



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: 06-332/25-397/3
Budva, 17.06.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu VUKELIĆ DESE 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) i DUP-a „Pržno – Kamenovo II za dio Kamenovo Vrijesno – II dio ŠIPKOV KRŠ“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 01/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok A

Urbanistička parcela broj: 23 koju čine

Katastarske parcele broj 334/4 i dio 336/6 KO Sveti Stefan

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 426 za KO Sveti Stefan, od 16.04.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 334/3** upisan je voćnjak 1. klase površine 347m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva- Vukelić Desa.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 17.06.2025. godine, konstatovano je da su u listu nepokretnosti br. 915 za KO Sveti Stefan, na kat. parceli broj 336/6 upisane šume 3. klase površine 76m², u svojini Kažanegra Jasminke.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

Turizam - ambijentalna vila

Urbanistički blok A – turističko naselje kategorije 4*

U okviru prostora ambijentalne izgradnje treba omogućiti izgradnju sledećih sadržaja: **stambeno-rezidencijalni objekti - tipa vila**, turistički objekti visoke kategorije - porodični hoteli i sl. i poslovni objekti - usluge i ekološki čista proizvodnja.

Posebno treba napomenuti da se ne smeju graditi apartmani u višespratnim objektima, već samo u objektima tipa bungalova, gde svaki apartman ima prizemlje i funkcionalni deo parcele. (strana 9)

Konceptom organizacije prostora predviđena je izgradnja dva turistička naselja, iskazana kroz urbanističke blokove A i B:

- **Urbanistički blok A – turističko naselje ambijentalne gradnje u kome ja planirana izgradnja hotela , vila, i ambijentalnih vila u zoni maslinjaka**

- Urbanistički blok B – turističko naselje u kome ja planirana izgradnja hotela, apart hotela i vila.

Prostorna organizacija sagledava se kroz formiranje zone ekskluzivne ponude, uz korišćenje ekoloških i prostornih prednosti koje taj prostor daje. Dva turistička naselja su planirana kao elitna zona, sa inovativnim odnosom prema prostoru u smislu stvaranja ugodnog ambijenta, zaštite prirodnog okruženja, i objektima planiranim u skladu sa principima održive gradnje. U tom smislu uradjena je detaljna razrada svih lokacija u okviru urbanističkih blokova i parcela, i definisane smjernice i standardi za dalju izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju pojedinih objekata (Knjiga 2). (strana 36)

Na pojedinim urbanističkim parcelama organizovano je jedan ili više turističkih objekata.

Ambijentalne vile – Planirane su u zoni maslinjaka u sjevernom dijelu lokacije, i predviđene kao objekti manjih struktura. To su dva tipa kamenih kuća sa kosim jednovodnim krovovima, integrisane sa neposrednim okruženjem. Predloženi nagib krova je 18 stepeni, a pad krova će se odrediti u okviru dalje projektantske razrade, u odnosu na neposredno okruženje, udaljenost od susjeda, vizure i blizinu Magistralnog puta, pri čemu će se različitim pravcem pada krova dobiti kompoziciji usklađena sa okruženjem.

Ugostiteljski objekti – Predviđeni su kao prateći sadržaji u obalnoj zoni, a u okviru njih kafei, restorani i objekat komercijalnih sadržaja.

Svi planirani turistički objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata. (Službeni list RCG, broj 63 iz 2011g. i broj 47 iz 2012g).

Planom se predviđa mogućnost fazne izgradnje kapaciteta u turističkim naseljima, i na urbanističkim parcelama. (strana 38)

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 8 definisano je turističko naselje kao vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka, koji obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih

cjelina, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, recepcijom sa holom, restoranom sa kuhinjom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima rekreativnog/sportskog/zabavnog karaktera, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi. Turističko naselje čiji kapacitet prelazi 500 smještajnih jedinica, može da se podijeli u dvije grupe funkcionalnih građevinskih cjelina sa posebnom recepcijom, a ostali sadržaji mogu da se koriste zajednički.

Za odvojene građevinske jedinice za smještaj u turističkom naselju mogu da se koriste komercijalni nazivi: "bungalov", "paviljon", "vila" i pod tim nazivom mogu da se oglašavaju u komercijalnom poslovanju. Minimum 70% jedinica iste vrste odvojenih građevinskih cjelina iz stava 2 ovog člana, moraju da imaju istu kategoriju, a ostale cjeline mogu da imaju jednu kategoriju niže i isključivo kao takve mogu da se oglašavaju u komercijalnom poslovanju.

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 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“ broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

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

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 I NIVELACIJE

Objašnjenje sljedećih pojmova je istovremeno i obavezni sastavni dio pojedinih UTU gdje se neki od pojmova navodi:

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući prizemlje, spratove i potkrovlje.

Kota poda prizemlja na pretežno ravnom terenu može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena, a na terenu u većem nagibu najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta.

Najveća visina etaže (mjereno između gornjih kota međуетажnih konstrukcija) za obračun visine objekta, iznosi za:

- a) etažu smještajnih jedinica turističkih objekata 3,50 m;
- b) prizemnu etažu koja se koristi za komercijalne i ugostiteljske sadržaje do 4,50 m;
- c) za podzemnu etažu je najviše 3,0 m;
- d) izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi 4,50 .

Spratne visine mogu biti i veće od navedenih, ukoliko to iziskuje specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti veća od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističko-tehničkim uslovima.

Podzemna etaža je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena.

Objekti mogu imati samo jednu podzemnu etažu, osim objekata kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila, garaža može biti i više podzemnih etaža. Spratna visina podruma ili suterena ne može biti veća od 3,0 m, a svijetla spratna visina ne smije biti manja od 2,20 m.

Suteren je podzemna etaža zastupljena kod objekata koji su izgrađeni na denivelisanom terenu i kao takva predstavlja gabarit sa tri strane ugrađen u teren, dok se na jednoj strani kota poda suterena poklapa ili odstupa od kote terena maksimalno za 1.00m. Suteren se smatra korisnom etažom. Objekti mogu imati samo jedan suteren.

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke konačno uređenog i nivelisanog terena neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m.

Svijetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,60 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, etažno grijanje i sl.

Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

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

Prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (urbanističke parcele), uređena kao površina pod zelenilom, bez podzemne izgradnje, parkiranja, bazena, igrališta, popločavanja i sl.

Regulaciona linija (RL) je linija koja djeli javnu površinu od površina predviđenih za druge namjene. U okviru regulacionih linija saobraćajnica dozvoljena je izgradnja isključivo saobraćajnih površina i infrastrukturnih mreža podzemnih i nadzemnih instalacija. Dozvoljena je sadnja javnog zelenila, izgradnja ulične rasvjetle,

izgradnja vertikalne saobraćajne signalizacije i niša za kontejnere, kao i postavljanje informacionih i reklamnih tabli, a u skladu sa zakonom.

Građevinska linija (GL) se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za podzemne etaže se može definisati i građevinska linija ispod zemlje (GL0). Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati (graditi) nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. Regulaciona i građevinska linija se u pojedinim slučajevima mogu i poklapati (RL=GL).

Koridor ulice je prostor između regulacionih linija ulice.

Izgradnja na terenu sa nagibom - Na terenu sa većim nagibom (visinska razlika na urbanističkoj parceli je veća od 3,00 m) nije dozvoljena izgradnja zasjecanjem terena do granica urbanističke parcele i formiranje betonskih podzida visine veće od 2,0 m. (strana 44)

Izgradnja na parceli i postavljanje objekta u odnosu na susjedne objekte

Krovovi su ravni, a krovni pokrivači adekvatni krovnom nagibu. Krovne površine ravnih krovova urediti kao krovne terase sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila.

Prozori novoplaniranog objekta ka susjedu mogu se predvidjeti samo u slučaju da je razmak do susjednog objekta veći od 5,00 m.

Ukoliko je novoplanirana zgrada udaljena od susjedne od 1,50 m do 5,00 m, nije dozvoljeno sa te strane novoplanirane zgrade postavljati otvore smještajnih jedinica, već samo otvore pomoćnih prostorija sa prozorima maksimalne veličine 60 x 60 cm i sa visinom parapeta 1,80 m.

Ukoliko je razmak od novoplanirane zgrade do susjednog objekta manji od 1,50 m sa te strane ne mogu da se izrađuju prozori, već samo ventilacioni otvori. (strana 44-45)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 23 , blok A	392	116	68	0.29	0.17	P+Pk

Planom su definisani urbanistički pokazatelji i kapaciteti za svaku urbanističku parcelu, kao i namjena površina i objekata.

Urbanističko tehnički uslovi za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata u zahvatu predmetnog Plana sadrže i detaljne smjernice i standarde koji su prikazani u:

- Izvodu iz Urbanističko tehničkih uslova za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata
- Urbanističko tehničkim uslovima za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju objekata.

Površina pod otvorenim sportskim terenom, otvorenim bazenom i fontanom ne računa se u izgrađenu površinu.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. U BGRP se ne uračunava površina: podrumске etaže ukoliko se u njoj nalazi garaža ili tehničke prostorije, površina krovnih terasa, površina bazena, kao ni površina terase koje se nalaze na koti terena.

Indeks zauzetosti urbanističke parcele ili bloka je količnik izgrađene površine pod objektima (zbir izgrađenih površina svih objekata na urbanističkoj parceli) i ukupne površine urbanističke parcele.

Indeks izgrađenosti urbanističke parcele ili bloka je količnik ukupne bruto razvijene građevinske površine svih objekata na urbanističkoj parceli i površine urbanističke parcele.

Zona za izgradnju na urbanističkoj parceli je dio urbanističke parcele u kome se moraju smjestiti ortogonalne projekcije svih objekata na urbanističkoj parceli (osnovnih i pomoćnih objekata). U ovo ulazi i površina terase u prizemlju građevine koja je konstruktivni dio podzemne etaže. Prostor za izgradnju je određen građevinskim linijama, sa jedne ili više strana, i minimalnim udaljenjima u odnosu na granicu parcele ili susjedne objekte, u skladu sa uslovima Plana. (strana 43)

Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat (objekti) ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom (objektima) i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

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) izradi 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 geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživani.

Pri projektovanju objekata 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 objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je 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 platee 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).

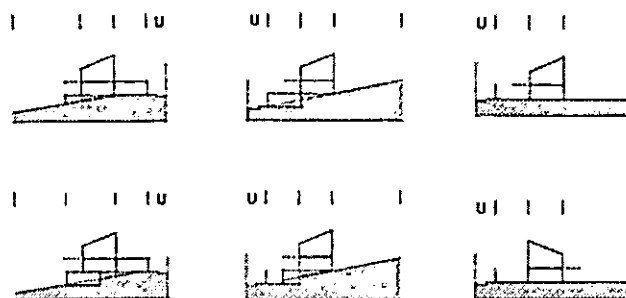
Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji 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

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj nameni 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 pogotovu gradskim naseljima. Objekti svojom površinom zauzimaju najviše do 1/5 parcele a visinom ne prelaze krošnje drveća srednje visine, što podrazumeva objekat od S+P ili P+1 koji zajedno sa krovom ne prelazi visinu od cca. 7,50 m.

Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija. (strana 9)



Primjeri upotrebe forme zgrade na terenima različitog nagiba

Kao orijentir u arhitektonskom oblikovanju uzet je u obzir primjer tradicionalne lokalne gradnje - paštrovska kuća.

Ambijentalni način izgradnje pri tome u ovom slučaju ne podrazumjeva doslovnu imitaciju i aplikaciju kada su u pitanju planirani objekti u zahvatu Šipkov krš. Transponovanjem elemenata tradicionalne kuće i inventivnim pristupom u oblikovanju kao odgovor na potrebe savremenog života, stvoren je preduslov za arhitekturu koja daje karakter i gradi identitet budućeg elitnog turističkog kompleksa.

Sam pristup oblikovanju u odnosu na tradicionalni model je osvježen novim materijalima, mogućnostima i tehnologijom gradnje.

Materijalizacija objekta definisana je paletom materijala koja stvara jedinstven arhitektonski izraz.

Kako bi ukupni koncept bio dosljedno sproveden do kraja, date su detaljne smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju svih objekata pojedinačno, uz obrazloženje u sklopu Urbanističko tehnički uslovi – smjernice za izgradnju, oblikovanje i materijalizaciju – Knjiga 2.

Adekvatna upotreba materijala

Potrebno je obratiti pažnju na odabir materijala prilikom uređenja kako javnog, tako i privatnog prostora, integrišući ih u jednu cijelinu. Potrebno je primjenjivati biokompatibilne materijale koji nemaju štetan uticaj na zdravlje korisnika i okruženje, preferirati upotrebu lokalnih materijala.

Na mjestima sa dominantno izgrađenom površinom u odnosu na zelene površine dolazi do akumulacije veće količine sunčeve energije koja se posle reemituje u obliku infracrvenog zračenja u okruženje, utičući na promjenu mikroklimе povećanjem temperature vazduha – poznatog pod nazivom Efekat vrelih ostrva (Heat island effect). Na normativnom nivou ovaj parametar je definisan kao albedo (albedo: predstavlja odnos između reflektovane sunčeve radijacije i upadne), značajan prilikom odabira materijala za popločanje javnih površina i fasade objekta prilikom novih intervencija. Potrebno je imati u vidu i činjenicu da za razliku od jedne ravne neizgrađene površine, jak ulični front sa obje strane ulice izaziva efekat urbanog kanjona (canyon urban) koji prihvata veliku količinu sunčevog zračenja, višestrukim refleksijama upadnih sunčevih zraka o ulične frontove i samu ulicu. Poput efekta vrelag ostrva, on akumulira toplotu koja se u ovom slučaju tu zadržava i tokom noći tj. noćno rashlađivanje vazduha, koji tu stagnira, je mnogo sporije. Dakle, potrebno je očuvati što veće zelene površine i spriječiti suviše popločavanje u uređenju terena kako ne bi negativno uticale na mikroklimu lokacije. (strana 51)

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

Urbanističke parcele ili njihovi djelovi se **ne mogu** ograđivati betonskim, zidanim i punim kamenim ogradama.

Urbanističke parcele se mogu ograđivati isključivo uz sljedeće uslove:

- a) ograda se postavlja na regulacionu liniju,
 - b) formiranje zelenih ograda, koje mogu imati inkorporirane mreže, koje bi onemogućile kretanje životinja.
- (strana 45)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Površine zelenila u okviru turističkog naselja su uređene površine pod zelenilom i slobodne površine.

U okviru ove kategorije zelenila dopuštena je i:

- a) izgradnja staza, površina za sport i rekreaciju, površina za igru djece, postavljanje urbanog mobilijara i sl,
b) izgradnja vodova sekundarne infrastrukture. (strana 41)

Prostor oko objekata treba da bude posebno parterno arhitektonski riješen. Pod tim se podrazumjeva prilagođavanje funkcija, oblika i konstruktivnih elemenata dvorišta prirodnim odlikama terena.

Primjeniti podzide, suvomeđe, ogradne zidove, stepenice, rampe i sl. elemente tradicionalne arhitekture partera koji moraju da budu rađeni u kamenu. Za izgradnju podzida važe uslovi definisani u tački Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida. Popločavanje može biti od betonskih, kamenih i keramičkih elemenata. Uređenja prostora uraditi na način dat u tački Smjernice za uređenje zelenih i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima. (strana 46)

Zelenilo predstavlja vrlo značajan element u uređenju prostora i stvaranju povoljne mikro klime određenog prostora: temperature i vlažnosti vazduha, sunčevog zračenja, dejstva vjetra i kvaliteta vazduha. Temperaturni režim u zelenilu je ravnomjerniji i povoljniji za čovjeka nego na otvorenom prostoru. Visoka listopadna vegetacija u velikoj mjeri štiti objekat od prekomjernih sunčevih dobitaka tokom ljeta, dok tokom zime omogućava prodor sunčevih zraka duboko u prostorije. Zimzeleno drveće se koristi kao prirodna barijera od zimskih hladnih vjetrova, akustičnog i atmosferskog zagađenju i sl. Vrlo je važna i biološka funkcija zelenila u razmjeni kiseonika i ugljen-dioksida i pročišćavanje vazduha apsorbovanjem prašine i čađi (tokom jeseni i zime do 37% i u ljetnjem periodu do 47%).

Prilikom uređenja javnih prostora, voditi računa o njegovoj ulozi i potrebama njegovih budućih korisnika, a sve u cilju kreiranja prostora koji će zaživjeti i oplemeniti prostor dajući mu dodatnu vrijednost.

Prilikom uređenja dvorišta, koristiti elemente zelenila i vode u cilju poboljšanja mikro klime ispred objekta i u njemu. U nekim slučajevima može se razmisliti o primjeni zelenih krovova i zelenih fasada. (strana 51)

Planirane zelene površine u zonama turističkog naselja obuhvataju nekoliko različitih kategorija zelenih površina, koje treba da prate planirane objekte u funkcionalnom i oblikovnom smislu.

Smjernice za zaštitu očuvanje autentičnog pejzaža

Zaštita pejzaža obuhvata niz planskih mjera kojim se djeluje u pravcu očuvanja, unaprijeđivanja i sprječavanja devastacije prirodnih odlika pejzaža. Prilikom dalje izrade projektne dokumentacije treba spriječiti znatnije izmjene pejzažnih vrijednosti, tj. težiti ka zadržavanju autentičnih odlika predjela.

Izbor biljnih vrsta za ozelenjavanje slobodnih površina treba da bude zasnovan na ekološkim karakteristikama vrsta područja i kategoriji buduće zelene površine. Samo se tako mogu pravilno odabrati one biljne vrste koje će u datim uslovima postići najbolju funkcionalnost i harmonično se uklopiti u okruženje.

Smjernice za uređenje zelenih površina:

Koncept ozelenjavanja usklađen je sa odredbama GUP-a i PPO-a Opštine Budva, planiranim urbanističko arhitektonskim rješenjima i utvrđenim normativima zelenih površina (stepen i nivo ozelenjenosti).

Koncept ozelenjavanja planskog područja usmjerena je na povećanje kvaliteta zelenih površina, sanaciju i zaštitu postojećih zelenih površina, ali i na formiranje novih zelenih površina.

Planska opredjeljenja:

- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla
- na mestima gde nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planirati njihovo presađivanje što važi za vrste koje podnose presađivanje;
- Obezbijediti što više zelenih površina u skladu sa traženim normativima vezano za kategoriju i rang planiranog turističkog kompleksa.

- U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima.
- Zbog povoljne orijentacije terena sa južne i jugozapadne strane, a radi što većeg iskorišćenja prirodnih izvora energije (u ovom slučaju sunčeve) nadkrivanje parking mjesta, i eventualno nekih slobodnih površina, poželjno je izvesti korišćenjem kolektora za prikupljanje sunčeve energije.
- Teren oko objekata, potporne zidove, terase i slično, treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja
- Organizovano sakupljanje i odvoženje čvrstog komunalnog otpada iz prostora tako da se posude za odlaganje komunalnog otpada smještaju u okviru parcele u boksu ili niši ogradačenoj zidom ili živom ogralom.
- Prema smjernicama iz PPO Budva:
 - a) prije izgradnje neophodno je izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda
 - b) prilikom intervencija, treba koristiti autohtone vrste kao što su hrast crnika (*Quercus ilex*), čempres (*Cupressus sempervirens*), crni bor (*Pinus pinea*), hrast medunac (*Quercus pubescens*), itd. (strana 88-89)

Zelene površine turističkih naselja

Kompleksi planiranih turističkih naselja u okviru urbanističkih blokova A i B sa stanovišta pejzažnog uređenja i formiranja zelenih površina konceptualno su veoma slični.

Specifičnost ovog prostora posebno čini neposredna blizina obale i mora, a to se mora i reflektovati kroz pejzažno uređenje, kompozicijom, formom, izborom vrsta, a pre svega kroz maksimalno očuvanje postojeće kvalitetne vegetacije koju čine masline, hrastovi, čempresi, borovi...

U zonama turističkih naselja, pored smještajnih kapaciteta planiraju se i prateći rekreativni sadržaji, zelenilo i interne komunikacije. Planom se predviđa zaštita i sanacija postojećih i degradiranih šumskih površina i pošumljavanje svih terena na nagibima iznad 20%, klizišta i plitkih, erodiranih i degradiranih zemljišta.

Uređenje ovih površina predviđa:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti pejzažnu taksaciju, vrednovanje vitalnosti i dekorativnosti, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti svo zdravo i funkcionalno drveće,
- voditi računa da se strme padine ne ogole zbog moguće erozije zemljišta.

• **Zelenilo u zoni turističkog naselja sa vilama - ambijentalna cjelina**

Zona turističkog naselja sa vilama predstavlja specifičnu ambijentalnu celinu, kojoj, pored arhitekture objekata sa reminiscencijom na lokalnu mediteransku arhitekturu, i okolno okruženje maslinjaka daje poseban, specifičan karakter. Veći deo ovih vila planira se u zonama postojećih maslinjaka, pa je od velike važnosti njihovo detaljno usaglašavanje sa okolinom i očuvanje stabala maslina.

Smjernice za projektovanje zelenih površina i izdavanje UTU uslova:

- Normativ za zelene površine je 80-100m² („parkova koji se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje”) po korisniku za hotele sa 4*, odnosno 5*.
 - U okviru urbanističke parcele obezbediti minimum 40% zelenih površina koje se realizuju na poroznom tlu, bez podzemnih etaža.
 - Ostali raspoloživi deo urbanističke parcele čine šetne staze, platoi, trgovi i sl.
- Ukoliko se minimum zelenih površina ne može realizovati u sklopu urbanističke parcele (posebno važi za UP 1, UP 10, UP 11, UP 20), onda se minimalni procenat zelenih površina delimično može ostvariti na susednim parcelama depadansa hotela, ili na drugim slobodnim površinama na nivou urbanističkog bloka, ali se ne mogu realizovati u korist planirane park šume.
- Pejzažno uređenje površina oko hotelskih kompleksa mora korespondirati sa arhitekturom objekata, ali i sa karakterističnim mediteranskim pejzažom. Osnovna kompoziciona i likovna forma uređenja zelenih

površina treba da bude autohtoni pejzaž ovog podneblja, bez suvišne introdukcije stranih vrsta- egzota i formiranja prostora koji nisu integralni deo svoje okoline.

- Kod planiranja zelenih površina u okviru parcela objekata ugostiteljstva i hotela optimalna visina i obim sadnog materijala bude veći od onih planiranih za druge kategorije zelenila, pa sadnice visokog drveća treba da budu minimalne visine od 3-4 m, a obim stabla na visini od 1m minimalno 15-20cm. Biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički negovan,
- Obodom, granicom parcele prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zona zelenila i drvoredi
- Površine oko objekata hotela mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom uz veće učešće travnatih površina.
- Parternim uređenjem naglasiti glavne ulaze u objekte.
- Pravilnim rasporedom visoke vegetacije sačuvati značajne vizure ka moru
- Planiranje vodenih površina (fontana, vodena ogledala..) takođe je poželjno za kategoriju pejzažnog uređenja uz hotele.
- Oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid (gusti zasadi žbunaste vegetacije u kombinaciji sa visokim drvenastim vrstama ili direktno formiranje vertikalnog zelenila) koji će prije svega imati dekorativnu, ali i zaštitnu ulogu.
- Posebnu pažnju je potrebno posvetiti osmišljavanju ljetnih terasa i staza, vodenih površina (fontane, česme, i sl.), urbanog mobilijara (klupe, oglasni panoi, kante za otpatke, osvjetljenje).
- Na objektima na kojima je planirano krovno ozelenjavanje posebnu pažnju treba posvetiti pripremi same podloge koja će se ozelenjavati (debljini i rasporedu slojeva), a zatim i vrstama koje će u takvim uslovima koristiti. Krovno ozelenjavanje ne ulazi u ukupni obračun zelenih površina na parceli ili na nivou obračuna u okviru urbanističkog bloka.
- Planirati vertikalno zelenilo uz zidove kako bi se eventualno prikrile velike površine zidova na značajnim mestima. Vertikalno zelenilo ne ulazi u ukupni obračun zelenih površina.
- Ovaj vid ozelenjavanja posebno se preporučuje za ozelenjavanje velikog broja podzida koje su zbog nagiba terena neizbježne na ovoj lokaciji.
- Predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina
- Zelene površine u zonama hotela tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja.
- Sva stabla maslina koja su data u Grafičkom prilogu Plan oblika moraju biti sačuvana, a ona koja se iz nekog razloga moraju premestiti, neophodno je presaditi na parceli, ili na susednim parcelama, uz obaveznu konsultaciju stručnih službi.
- Pejzažno uređenje i izbor vrsta u zonama ambijentalnih celina vila mora biti u funkciji estetike vila, i usaglašen sa okolnim karakterom maslinjaka, čak i ako se planirani objekti ne nalaze u samoj postojećoj zoni maslinjaka.
- U zonama ambijentalnih celina vila minimalno unositi egzote, prednost treba da imaju autohtone vrste drveća, žbunja, perena..
- Formiranje staza u zoni park šume: planira se formiranje maksimum 3 šetne staze, od kojih jedna vodi od turističkog kompleksa hotela i naselja kroz donji deo park šume, druga, koja vodi posetioce kroz središnji deo park šume, i treća koja vodi iz park šume ka kolsko- pešačkoj saobraćajnici i van samog šumskog kompleksa..
- U zoni pešačkih staza planirana su proširenja- odmorišta čiji zastori treba da budu od šljunka ili drugih prirodnih materijala, a same staze treba da budu od lomljenog kamena ili kombinacije kamena i šljunka.
- U samoj park šumi planirano je i formiranje platoa- vidikovca od prirodnih materijala- drveta ili kamena, sa sedenjem i ostalim neophodnim mobilijarom. U ovoj zoni dominantna vegetacija treba da bude šipak, *Punica granatum*, koji je i inače jako zastupljen u zoni celog prostora park šume.
- Pre svih radova neophodna je izrada Taksacije, identifikacije i valorizacije florističkog fonda, kroz koji će se odrediti sva vredna vegetacija bitna za očuvanje.
- Izrada projekta revitalizacije park šume zahteva izradu Glavnog projekta pejzažne arhitekture

- Pejzažno uređenje, a pre svega izbor vrsta i njihov raspored mora da bude u potpunosti podređen prirodnom pejzažu ovog prostora.
- Planom je dat predlog uređenja park šume i glavne grupacije biljnih oblika i vrsta koje treba da budu zastupljene, a to su: 1. Autohtone i ukrasne trave i pokrivači tla (*Avena sterilis*, *Lagurus ovatus*, *Brachypodium retusum*, *Briza maxima*, *Dichanthium ischaemum*, *Thymus serpyllum*...), 2. Mlečike i sukulenti (*Euphorbia dendroides*, *Euphorbia characias*, *Agave* sp., *Carpobrotus acinaciformis*, *Crithmum maritimum*, *Cinerarium maritimum*...), 3. Zeljaste biljke, perene (*Tanacetum cinerariifolium*, *Cistus salvifolius*, *Anemone hortensis*, *Papaver rhoeas*, *Mirabilis jalapa*, *Dianthus sylvestris*, *Cyclamen repandum*, *Centranthus ruber*, *Senecio bicolor*...), 4. Žbunaste vrste (*Capparis spinosa*, *Osyris alba*, *Genista sericea*, *Calluna vulgaris*, *Spartium junceum*, *Lavandula* sp., *Rosmarinus* sp...), 5. Nisko drveće (*Pittosporum tobira*, *Punica granatum*, *Myrtus communis*, *Rhamnus alternus*, *Paliurus spina-christi*...), 6. Visoko četinarsko, zimzeleno i lišćarsko drveće (*Pinus halepensis*, *Cupressus sempervirens stricta*, *Quercus ilex*, *Q. Pubescens*, *Olea europaea*, *Ceratonia siliqua*, *Arbutus unedo*, *Ficus carica*...).

Uređenje zelenih površina u okviru turističkih naselja, u smislu ozelenjavanja, uključuje obaveznost izrade Glavnog projekta pejzažne arhitekture u sklopu projekta uređenja terena, kao i obaveznost izrade Taksacije postojećeg biljnog fonda, koji podrazumeva identifikaciju i valorizaciju postojećeg biljnog fonda, i njene implementacije u planirano rešenje. (strana 90-93)

Uslovi za rekonstrukciju i izgradnju suhozida i podzida

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

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

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

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

Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom. Obavezno koristiti istu vrstu kamena, slog i način zidanja kako je to rađeno kod zidova postojećih objekata, odnosno podzida. Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Nije dozvoljena izgradnja škarpi, već umjesto škarpi predvidjeti podzide. (strana 46)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekat je cistjerna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1,0 m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3,0 m do vijenca objekta. (strana 43)

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja glavnog objekta (garaža, tehnički prostori i sl.). Površina ovih objekata ulazi u obračun ukupne BRGP. (strana 44)

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 rješenjima ovog Plana u odgovarajućim poglavljima integrisane su pojedine mjere sa aspekta unaprjeđenja i zaštite životne sredine. Zaštita životne sredine bazirana je na usklađivanju potreba razvoja i očuvanja, odnosno zaštite njegovih resursa i prirodnih vrijednosti na održiv način, tako da se i sadašnjim i budućim generacijama omogući zadovoljavanje njihovih potreba i poboljšanje kvaliteta života. Pravo na razvoj mora se ostvariti kako bi se ravnopravno zadovoljile potrebe razvoja i zaštite i očuvanja životne sredine sadašnjih i budućih generacija.

Ovim Planom se definišu sljedeći uslovi i mjere predviđene u cilju sprječavanja, smanjenja ili otklanjanja negativnih uticaja na životnu sredinu:

1. Kako je Budva, ali i prostor DUP područje intenzivnog razvoja sa povećanjem broja stanovnika i korisnika prostora (turisti i posjetioći), sa intenzivnom urbanizacijom koja se ogleda u vidu obimne izgradnje, lokalna uprava u saradnji sa državnim organima, Republičkim hidrometeorološkim zavodom, JU Centar za ekotoksikološka ispitivanja Crne Gore, Republičkim zavodom za zaštitu prirode, Univerzitetom, stručnim i nevladinim sektorom (NVO) treba da uspostavi kontinualni monitoring indikatora životne sredine, obavi istraživanja biodiverziteta na području Opštine i na taj način stvori osnov za kvalitetnu i kontinuiranu mogućnost ocjene stanja životne sredine i na osnovu toga kreiranje politika i mjera za zaštitu životne sredine.
2. Zakonskom regulativom predviđena je određena procedura vezana za procjenu uticaja na životnu sredinu, a s obzirom na planiranu namjenu neophodno je njeno sprovođenje.
3. S obzirom da će rješenja data u DUP imati određene posljedice na životnu sredinu treba obezbijediti odgovarajući monitoring (praćenje stanja).
4. Posebno voditi računa da se obezbijedi monitoring onih elemenata životne sredine koji će biti izloženi stalnom pritisku (DPRS7 model monitoringa) kako bi se obezbijedila povratna sprega između pritiska na životnu sredinu i blagovremenog odgovora onih koji su odgovorni za realizaciju pojedinih projekta i aktivnosti na prostoru plana.
5. Kako bi se monitoring životne sredine mogao u potpunosti sprovesti, potrebno je da istovremeno obuhvati monitoring na samom izvoru zagađivanja, na mjestima gdje se vrši ispuštanje štetnih ili zagađujućih materija, ali i praćenje dalje sudbine zagađujućih materija poslije ispuštanja u životnu sredinu.

6. Neophodno je za područje opštine Budva uraditi Katastar zagadjivača u okviru Katastra zagadjivača za cijelu Crnu Goru.
7. Pojedini pokazatelji ukazuju na neophodnost preduzimanja mjera za sprječavanje pojedinih zagađenja. To se prije svega odnosi na emisiju lebdećih čestica (prašine i aerosola) i ograničavanje sadržaja teških metala i PAH-s u njima, jer na osnovu višegodišnjih ispitivanja, može se konstatovati da postoji trend značajnog povećanja sadržaja lebdećih čestica i PAH-s u njima. Monitoring kvaliteta vazduha mora biti baziran na EU propisima, na osnovu kojih će formirati informativna mreža koja će moći da se priključi u međunarodne mreže, kao što su EURAIRNET-a, EIONET, baze WHO-a, WGOAW, EMEP i dr. Monitoring lebdećih čestica treba bazirati na mjerenju PM-10 i PM-2,5 na osnovu kojih se ocjenjuje stepen ugroženosti vazduha ambijenta, uticaja na zdravlje ljudi i zagađenosti teškim metalima u PM-10.
8. Stimulisati nabavku i korišćenje novijih i kvalitetnijih vozila, vozila na električni ili hibridni pogon, upotrebu bezolovnog benzina, i drugih ekološki prihvatljivih vrsta goriva zbog smanjenja koncentracija zagađujućih materija porijeklom iz izduvnih gasova motornih vozila.
9. Nijesu dozvoljena ložišta na čvrsta goriva i treba koristiti druge oblike goriva i energije (gas, toplotne pumpe, pasivni i aktivni solarni sistemi i dr.).
10. Treba uspostaviti sistem stroge kontrole odlaganja otpada, od momenta stvaranja, sakupljanja, transporta do konačnog odlaganja, jer je komunalni otpad najčešći uzrok povećane koncentracije polutanata neorganskog porijekla (olovo, kadmijum, hrom, nikl i dr.) i organskog porijekla (poliaromatskih ugljovodonika i polihlorovanih bifenila) u uzorcima zemljišta.
11. Uvesti sistem reciklaže, postavljanjem posuda za primarnu selekciju otpada na određenim lokacijama na području Plana.
12. Potreban broj kontejnera i drugih sudova za odlaganje čvrstog otpada, dinamiku i vrijeme njihovog pražnjenja, proračunati na osnovu ukupnog broja mogućih korisnika prostora koji se tokom turističke sezone značajno uvećava prilikom turista.
13. Raznovrsni nesortirani otpad koji nastane tokom rušenja postojećih objekata odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.
14. Na gradilištu obavezno postaviti posebne sudove (kontejnere) za: šut i ostali sličan otpad, za opasan otpad (ambalaža od maziva i goriva, građevinske hemije i sl.), za komunalni otpad.
15. Otpad koji bude nastajao za vrijeme izvođenja građevinskih radova (šut i ostali otpad) odložiti na bezbjedno mjesto, na način koji neće stvoriti dodatne negativne uticaje na životnu sredinu i na lokaciji koju odredi nadležni organ.
16. Na gradilištu obavezno postaviti hemijski toalet.
17. Ostale negativne uticaje prilikom rušenja (buka, prašina, usporavanje saobraćaja, oštećenje saobraćajnica i dr) na stanovništvo koje živi u okolini svesti na najmanju moguću mjeru.
18. Pri izgradnji novih objekata, kao i pri rušenju postojećih, predvidjeti mjere zaštite postojećih vrijednih primjeraka drveća (zaštita korijena, stabala i krošnji) koja nijesu predviđena za uklanjanje.
19. Ako se na prostoru DUP budu otvarale zdravstvene ordinacije ili pružale različite usluge prilikom kojih se stvara eventualni opasni medicinski otpad, njegov tretman (čuvanje i odlaganje) obavezno sprovesti u skladu sa važećim propisima.
20. Ostali opasan otpad sakupljen u okviru područja plana (akumulatori, upotrebljena motorna ulja, elektronske komponente i dr.) čuvati i odlagati u skladu sa važećim propisima.
21. Sve postojeće divlje deponije zemlje, građevinskog otpada, kabastog otpada (starog pokućstva, kućnih aparata i sl.) i dr. ukloniti.
22. Sprječiti paljenje ovih divljih deponija.
23. Nije dozvoljena upotreba septičkih jama.
24. U sklopu infrastrukturnog rješenja pored rješavanja odvođenja fekalnih voda neophodno je i hitno kanalisanje atmosferskih voda koje sa saobraćajnicama oticanjem spiraju različite zagađujuće materije i odnose ih na plaže i u more.
25. Zabranjeno je hidrotehničkim i drugim radovima vršiti sužavanje korita vodotoka i zagušivanje propusta.

26. Kolektore i separatore masti i ulja i taložnike suspendovanih materija u okviru sistema za odvođenje i tretman otpadnih voda objekata kao i mjesta kod kojih postoji rizik od ispuštanja zagađujućih materija projektovati i graditi u skladu sa propisima. Odlaganje opasnog otpada iz ovih postrojenja vršiti na način predviđen propisima.

27. Podzemne rezervoare goriva objekate kod kojih služe kao gorivo u sistemima za grijanje prostorija projektovati i graditi sa dvostrukim plaštom, obaveznim tankvanama i svim propisima predviđenim mjerama sprječiti isticanje naftnih derivata iz ovih rezervoara i sprječiti druge rizike od zagađivanja životne sredine.

28. Građenjem i korišćenjem objekta ne smije se ugroziti stabilnost susjednih objekata, tla na susjednim zemljištima, kao ni saobraćajne površine, vodotoci, instalacije, životna sredina i sl.

29. Izgradnja i korišćenje objekata moraju biti u svemu u skladu sa važećim propisima i principima za aseizmičko projektovanje i građenje, u cilju svođenja seizmičkog rizika na prihvatljivi nivo.

30. Pri projektovanju, građenju i korišćenju objekata moraju se, u skladu sa tehničkim i ostalim propisima, osigurati mjere za zaštitu od klizanja terena, poplava, udara groma i drugih nepogoda.

31. Objekti moraju biti projektovani, građeni i korišćeni tako da se spriječi nastajanje i širenje požara i eksplozija, a u slučaju požara i eksplozija da ispunjavaju uslove za njihovo efikasno gašenje i spašavanje ljudi i materijalnih dobara.

32. Objekti moraju biti projektovani, izgrađeni i korišćeni tako da se omogući zaštita od djelovanja površinskih i podzemnih voda, vlage, agresivnog tla, vode i vazduha, štetnih hemikalija, pare, temperaturnih promjena, kao i drugih nepovoljnih dejstava.

33. Objekti se moraju graditi tako da se u odnosu na klimatske uslove, lokaciju objekta i njegovu namjenu smanji gubitak toplote na najmanju mjeru, odnosno spriječi zagrijavanje prostorija usljed spoljnog uticaja.

34. Objekti moraju biti zaštićeni od unutrašnje i spoljne buke, a okolina objekata od buke koja u objektima nastaje usljed tehnološkog procesa ili iz drugih razloga.

35. Objekti se moraju graditi tako da smanjuju vibraciju i buku od postrojenja ugrađenih u objektima, sa svrhom sprječavanja njihovog prenosa.

36. Građevinski proizvodi moraju kod uobičajenog održavanja, u ekonomski prihvatljivom vremenskom periodu, podnositi bez većih šteta sve uticaje normalne upotrebe i uticaje okoline, tako da objekat u koji su ugrađeni sve vrijeme svoje upotrebe ispunjava sve zahtjeve u pogledu stabilnosti, zaštite od požara i eksplozija, higijenske i zdravstvene zaštite, očuvanja okoline, sigurnosti upotrebe objekta, zaštite od buke, uštede energije i dr. prema tehničkim propisima za pojedinačne vrste objekata.

37. Pri projektovanju i građenju koristiti materijale koji su otporni na agresivan uticaj povećane koncentracije morske soli u vazduhu.

38. Osmišljenom sadnjom zelenila umanjiti efekte saobraćajne buke, nepovoljnih vibracija i obezbjediti apsorpciju štetnih gasova i prašine.

39. Pri projektovanju objekata planirati posebne arhitektonsko-građevinske mjere za zaštitu od pretjerane insolacije i od vjetra.

40. Kod rasporeda smještajnih jedinica i drugih sadržaja u hotelima voditi računa da druge djelatnosti (trgovina, usluge, i ugostiteljstvo i dr.) ne smiju da ugrožavaju obnovnu funkciju – boravak i odmor gostiju.

41. Za podzemne garaže potrebno je obezbjediti prirodnu ili prinudnu ventilaciju i to po mogućstvu takvu da se zagađujuće materije ne zadržavaju u unutrašnjosti bloka.

42. Podzemne garaže projektovati i graditi prema zakonima, pravilnicima i drugim aktima koja se regulišu ovu oblast.

43. Stalno sprovoditi edukativno-propagandne akcije i postupke radi dovođenja turista, ali i građana, na onaj nivo saznanja, kada oni sami postanu najbolji zaštitnik životne sredine.

44. Pri sprovođenju rješenja iz DUP, a sa ciljem za sprječavanja i(li) ublažavanje uticaja na životnu sredinu pridržavati se važećih zakona, pravilnika, uredbi i drugih akata koja se odnose na zaštitu životne sredine.

Obavezno je sprovođenje postupka procjena uticaja na životnu sredinu projekata i zahvata na osnovu Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu ("Sl. list RCG", br. 80/05 od 28.12.2005) i pravilnika koji ga prate. (strana 54-56)

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

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking 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 28/11,01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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, proriđenih, 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 DUP-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

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

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

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://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.

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), Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Kada se predmetne katastarske parcele graniče sa morem ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove (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) i člana 2 Odluke o određivanju voda od značaja za Crnu Goru ("Službeni list CG" broj 9/08, 28/09, 31/09 i 31/15) za izradu projektne dokumentacije za uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od značaja za Crnu Goru (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama), od Uprave za vode Crne Gore.

Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Službeni list CG" broj 07/08 i 14/16).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati 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)

Prema planskom dokumentu, UP23 ima pristup saobraćajnici preko kat. parcele broj 336/6 KO Sveti Stefan. Uzimajući u obzir da vlasnik kat. parcele broj 336/6 KO Sveti Stefan nije podnosilac zahtjeva, potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose ili obezbijediti pravo službenosti prolaza do kat. parcele broj 334/3 KO Sveti Stefan.

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru sopstvene urbanističke parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili garažama (GM) u sklopu ili van objekta, a prema vazecim normativima i propisima. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbijediti istovremeno sa izgradnjom objekata.

Ukoliko objekat ima mogućnost parkiranja na urbanističkoj parceli, to je moguće jedino planiranjem natkrivenog parking prostora uz sam objekat. Potrebno je predvidjeti natkrivanje u vidu pergola ili ozelenjenih nadstrešnica. Izričito je zabranjeno formiranje nezavisnih objekata za garažiranje objekata. (strana 45)

DUP-om je predviđeno da svaki objekat koji treba da se gradi, dograđuje ili nadograđuje mora da zadovolji svoje potrebe za stacioniranjem vozila na urbanističkoj parceli na kojoj je objekat (u garažama u objektima u suterenskom i/ili podrumskom dijelu) ili u okviru kompleksa (u garažama ili na otvorenim parking površinama) po normativima iz GUP-a.

Za individualni stambeni objekat parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

Za turistički objekat parkiranje vozila se mora rješavati isključivo u okviru pripadajuće parcele, na otvorenim površinskim parkiralištima i/ili u garažama na pripadajućoj parceli, a prema normativima datim ovim Planom.

Ukoliko se pojedine zone realizuju kao jedinstveni kompleksi, kao na primer zone turizma i sl., moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini u okviru jedne ili više podzemnih i/ili nadzemnih garaža, a prema normativima iz ovog Plana.

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje navedenih normativa. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m ² bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m ² bruto površine

Planirani broj parking mjesta obuhvata sva mjesta za stacioniranje vozila: na otvorenim parkiralištima, u garažama koje mogu biti u okviru objekta, ispod objekta ili kao nezavisni objekti na zemlji ili ispod zemlje a u okviru urbanističke parcele.

Uslovi za projektovanje parkinga i garaža u okviru urbanističke parcele

- Potreban broj parking mesta riješiti u okviru urbanističke parcele po normativima;
- Kod formiranja otvorenih parkinga može se koristiti sistem upravnog, uzdužnog, i kosog parkiranja ili njihova kombinacija, a veličina parking mjesta i parkirne saobraćajnice po standardima;
- Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Preporuka je da se koristi zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava) i uz ili između parkinga se može zasaditi drveće;
- Iskoristiti nagibe i denivelacije terena kao povoljnost za izgradnju garaža;
- Garaže se mogu izvesti kao podzemne i/ili nadzemne, kao klasične ili mehaničke, a broj etaža nije ograničen;
- Krov garaže se može koristiti kao parkiralište ili kao ozelenjena krovna terasa, a primijeniti i vertikalno ozelenjavanje fasada prema javnom prostoru;
- Ulaz i izlaz iz garaže potrebno je riješiti prema postojećim saobraćajnim tokovima na tom lokalitetu, vodeći računa o unapređenju postojećeg stanja. Tačan položaj priključka garaže na javne saobraćajnice, definiše se na nivou tehničke dokumentacije, bez izdvajanja posebne parcele za pristup. Preporuka je da se ulaz i izlaz iz garaže objedine tj. da imaju zajedničku kontrolu;
- U objektu garaže, ili u posebnom aneksu se mogu predvidjeti prostori potrebni za održavanje vozila (radionica za manje popravke, za vulkanizera, za pranje vozila, prodavnicu rezervnih dijelova), a što će zavisiti od mogućnosti lokacije te od izvršenih analiza i potreba takvih sadržaja kao i njihove ekonomske opravdanosti;
- U dijelu objekta javne parking garaže, može da se obezbijedi parking za bicikla i vozila A kategorije kao i upravni dio garaže (kancelarije + prateći sadržaji);
- Izbor tipa rampe izvršiti prema analizama u cilju postizanja što bolje ekonomičnosti i iskorišćenosti date lokacije;
- Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije;
- Širina prave rampe min.3,75m za jednosmjerne, a 6,50m za dvosmjerne;
- Širina kružne rampe min.4,70m za jednosmjerne, a 8,10m za dvosmjerne;
- Slobodna visina garaže min. 2,3 m;
- Podužni nagib rampi u zavisnosti od veličine garaže:
 - 1) kružne rampe bez obzira na veličinu garaže max.12% za otkrivene i max15% za pokrivene,
 - 2) prave rampe za garaže do 1500m² mogu imati nagib max18% za pokrivene i max15% za otkrivene,
 - 3) za veće garaže od 1500m² prave rampe max. 12% za otkrivene i max15% za pokrivene;
 - 4) za parkirališta do 4 vozila - 20%.
- Na početku i na kraju rampe izvršiti ublažavanje nagiba
- Parking mjesta upravna na osu kolovoza predvideti sa dimenzijama min 2,5 x 5,0 m, sa širinom prolaza 5,5 m do 6,0 m, a za podužna sa dimenzijama 6.0m x 2,5m, sa širinom prolaza min3,5 m;
- Parking mjesta koja sa jedne podužne strane ima stub, zid, ogradu itd proširuje se za 0.3-0.6m;
- Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija (Službeni list CG, br13/07 i 32/11)
- Gabarit podzemne garaže može biti veći od gabarita objekta, ukoliko ne postoje neka druga tehnička ograničenja kojima bi se ugrozila bezbjednost susjednih objekata.
- Prilikom izrade Tehničke dokumentacije za izgradnju podzemnih garaža neophodno je predvidjeti mjere obezbjeđenja postojećih objekata u neposrednoj blizini planiranih podzemnih garaža
- U okviru kompleksa se mogu planirati otvoreni parking prostori i/ili garaža u sklopu hotela.
- Ne dozvoljava se postavljanje pojedinačnih garaža za jedno ili manji broj vozila izvedenih na vizuelno neprihvatljiv način. Nije dozvoljeno pretvaranje garaža u druge namjene (prodavnice, auto radionice, servise i slicno). (strana 61)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 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 periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o 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, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

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.

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.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

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
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Dostavljeno:

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

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



CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-437/25
Datum: 06.05.2025.



Katastarska opština: SVETI STEFAN
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 6
Parcela: 334/3

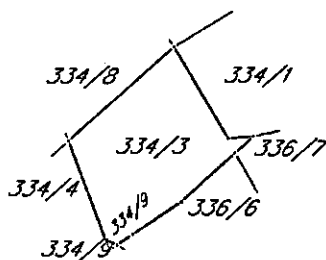
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
681
500
6
573
900

4
681
500
6
573
900



4
681
400
6
573
800

4
681
400
6
573
900

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Purić

Ovjerava
Službeno lice:



36000000322



104-919-9021/2025

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-9021/2025

Datum: 16.04.2025

KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-397/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 426 - PREPIS

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
334	3		6 6	14/02/2017	ŠIPKOV KRŠ	Voćnjak 1. klase NASLJEDE		347	14.61
								347	14.61

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	VUKELIĆ ŠPIRO DESA NIKA ANDJUSA 4 PETROVAC PETROVAC Petrovac na Moru	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:

Tomášević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 17.06.2025 14:53

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 17.06.2025 14:53

KO: SVETI STEFAN

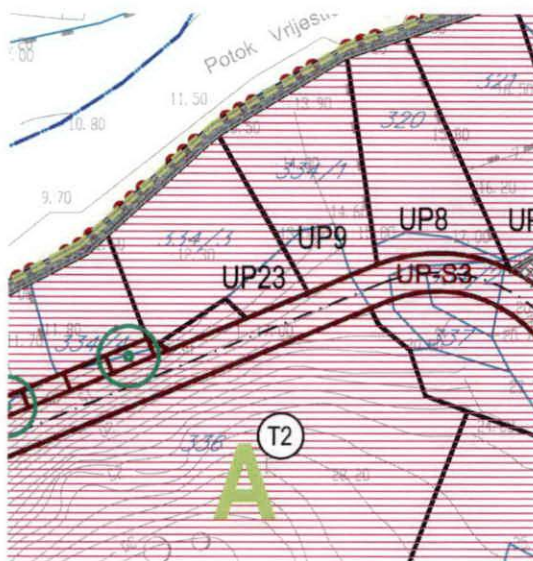
LIST NEPOKRETNOSTI 915 - IZVOD

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
336/6		6 24/15	10.08.2015	PRI KRŠU	Šume 3. klase NASLJEDE	76	0.07

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	KAŽANEGRA JASMINKA *	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)
karta 07. Plan namjene površina



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



Budva, 16.06.2025. godine

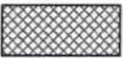
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP12	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

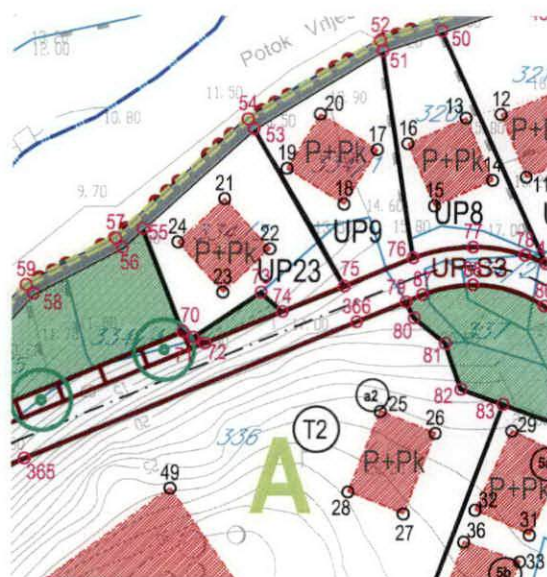
NAMJENA POVRŠINA

	TURIZAM
	ZELENILO
	STJENOVITA OBALA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	
	KOLSKI SAOBRAĆAJ
	TROTOAR
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	MOST

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)
karta 08. Plan parcelacije, regulacije I nivelacije



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



Budva, 16.06.2025. godine

Koordinate granica UP-a

53 6573840.80 4681437.78
54 6573840.02 4681439.08
55 6573826.17 4681424.67
56 6573823.42 4681422.20
57 6573822.53 4681423.42
58 6573811.64 4681416.07
59 6573810.69 4681417.24
60 6573800.64 4681404.08
61 6573799.88 4681405.53
62 6573791.41 4681391.97
63 6573790.26 4681392.79
64 6573789.38 4681391.35
65 6573792.06 4681388.82
66 6573793.50 4681390.00
67 6573793.47 4681393.14
68 6573800.33 4681397.63
69 6573807.70 4681401.23
70 6573831.51 4681411.04
71 6573832.90 4681410.33
72 6573834.44 4681409.54
73 6573841.86 4681416.30
74 6573844.65 4681413.75
75 6573852.84 4681417.13

Koordinate GL-a

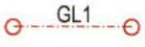
21 6573836.99 4681428.58
22 6573843.01 4681422.03
23 6573836.79 4681416.32
24 6573830.81 4681422.90

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



Budva, 16.06.2025. godine

LEGENDA

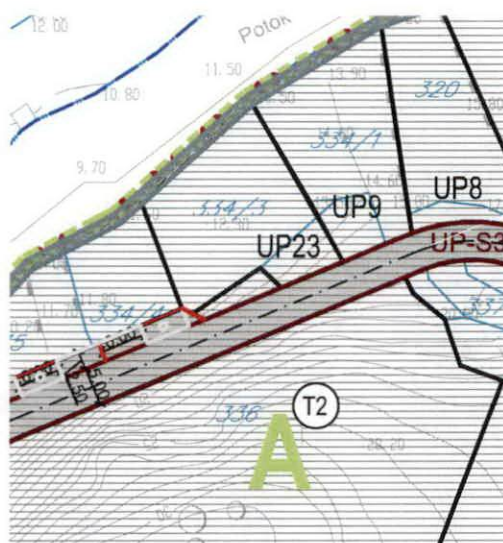
	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	REGULACIONA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP12	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
S+P+2	MAKSIMALNO DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA
(a)	LOKACIJA U OVIRU URBANISTIČKE PARCELE

	ZONA ZA IZGRADNJU
	ZELENILO
	STJENOVITA OBALA

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKI SAOBRAĆAJ
	TROTOAR
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	MOST

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)
karta 09. Plan saobraćajne infrastrukture



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

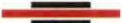


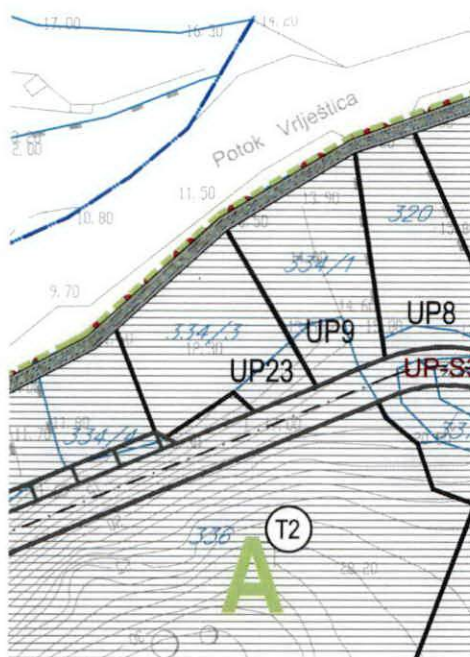
Budva, 16.06.2025. godine

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP12	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	
	KOLSKI SAOBRAĆAJ
	TROTOAR
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	MOST



Mila Mitrovic, dip



Budva, 16.06.2025. godine

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP12	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

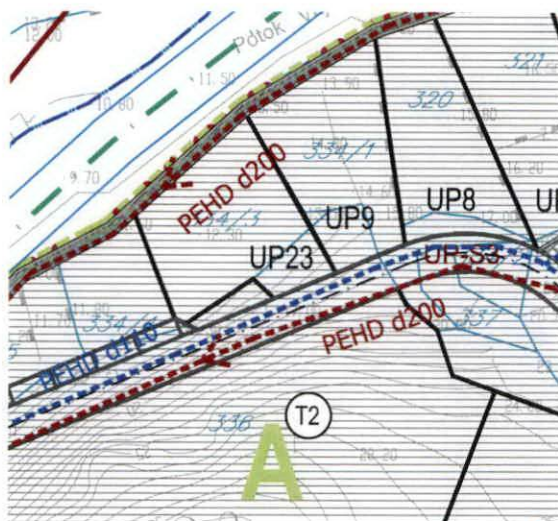
ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	PLANIRANI KABAL 12/20 kV
	POSTOJEĆI KABAL 10 kV
	PLANIRANA TS 10/0,4 kV

SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

	KOLSKI SAOBRAĆAJ
	
	TROTOAR
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	MOST

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)
karta 11. Plan hidrotehničke infrastrukture



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



Budva, 16.06.2025. godine

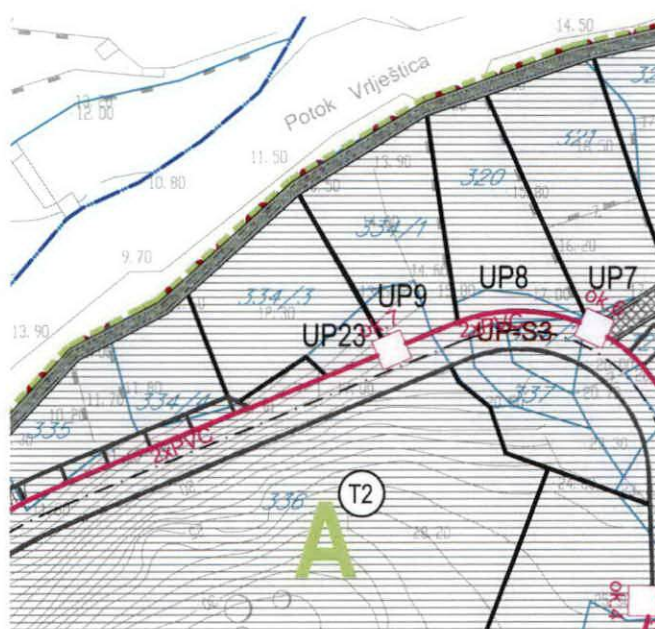
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP12	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

	POSTOJEĆI VODOVOD
	POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE
	PLANIRANI VODOVOD
	POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA
	PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA
	FEKALNA KANALIZACIJA- ZA UKIDANJE
	POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANA REGULACIJA VODOTOKA
	BUSTER STANICA
	PLANIRANI REZERVOAR
	KANALIZACIONA PUMPNA STANICA

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)
karta 12. Plan elektronskih komunikacija



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



Budva, 16.06.2025. godine

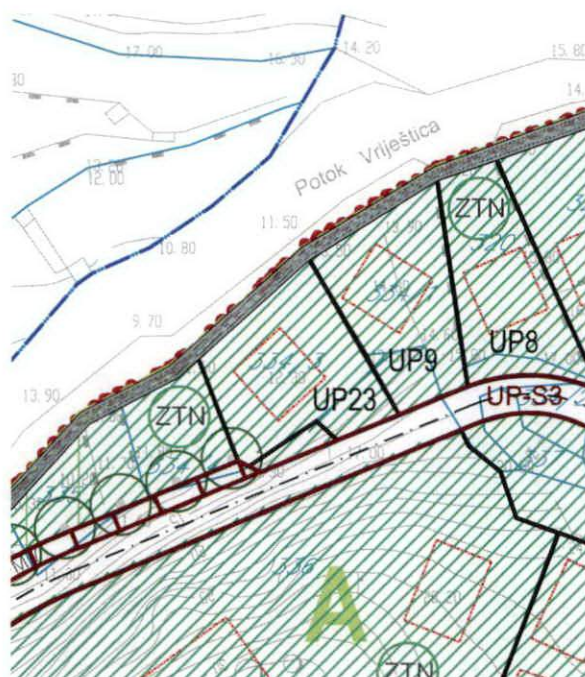
LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA I BROJ KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP12	OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

	TK PODZEMNI VOD
	UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	UKIDANJE TK PODZEMNOG VODA VIŠEG REDA
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	TELEFONSKA CENTRALA
	PLANIRANA TELEFONSKA CENTRALA
	TK OKNO
	PLANIRANO TK OKNO

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)
karta 13. Plan pejzažne arhitekture



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



Budva, 16.06.2025. godine

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP24	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
UP-S1	OZNAKA PARCELE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

NAMJENA POVRŠINA

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE JAVNE NAMJENE



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE OGRANIČENE NAMJENE



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA

ŠUMSKE POVRŠINE



ZAŠTITNE ŠUME

IZVOD iz DUP-a Pržno – Kamenovo za dio ŠIPKOV KRŠ (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/14)
karta 14. Plan oblika



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



Budva, 16.06.2025. godine

LEGENDA

	GRANICA ZAHVATA
	GRANICA MORSKOG DOBRA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
UP9	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	URBANISTIČKI BLOK
P+Pk	SPRATNOSTI
	RAVAN KROV
	KOSI KROV
	TERASA NA PARTERU
	KROVNA TERASA
	VODENA POVRŠINA

SAOBRAĆAJ

	SAOBRAĆAJNICA
	TROTOAR
	PJEŠAČKE SAOBRAĆAJNICE

PEJZAŽNO UREĐENJE

	LISTOPADNO DRVEĆE
	ČETINARSKO DRVEĆE
	POSTOJEĆA STABLA MASLINA
	PLANIRANA STABLA MASLINA
	ŽBUNASTE VRSTE
	TRAVNATE POVRŠINE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	PARK ŠUMA

PARK ŠUMA

	LISTOPADNO I ČETINARSKO DRVEĆE
	ŠIPAK- PUNICA GRANATUM
	UKRASNE I AUTOHTONE TRAVE
	MLEČIKE I SUKULENTE
	ZELJASTE BILJKE, PERENE, CVETNICE
	ŽBUNASTE VRSTE
	NISKO DRVEĆE
	DRVENI PLATO SA SEDENJEM

DUP Sipkov krs_predlog plana (P zahvata 62.571m2)										
broj urb.parcele	povrsina urb. parcele (m2)	namjena površina	maks. P pod objektom (m2)	maks. spratnost objekta	max.BGP (m2)	broj objekata	broj smj. jedinica	broj lezaja	broj zaposl.	indeksi
Urbanisticki blok A	19144	TURISTICKO NASELJE 4* T2	3843		10258	20	65	152	88	0.2; 0.53
UP 1	8341		2175		6272	7	34	80		0.26; 0.75
a	5841	HOTEL 4*								
a1		hotelski objekat	1291	S+P+2	4528	1	28	56		
a2		ambijentalna vila	84	P+Pk	144	1	1	4		
b	2500	vila 4*								
b1		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b2		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b3		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b4		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b5		vila	160	S+P	320	1	1	4		
UP 2	355	ambijentalna vila	84	P+Pk	144	1	1	4		0.23; 0.4
UP 3	525	ambijentalna vila	84	P+Pk	144	1	1	4		0.16; 0.27
UP 4	419	ambijentalna vila	84	P+Pk	144	1	1	4		0.2; 0.34
UP 5	671	ambijentalna vila	168		288	2	2	8		0.25; 0.43
5a		vila	84	P+Pk	144	1	1	4		
5b		vila	84	P+Pk	144	1	1	4		
UP 6	324	ugostiteljstvo - sank kafe	18	P	18	1	/	/		0.05;0.05
UP 7	436	ambijentalna vila	68	P+Pk	116	1	1	4		0.16; 0.27
UP 8	355	ambijentalna vila	68	P+Pk	116	1	1	4		0.19; 0.32
UP 9	369	ambijentalna vila	68	P+Pk	116	1	1	4		0.18; 0.31

UP 10	1576	APART HOTEL 4*	790	S+P+2	2568	1	16	32		0.5; 1.62
UP 22	230	ambijentalna vila	68	P+Pk	116	1	1	4		0.29; 0.5
UP 23	392	ambijentalna vila	68	P+Pk	116	1	1	4		0.17; 0.29
UP 24	356	ugostiteljstvo - kafe	100	P	100	1	/	/		0.28; 0.28
UP TS1	25	trafo stanica								
Urb anistički blok B	29813	TURISTICKO NASELJE 4* T2	6488		10540	29	49	147	86	0.22; 0.35
UP 11	6953		2603		5560	7	30	69		0.37; 0.8
a	3501	HOTEL 4*								
a1		hotelski objekat	1697	S+P+2	3830	1	24	48		
b	3452	vile 4*								
b1		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b2		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b3		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b4		vila	160	S+P	320	1	1	4		
b5		vila	80	S+P	160	1	1	2		
b6		vila	186	S+P	290	1	1	3		
UP 12	981	ugostiteljstvo - kafe	100	S+P	150	1	/	/		0.1; 0.15
UP 13	896	vila 4*	186	S+P	290	1	1	4		0.2; 0.3
UP 14	3269	vile 4*	760		1128	4	4	16		0.23; 0.34
14a		vila	190	S+P	282	1	1	4		
14b		vila	190	S+P	282	1	1	4		
14c		vila	190	S+P	282	1	1	4		
14d		vila	190	S+P	282	1	1	4		
UP 15	1341	vile 4*	198	S+P	378	1	1	4		0.15; 0.28
UP 15a	1346	vile 4*	198	S+P	378	1	1	4		0.15; 0.28
UP 16	275	ugostiteljstvo - kafe, restoran	60	S+P	100	1	/	/		0.21; 0.36

Urbanistički blok A

Prostor za izgradnju u zahvatu Plana čine 2 urbanistička bloka:

Urbanistički blok A - prostor turističke ambijentalne gradnje u kome je planirana izgradnja hotela sa rent-a vilama, Apart hotela i ambijentalnih vila u zoni maslinjaka.

Urbanistički blok A čini 14 urbanističkih parcela i to:

- 12 urbanističkih parcela - sa smjestajnim kapacitetima,
- 2 turističke parcele - sa namjenom ugosteljstvo
- 1 urbanistička parcela - trafo stanica

Unutar bloka slijedeće poligije objekata: Hotel, CONDO hotel, depadansi, Ambijentalne vile i Ugosteljski objekti.

Hotel

Lokacije za hotelske objekte opredijeljene su na osnovu kapaciteta lokacije, kao i njihovog položaja u kompleksu. Dozvoljenom spratnošću od S+P+2, izdvajaju se i kao vertikalne strukture tj. budući reperi turističkog naselja. Hotelske sobe su organizovane uglavnom u jednostrano i imaju pogled na more. Hoteli imaju ravne krovove i svedenu monolitnu formu, koja se vezuje za teren kamenim postamentom.

Apart -hotel

Urbanistička parcela UP10 smještena između dva hotela, opredijeljena je za hotelski smještaj sa apartmanskim jedinicama, pa Kondo ili Apart hotela. Ovaj turistički ugosteljski objekat je opredijeljen na osnovu pozicije, postojećeg stanja objekta, kao i kapaciteta same lokacije.

Hotelske vile-depadansi

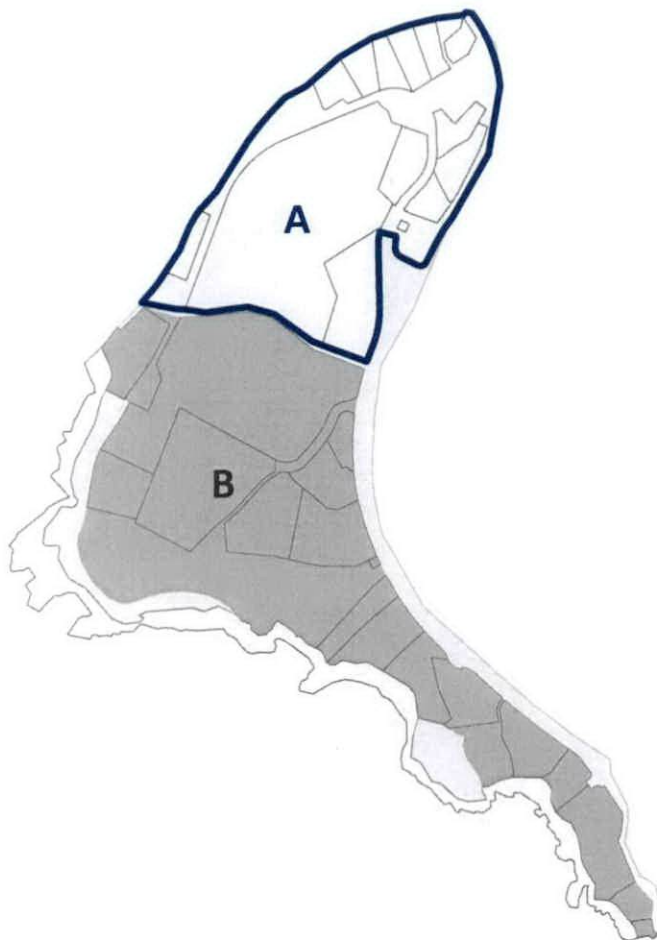
Nalaze se u podnožju hotela, planirane su kao vile u nizu i/ili slobodnostojeće turističke vile. Vile u nizu daju mogućnost raznovrsne organizacije nezavisnih smještajnih jedinica u dam gabarima, tj. mogućnost njihove organizacije data je kroz varijantna rješenja u planu. Vile mogu imati ravne krovove (zeleni krov) ili su u kombinaciji sa jednododnim krovom. Svojom arhitekturom se svojim oblikovanjem i materijalizacijom mogu nadovezati na paštrovsku kuću, koja je najčešće činila niz od 4-6 samostalnih jedinica. Arhitektura hotelskih depadansa se ne nameće i u materijalizaciji dominira upotreba lokalnog kamena. Kamenim jedinstvenim frontom vila pa HV 01 i HV 03 stvarase usak kamenih podzida.

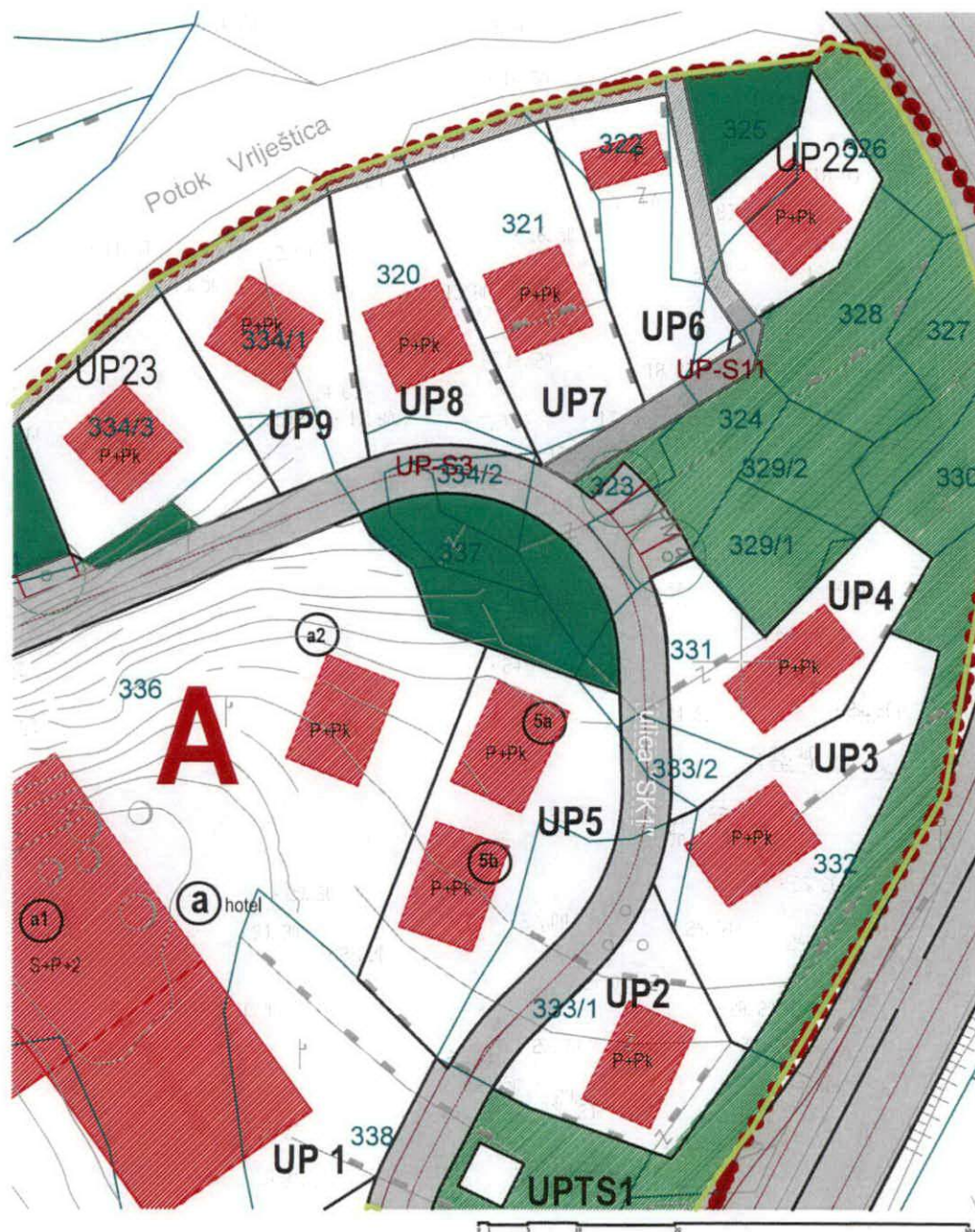
Ambijentalne vile

Nalaze se u zoni maslinjaka u sjevernom dijelu lokacije. Iz ovog razloga ova lokacija opredijeljena je izgradnja manjih struktura. To su kamene kuće sa kosim jednododnim krovom integrisane sa neposrednim okruženjem. Razlikujemo dva pa Ambijentalnih vila, koje se razlikuju po svom kapacitetu. Sugerisani nagib krova je 15-21 stepen. Pad krova se određuje u odnosu na neposredno okruženje, kao što su susjedi, vizure i magistrala, pa se različitim pravcom pada krova dobija interesantna kompozicija usklađena sa okruženjem.

Ugosteljski objekti

Da kao dopunski turistički sadržaji u obalnoj zoni, kao što su: kafe, restorani, komercijalni sadržaji i dr.





OPŠTI PODACI:

Lokacija:	Ambijentalna cijelina
Tip objekata:	AMBIJENTALNA vila
Broj objekata:	11
Oznaka objekta:	AV 01
Maksimalna površina pod objektom:	5x 68 m ²
Maksimalna dozvoljena spratnost:	P+Pk
Oznaka objekta:	AV 02
Maksimalna površina pod objektom:	6x 84 m ²
Maksimalna dozvoljena spratnost:	P+Pk

LEGENDA

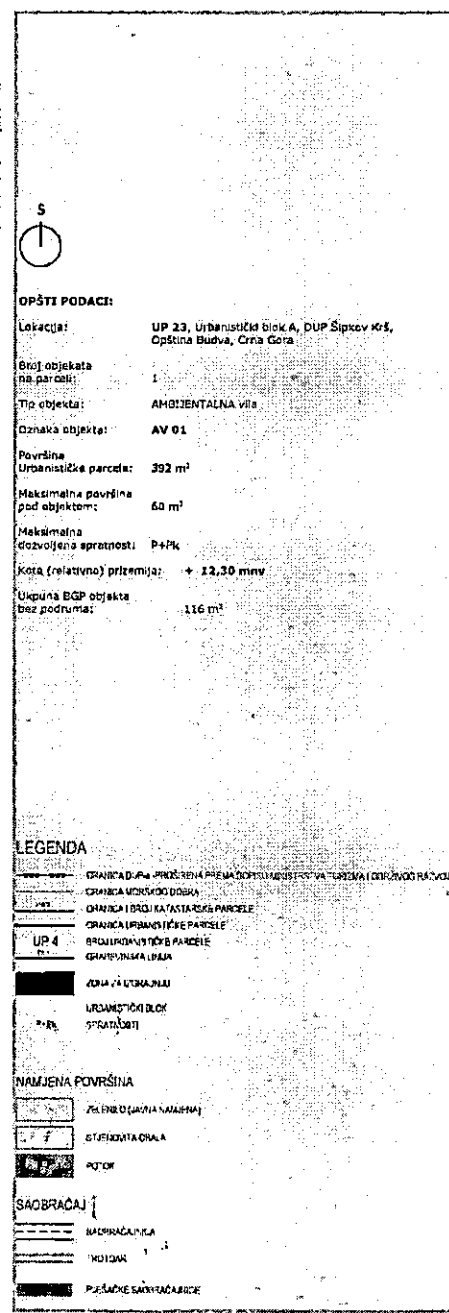
---●---●---	GRANICA DUP-a - PROŠIRENA PREMA DOPISU MINISTARSTVA TURIZMA I GOSPODARSTVA
---	GRANICA MORSKOG DOBIVA
---	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
---	BRIG URBANISTIČKE PARCELE
---	URBANISTIČKI BLOK
---	SPRATNOSTI

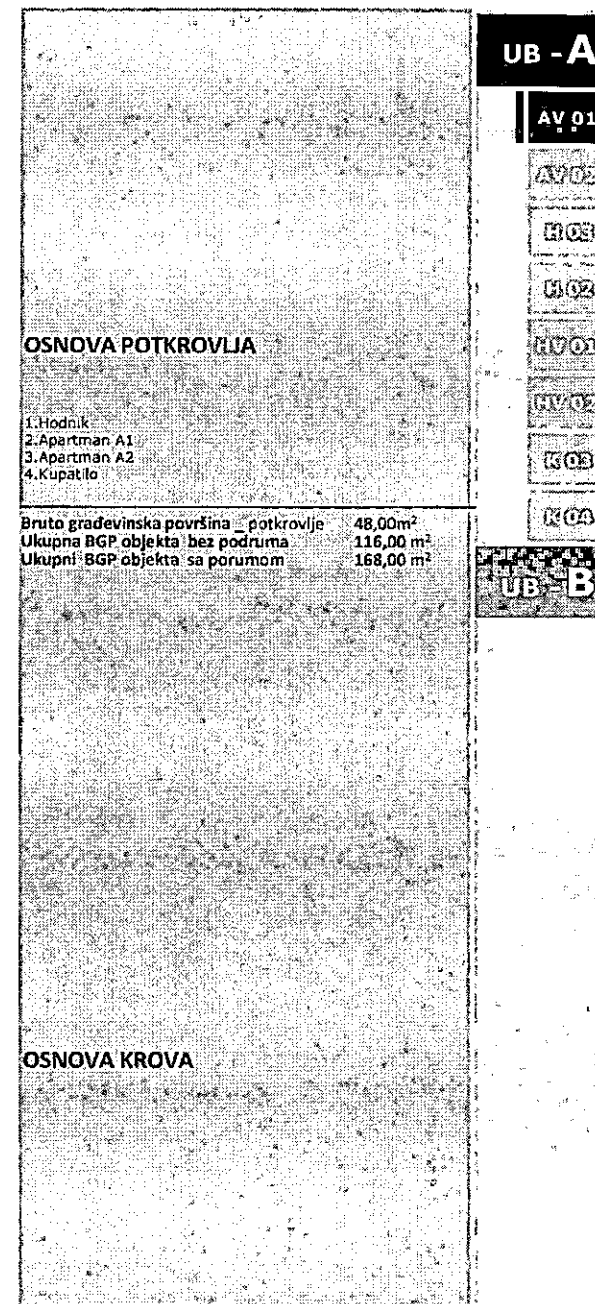
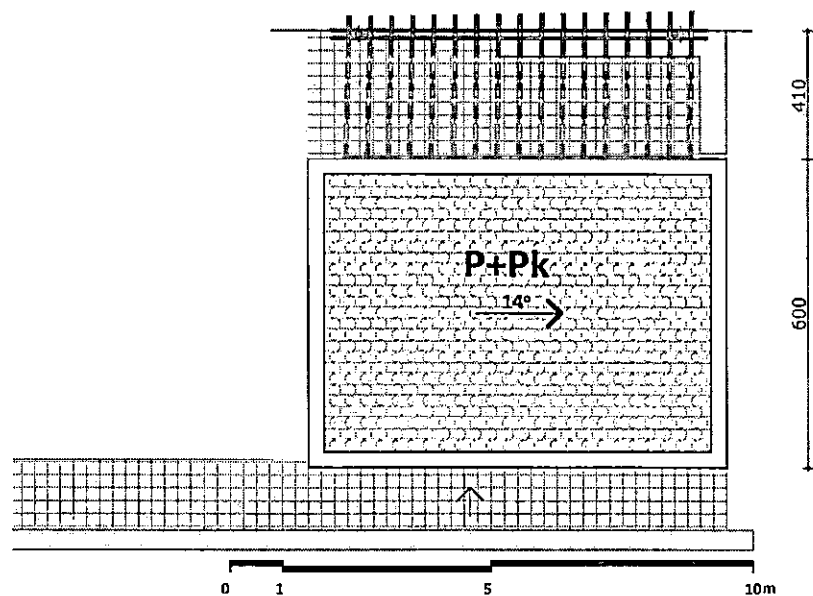
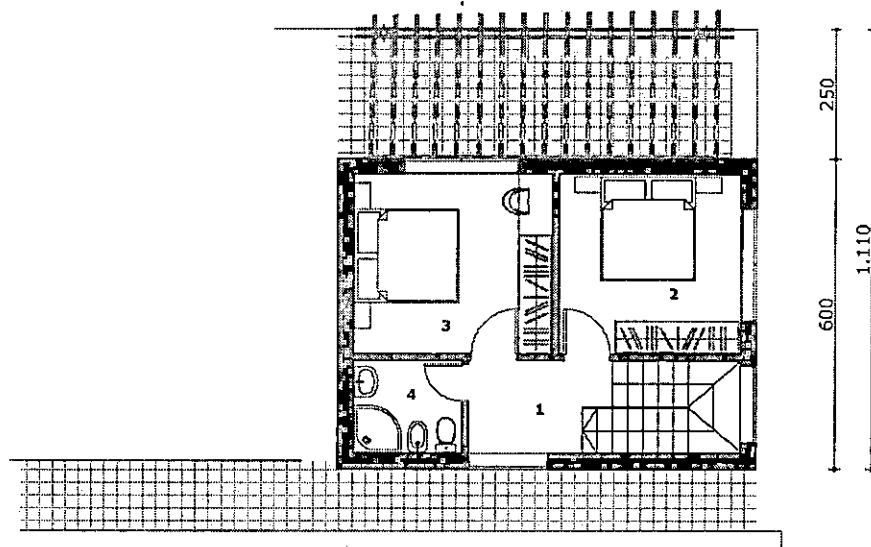
NAMJENA POVRŠINA

---	ZELENILO (JAVNA NAMJENA)
---	STJEKOVITA OBALA
---	POTOK

SAGRAĐAJ

---	SAGRAĐAJNICA
---	TROTOAR
---	PJEŠAČKE SAGRAĐAJNICE

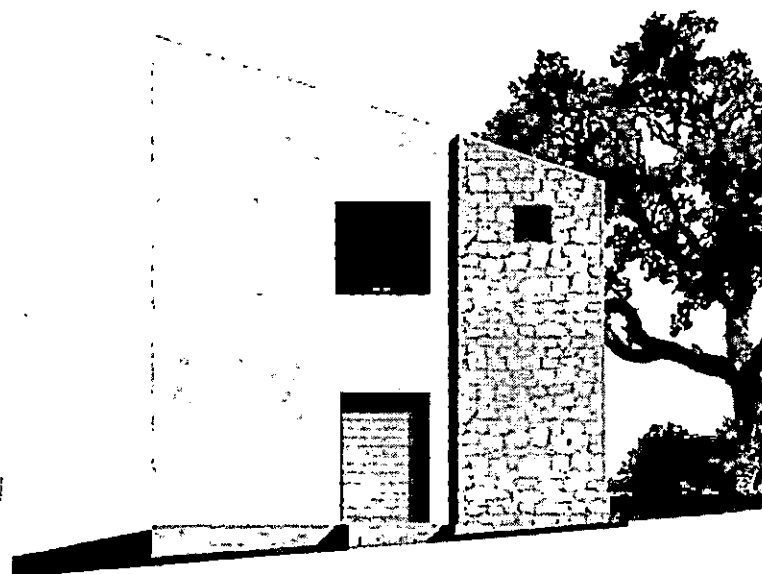




SJEVEROISTOČNA fasada



JUGOZAPADNA fasada



UB - A

AV 01

AV 02

H 03

H 02

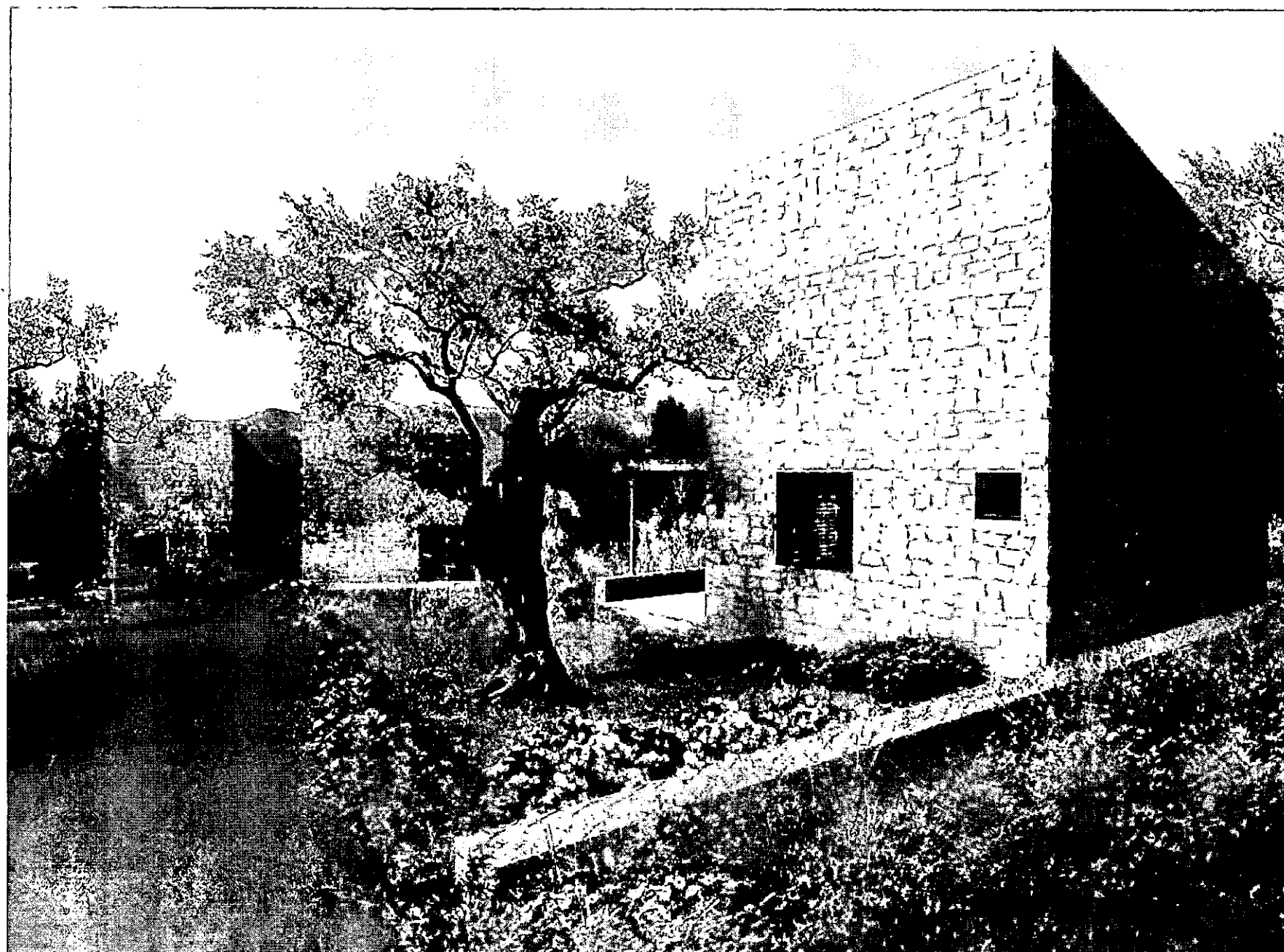
ST 01

ST 02

K 03

K 04

UB - B



UB - A

AV 01

AV 02

H 03

H 02

KV 01

KV 02

K 03

K 03

UB - B

Varijanta I

OSNOVA PODRUMA

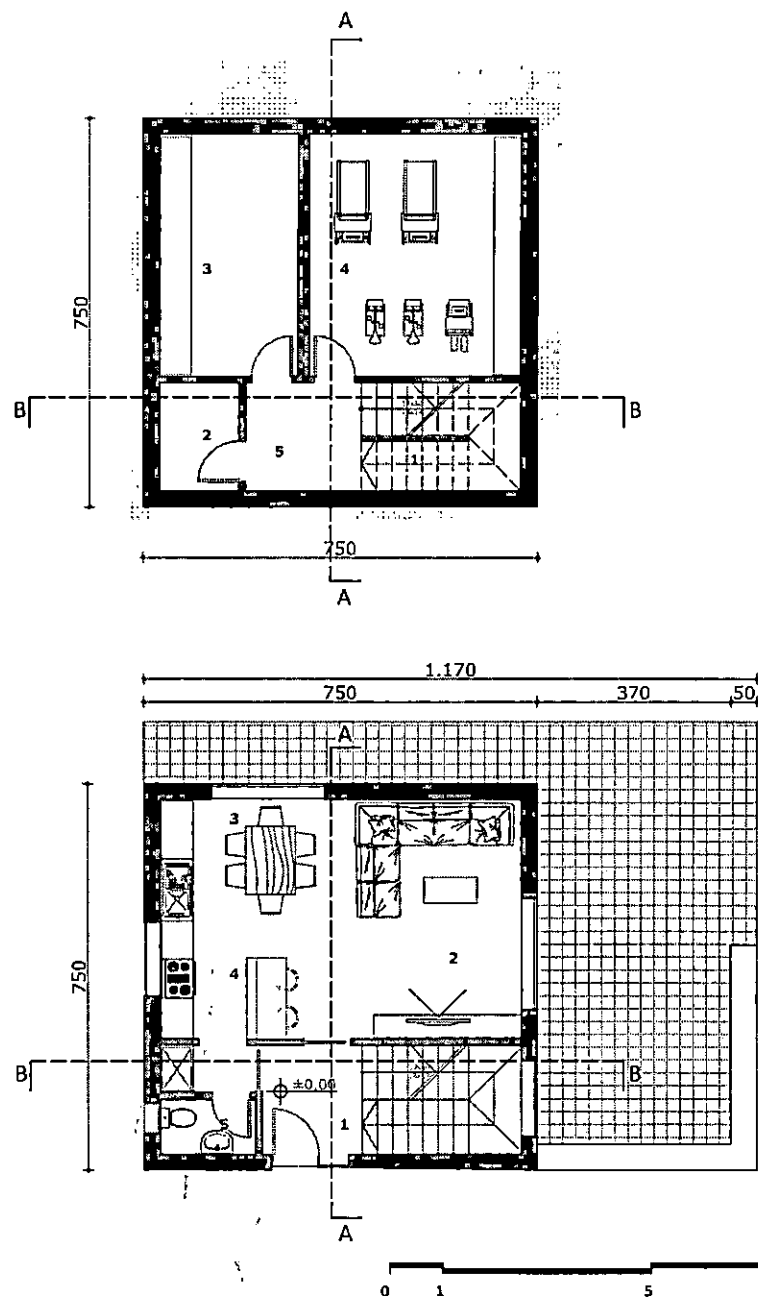
1. Vešeraž
2. Tehničke prostorije
3. Vinski podrum
4. Teretana
5. Komunikacije

Bruto građevinska površina _ Podruma	56.25 m ²
Ukupna BGP objekta bez podruma	144.00 m ²
Ukupna BGP objekta sa podrumom	200.25 m ²

OSNOVA PRIZEMLJA

1. Ulaz
2. Stepeniste
3. Dnevna soba
4. Trpezarija
5. Kuhinja
6. Ostava
7. Toalet

Bruto građevinska površina _ Prizemlja	87.75 m ²
Ukupna BGP objekta bez podruma	144.00 m ²
Ukupna BGP objekta sa podrumom	200.25 m ²



UB - A

AV 01

AV 02

K 03

K 02

AV 01

AV 02

K 03

K 04

UB - B

Varijanta II

OSNOVA PODRUMA

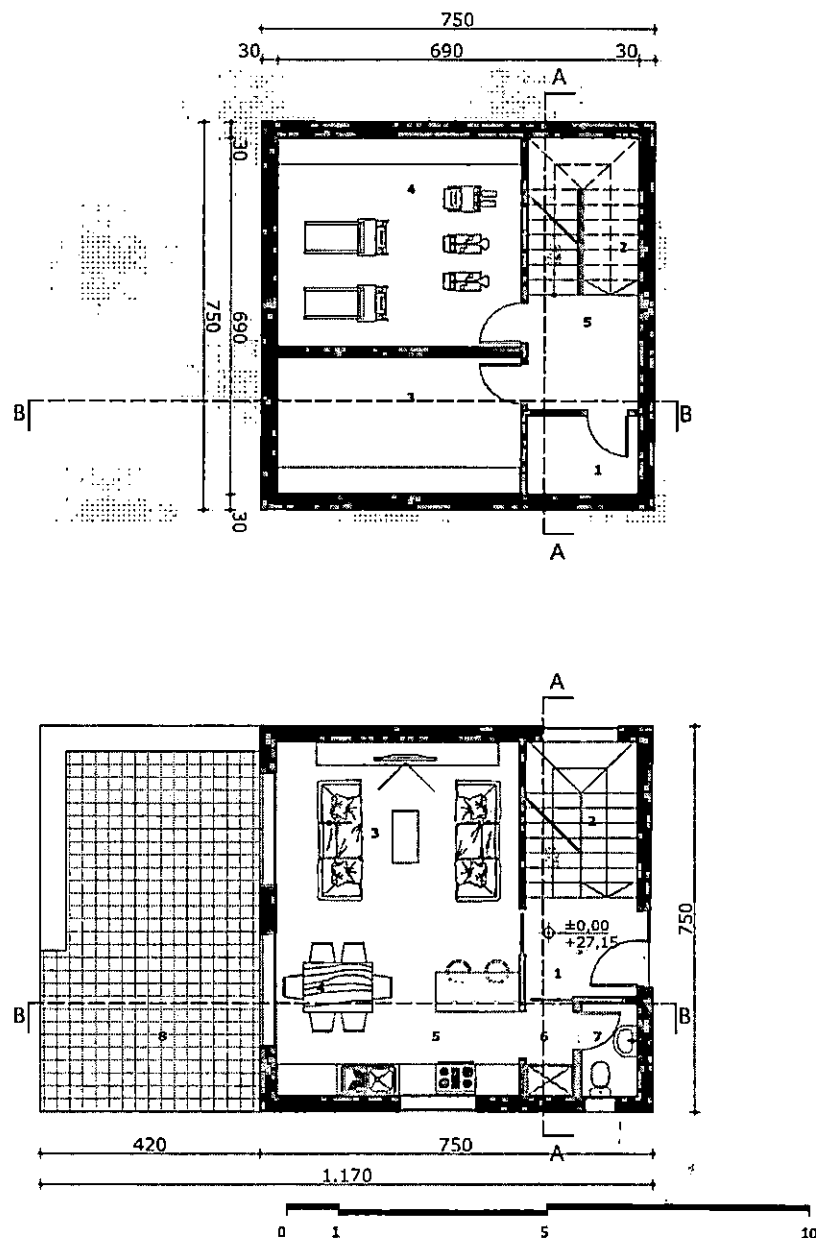
1. Vešeraj
2. Tehničke prostorije
3. Vinski podrum
4. Teretana
5. Komunikacija

Bruto građevinska površina _ Podruma	56.25m ²
Ukupna BGP objekta bez podruma	144.00 m ²
Ukupni BGP objekta sa porumom	200.25 m ²

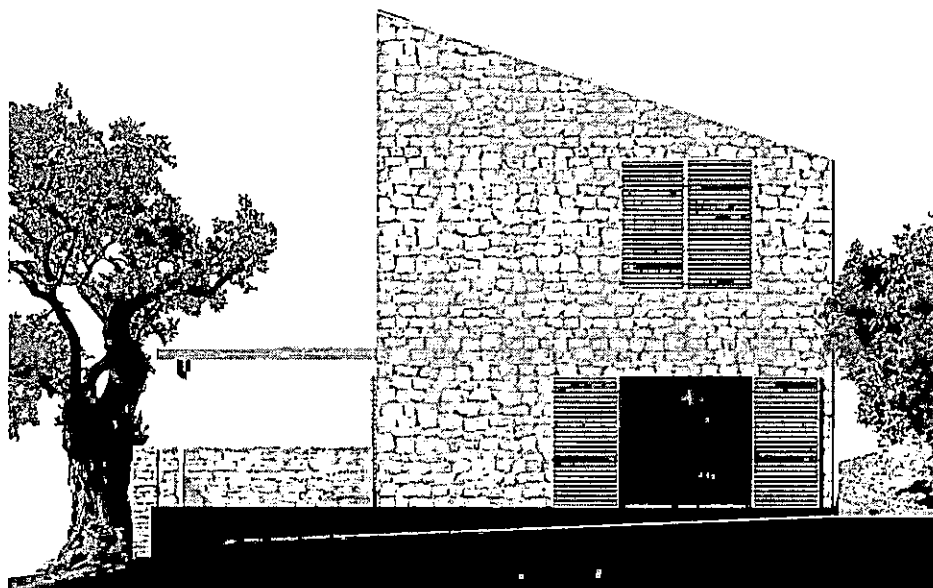
OSNOVA PRIZEMLJA

1. Ulas
2. Stepenište
3. Dnevna soba
4. Trpezarija
5. Kuhinja
6. Ostava
7. Toalet
8. Terasa

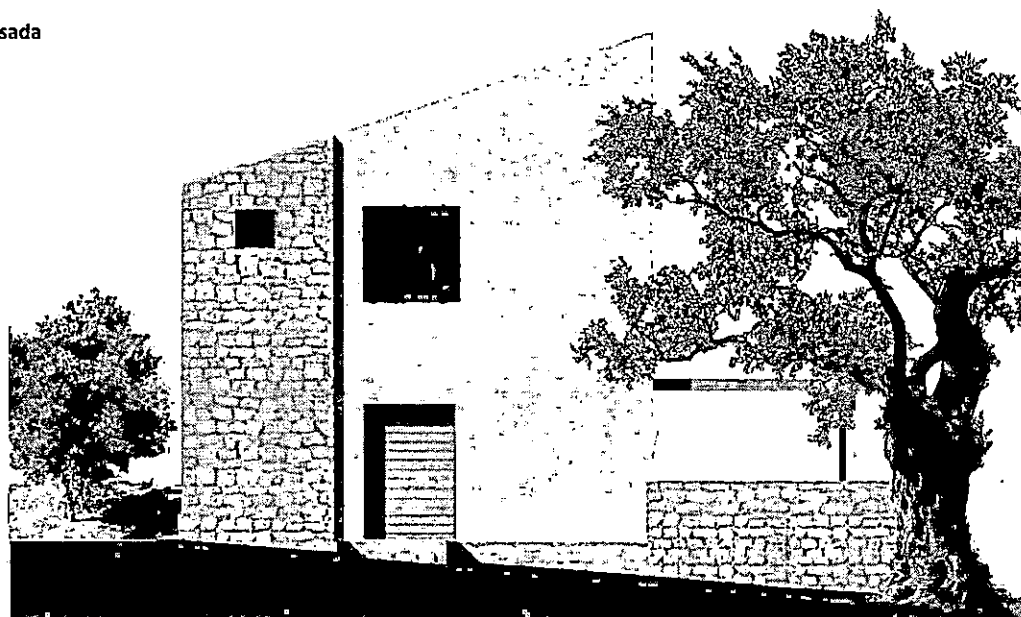
Bruto građevinske površine _ Prizemlje	87.75m ²
Ukupna BGP objekta bez podruma	144.00 m ²
Ukupni BGP objekta sa porumom	200.25 m ²



SJEVEROZAPADNA fasada



JUGOISTOČNA fasada



UB - A

AV 01

AV 02

H 03

H 02

KV 01

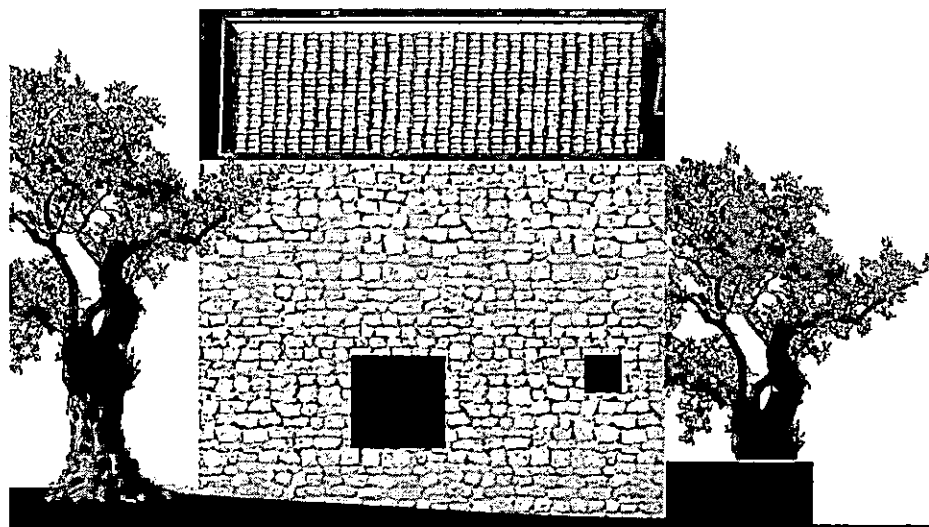
KV 02

K 03

K 04

UB - B

JUGOZAPADNA fasada



SJEVEROISTOČNA fasada



UB - A

AV 01

AV 02

H 03

H 02

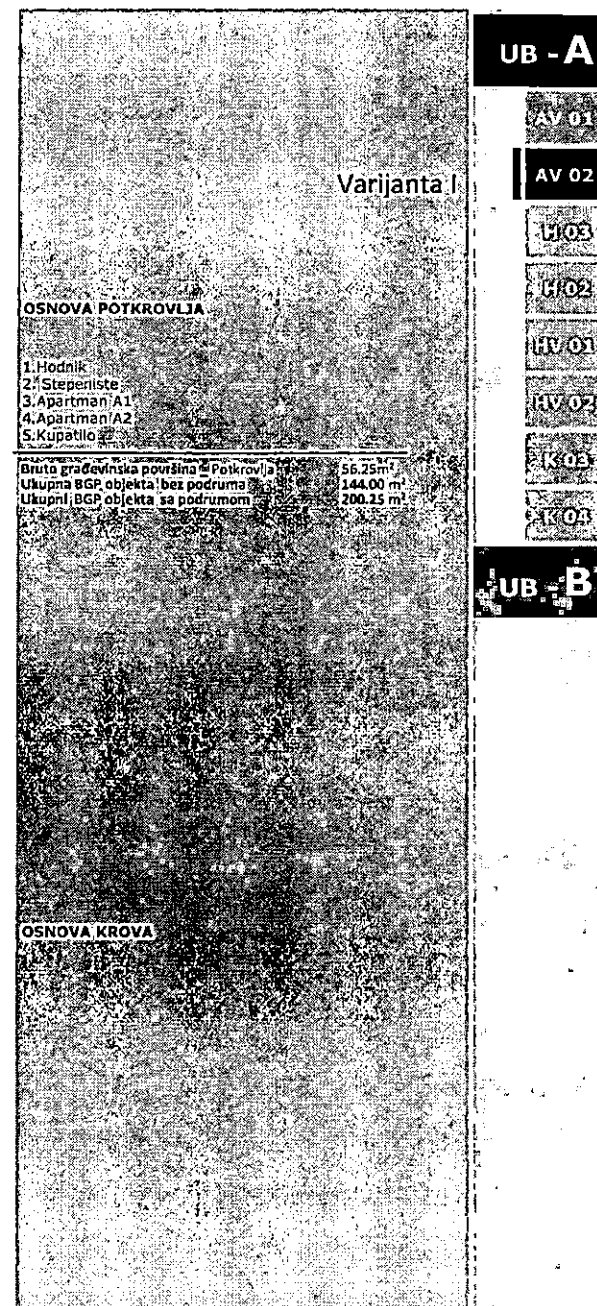
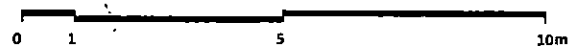
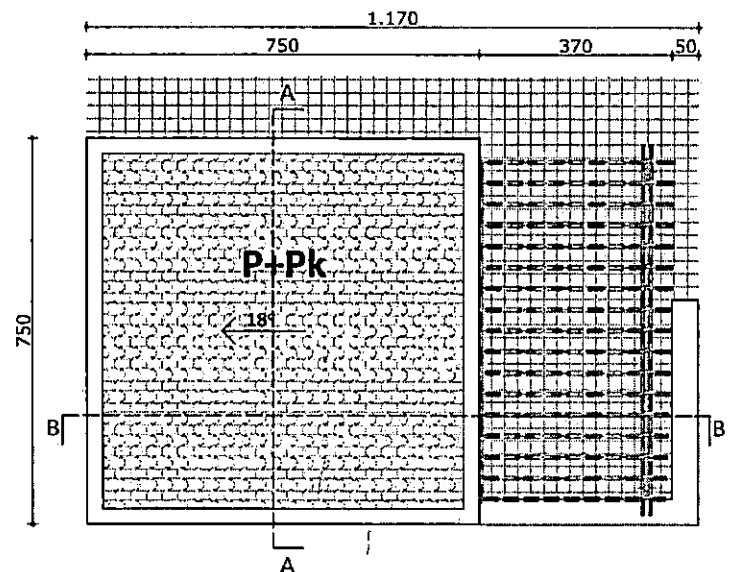
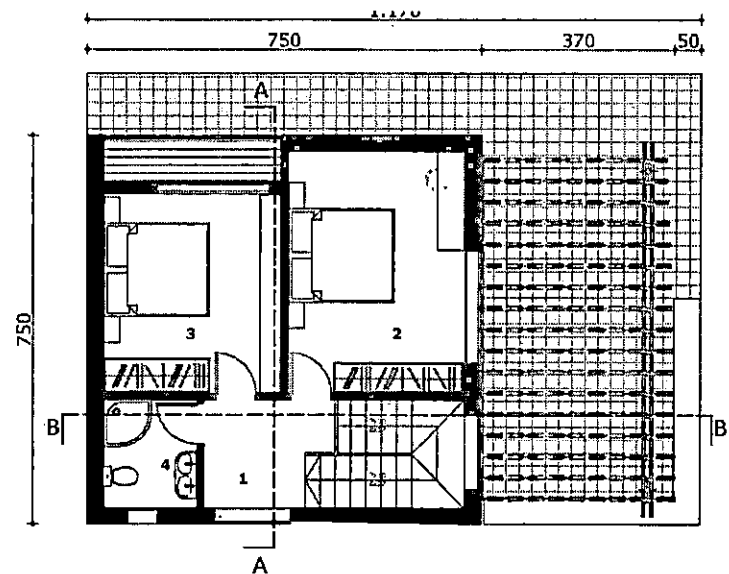
HV 01

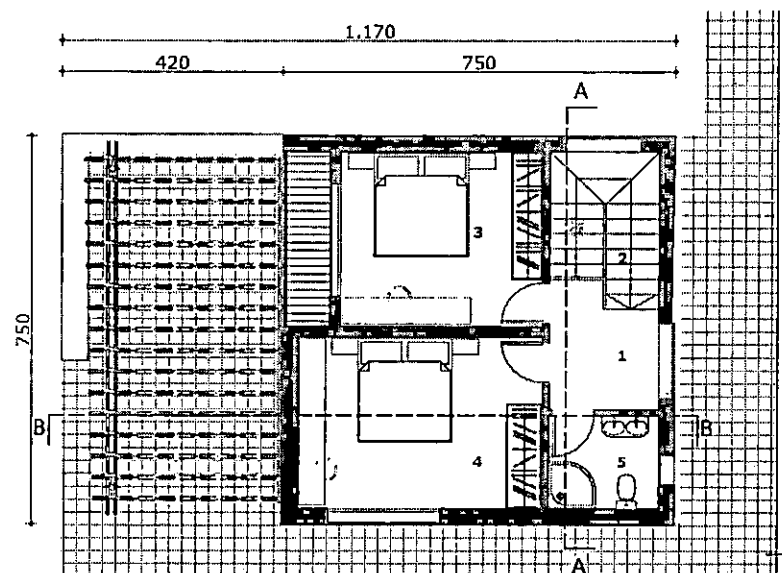
HV 02

K 03

K 04

UB - B

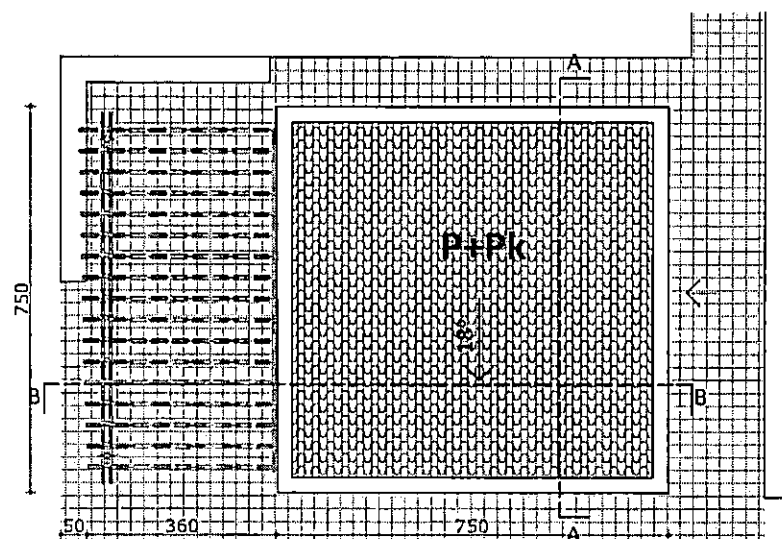




OSNOVA POTKROVLJA

- 1. Hodnik
- 2. Stepeniste
- 3. Apartman A1
- 4. Apartman A2
- 5. Kupatilo

Bruto građevinska površina - Potkrovlja	56.25m ²
Ukupna BGP objekta bez podruma	144.00 m ²
Ukupni BGP objekta sa podrumom	200.25 m ²



OSNOVA KROVA

UB - A

AV 01

AV 02

H 03

M 02

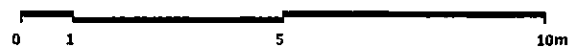
KV 01

KV 02

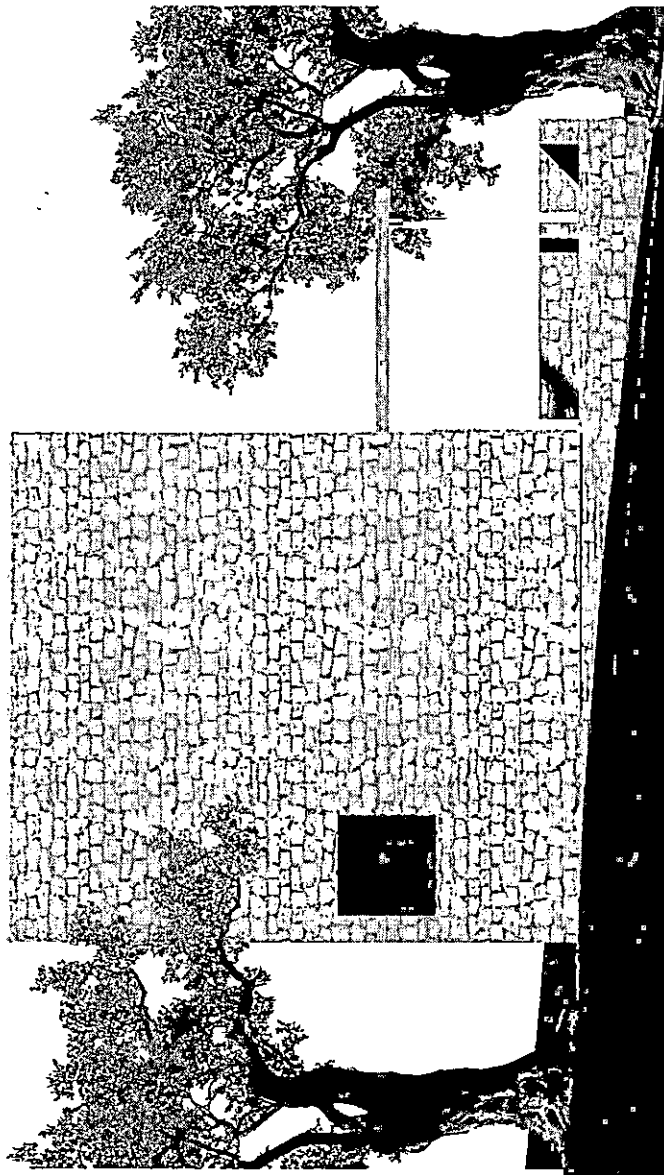
K 03

R 04

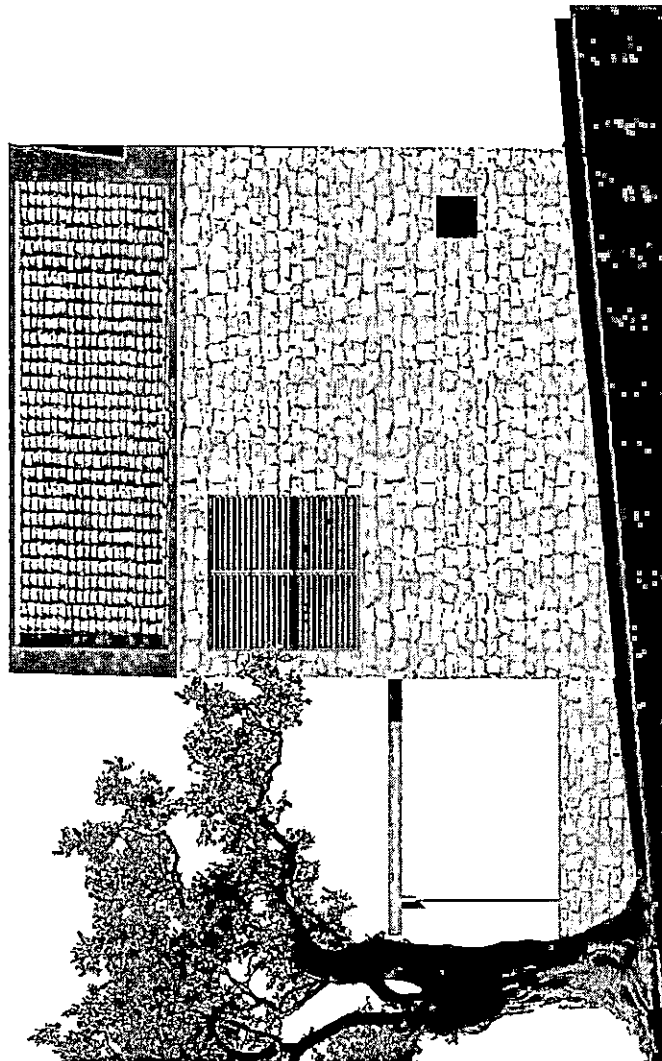
UB - B



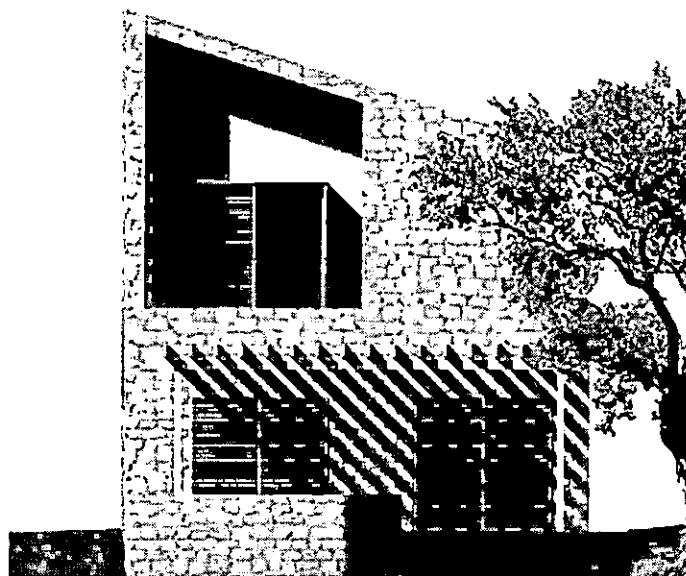
JUGOISTOČNA fasada



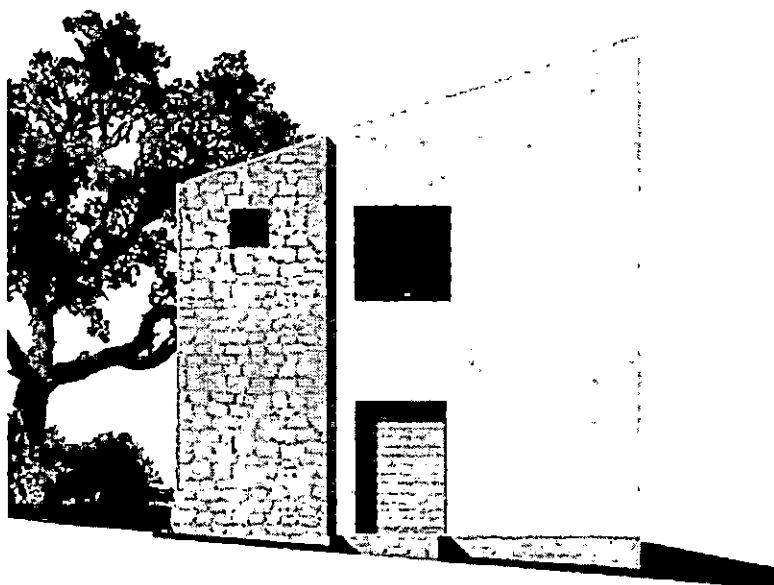
SIEVEROZAPAD fasada



SJEVEROISTOČNA fasada



JUGOZAPADNA fasada



UB - A

AV 01

AV 02

H 02

H 02

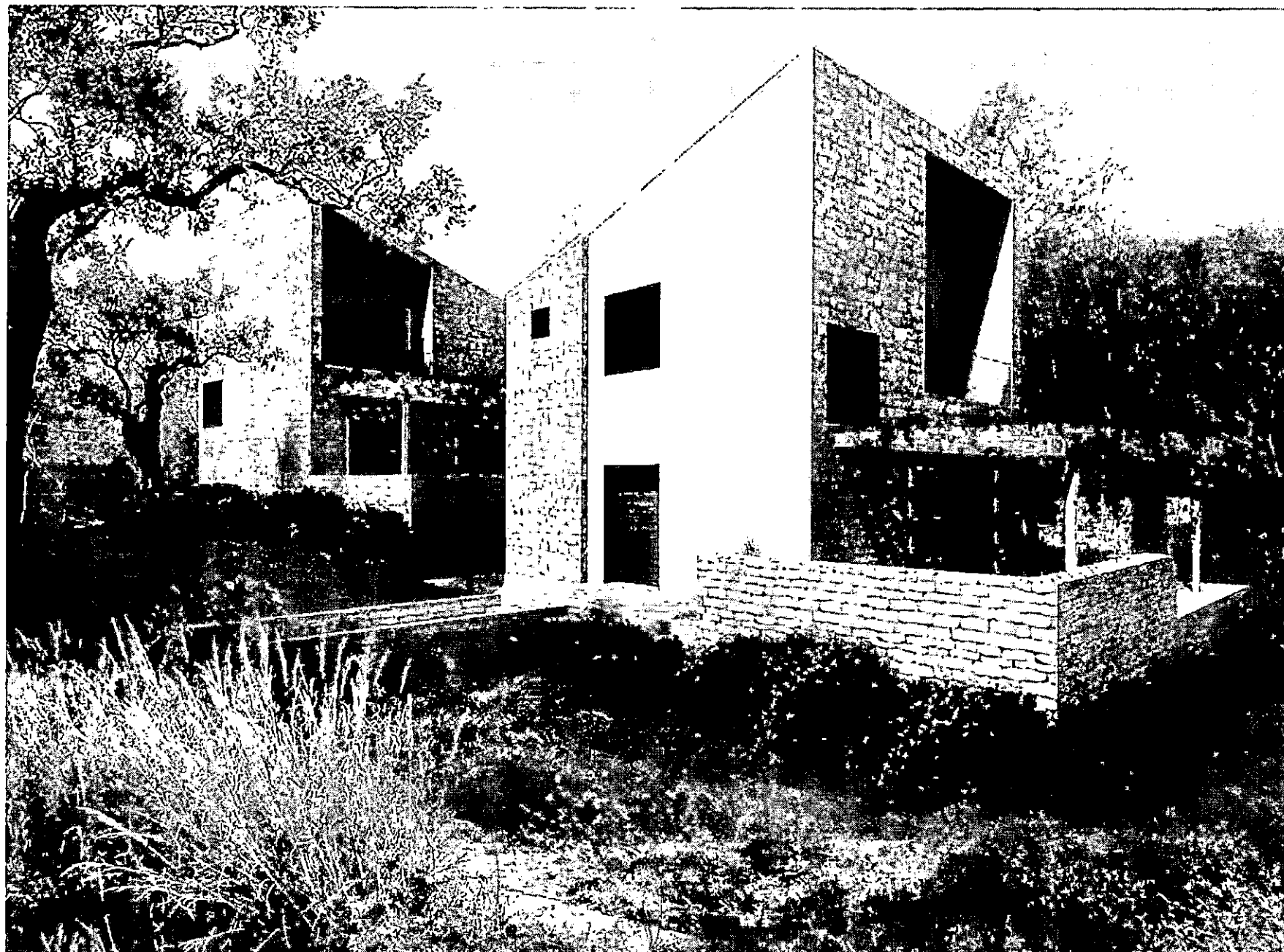
HV 01

HV 02

K 03

K 04

UB - B



UB - A

AV 01

AV 02

AV 03

AV 04

AV 05

AV 06

AV 07

AV 08

UB - B

