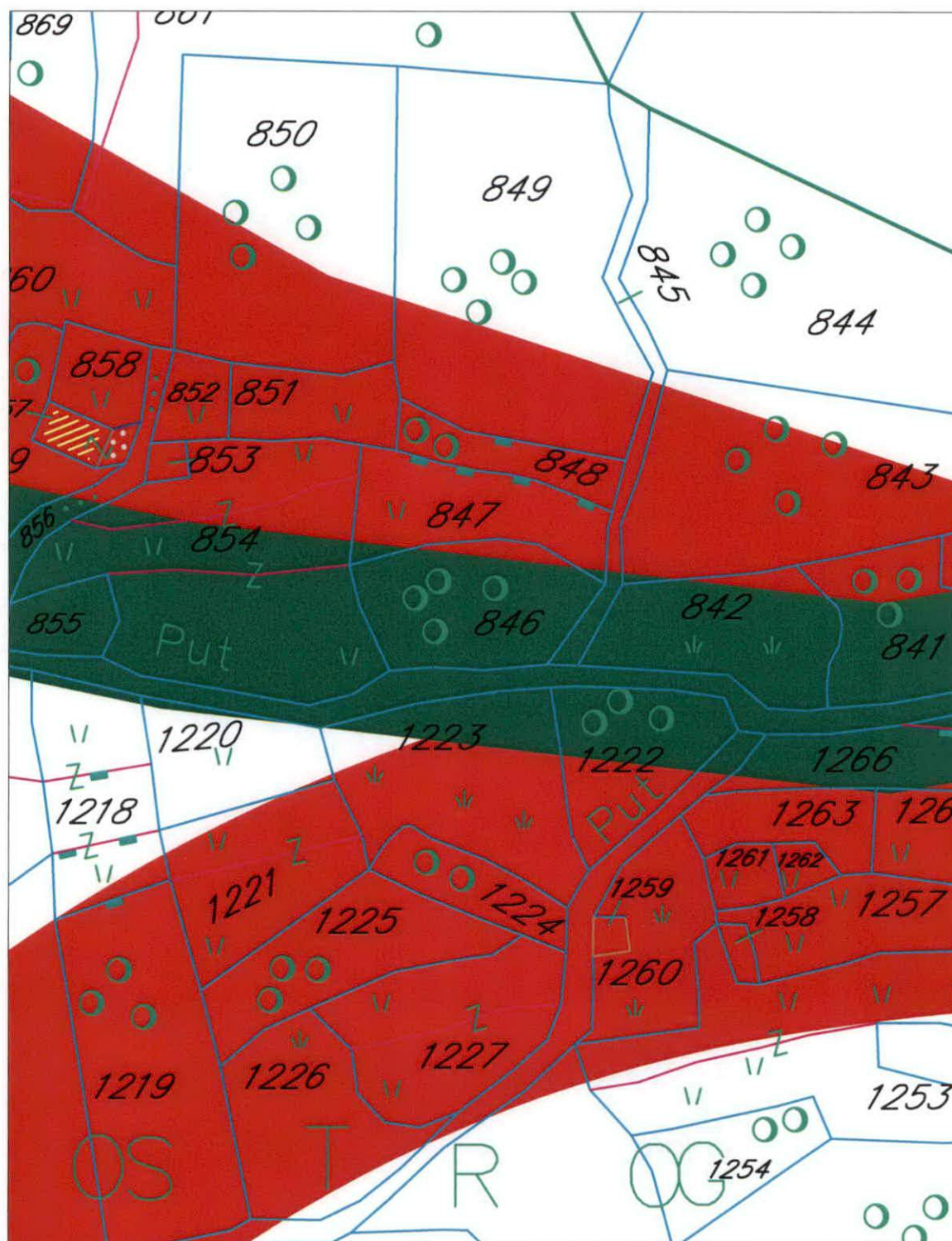


obrađivač

Republički zavod za urbanizam i
projektovanje

		STANOVANJE MALIH GUSTINA, TURIZAM I KOMPATIBILNI SADRŽAJI					
		TIP 3 - nova izgradnja					
		PLANIRANO STANJE					
Broj UP	Površina UP	MAX spratnost	P pod objektom	BRP	Iz	li	Oblik intervencije
UP139	681	tri vidne etaže	136.20	408.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP140	713	tri vidne etaže	142.60	427.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP141	781	tri vidne etaže	156.20	468.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP142	840	tri vidne etaže	168.00	504.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP143	794	tri vidne etaže	158.80	476.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP144	700	tri vidne etaže	140.00	420.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP145	800	tri vidne etaže	160.00	480.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP146	1023	tri vidne etaže	204.60	613.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP147	994	tri vidne etaže	198.80	596.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP148	599	tri vidne etaže	119.80	359.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP149	1603	tri vidne etaže	320.60	961.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP150	786	tri vidne etaže	157.20	471.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP151	769	tri vidne etaže	153.80	461.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP152	930	tri vidne etaže	186.00	558.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP153	1159	tri vidne etaže	231.80	695.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP154	843	tri vidne etaže	168.60	505.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP155	609	tri vidne etaže	121.80	365.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP156	1469	tri vidne etaže	293.80	881.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP157	957	tri vidne etaže	191.40	574.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP158	769	tri vidne etaže	153.80	461.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP159	824	tri vidne etaže	164.80	494.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP160	958	tri vidne etaže	191.60	574.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP161	904	tri vidne etaže	180.80	542.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP162	878	tri vidne etaže	175.60	526.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP163	843	tri vidne etaže	168.60	505.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP164	818	tri vidne etaže	163.60	490.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP165	952	tri vidne etaže	190.40	571.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP166	255	tri vidne etaže	51.00	153.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP167	834	tri vidne etaže	166.80	500.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP168	719	tri vidne etaže	143.80	431.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP169	791	tri vidne etaže	158.20	474.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP170	873	tri vidne etaže	174.60	523.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP171	946	tri vidne etaže	189.20	567.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP172	1139	tri vidne etaže	227.80	683.40	0.20	0.60	nova gradnja
UP173	826	tri vidne etaže	165.20	495.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP174	801	tri vidne etaže	160.20	480.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP175	807	tri vidne etaže	161.40	484.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP176	800	tri vidne etaže	160.00	480.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP177	806	tri vidne etaže	161.20	483.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP178	800	tri vidne etaže	160.00	480.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP179	801	tri vidne etaže	160.20	480.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP180	822	tri vidne etaže	164.40	493.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP181	808	tri vidne etaže	161.60	484.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP182	800	tri vidne etaže	160.00	480.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP183	826	tri vidne etaže	165.20	495.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP184	907	tri vidne etaže	181.40	544.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP185	956	tri vidne etaže	191.20	573.60	0.20	0.60	nova gradnja
UP186	968	tri vidne etaže	193.60	580.80	0.20	0.60	nova gradnja
UP187	977	tri vidne etaže	195.40	586.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP188	822	tri vidne etaže	164.40	493.20	0.20	0.60	nova gradnja
UP189	835	tri vidne etaže	167.00	501.00	0.20	0.60	nova gradnja
UP190	944	tri vidne etaže	188.80	566.40	0.20	0.60	nova gradnja

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



Budva, 23.07.2025. godine

LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar

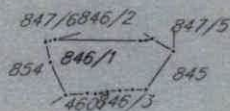


KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



4
685
000
6
569
250



4
684
750
6
569
250



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

[Signature]

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA BUDVA

Broj: 104-919-17961/2025

Datum: 11.07.2025.

KO: MAINE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-828/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 896 - 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
846	1		6 9/24	25/07/2024	PODOSTROG NJIVE	Gradjevinska parcela KUPOVINA		564	0.00
								564	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000003246043 0	MONTENEGRO LAND OFFICE DOO Budva 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



u Načelnica: u

Sonja Tomašević
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 29.07.2025 10:18

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 29.07.2025 10:18
KO: MAINE

LIST NEPOKRETNOSTI 896 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
847/5		6 9/24	25.07.2024	PODOSTROG NJIVE	Gradjevinska parcela KUPOVINA	34	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MONTENEGRO LAND OFFICE DOO *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 29.07.2025 10:19

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 29.07.2025 10:19

KO: MAINE

LIST NEPOKRETNOSTI 84 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
4601		6 2		KOŠLJUN	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	5415	0.00

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

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
4601	0		1	Nekategorisani putevi	11.10.2018	ZABILJEŽBA POSTOJANJA OBJEKTA BR.1, STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA 1P1PN, POV.221m2 SA POSEBNIM DJELOVIMA PD1-PD5, A SVE PREMA ELABORATU BR.954-104-2288/17. OVJEREN OD STRANE UPRAVE ZA NEKRETNINE -PJ BUDVA 29.12.2017.G.-BOŽOVIĆ MILAN.