



CRNA GORA  
OPŠTINA BUDVA

**Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj**

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 451 287, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/22-1092/4  
Budva, 19.01.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu RAĐENović NIKOLE na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG" br. 56/18) i LSL „VRBA" ("Službeni list CG" - opštinski propisi br. 11/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: V92 koju čini

Dio katastarske parcele broj 1713/1 KO Tudorovići

Dio katastarske parcele 1713/1 KO Tudorovići ulazi u trasu saobraćajnice po LSL-u.

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 katastar i državnu imovinu - PJ Budva.

**2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI**

U listu nepokretnosti broj 394 za KO Tudorovići, od 10.11.2022. godine, na **katastarskoj parceli 1713/1** upisane su šume 5. klase površine 976m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva - Rađenović Nikola.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**SM – Stanovanje manje gustine**

U površinama za stanovanje mogu se dozvoliti i:

- prodavnice i zanatske radnje, koje ni na koji način ne ometaju osnovnu namjenu i koje služe svakodnevnim potrebama stanovnika i korisnika područja, poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i manji objekti za smještaj turista,

- objekti za upravu, vjerski objekti, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja. (strana 19)

**Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman. (strana 20)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti: Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom, (turističkim apartmanom smatra se cjelina koja pored spavaćeg bloka ima 1 dnevni boravak). Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 20)

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 25)

**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 i 76/20) 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 rizišta i koristi sadržaje turističkog rizišta kojima upravlja jedan upravljač."

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

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

#### **4. PRAVILA PARCELACIJE I NIVELACIJE**

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

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

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

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

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

### **Uslovi za nivelaciju**

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za kontaktne, već nivelaciono definisane prostore. Planom je definisana nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpoliranjem.

Nivelacije terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu. (strana 23)

## **5. PRAVILA REGULACIJE**

Položaj, gabarit i spratnost svih objekata utvrđuju se na osnovi grafičkih priloga i to: planom regulacije, nivelacije i parcelacije.

### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

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

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

- slobodnostojeći objekti - 2,5m
- jednostrano uzidani objekti - 5 m prema slobodnom djelu parcele;
- obostrano uzidani objekti - 0,0 m

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

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.**

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

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

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

**Kota prizemlja je:**

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 25)

**Krovovi** ovih objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 26)

### Objasnenje pojmova koje se javljaju u planu

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

- stambenu etažu do 3.0 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svijetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

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

**Podzemna etaža** (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

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

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

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

**Suteran** se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod konačno uređenog i nivelisanog terena. Objekti mogu imati samo jedan suteran, u izuzetnim slučajevima gdje su tereni u većem nagibu a prilaz objektu sa više kote, kao i uslovi fundiranja, broj suterana se može povećati, što će biti regulisano UTU-vima.

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

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

**Krovna badža** je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se nepredviđaju u seoskim područjima. (strana 20-21)

### Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

**Građevinska linija** je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

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

### Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

Postavljanje novoplaniranih objekata na granicu susjedne parcele definiše se na sljedeći način:

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 23)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BR.ETAŽA	BROJ OBJEKATA
URBANISTIČKA PARCELA V92	796.39	450	150	0.56	0.20	S+P+1	1

**BRGP** - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne računava u ukupnu BRGP. (strana 21)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada i garaža. (strana 22)

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata. Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 23)

**Pomoćni objekat** je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (strana 20)

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

Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 25)

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), uračunavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža).

U prizemljima ili djetu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu.

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

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

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

Za objekte veće od 1.000 m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

U slučaju da je nagib terena  $\beta > 20^\circ$ , ako je dubina iskopa veća od  $H > 3\text{m}$ , 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.

U jednoj od smjernica tekstualnog priloga LSL "Vrba", navedeno je sledeće: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe projektovanja stambenog objekta na kat. parcelama broj 1701/2, 1711/1, 1712 i 1713/1 KO Tudorovići, zaveden pod brojem 1130/022 od 30.11.2022. godine, odrađen od strane Geotehnika Montenegro doo Nikšić, kao i Izveštaj o reviziji Elaborata odrađen od komisije – R. Gredić, S. Vukašinović i M. Božić, u novembru 2022. godine.

## **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 i 32/11) i Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda („Službeni list RCG“ broj 79/04).

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko  $400\text{m}^2$  (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 i 32/11).

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. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14). 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“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

## **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Fasada je od lokalnog kamena sleganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta.

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  $1\text{m}^2$  ugrađene kamene fasade.

## **10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 26)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani Studiom. Uslovi za izgradnju suhozida i podzida. Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnicama sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 26)

**Zelene i slobodne površine u okviru stambenih objekata** - Novoplanirani individualni stambeni objekti – kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina (hortikulturne + poljoprivredne površine) u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve. U toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala; izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege; maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla, postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele, na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake.

Ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste, obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored (dat šematski prikaz drvoreda). Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od **Olea europea**-masline i **Quercus pubescens**-medunac, rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo) fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama, denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama-međama, zastrte površine (staze, stepenice, plateau, terase) popločati kamenim pločama ili u skladu sa fasadnom objekta, koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote u okviru slobodnih površina mogući su bazeni, pergole ili gazebo. (strana 35-36)

**Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleks i stanovanje sa turizmom)** - Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje.

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



Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve.
- korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored (dat šematski prikaz drvoreda). Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekat postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od **Olea europea**-masline i **Quercus pubescens**-medunac.
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja.
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo, postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele, ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi itd., za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje.
- **vertikalnim ozelenjavanjem** dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka ,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama,međama ,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- steze i platoi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekta, sem garaža, mogući su samo bazeni , pergole ili gazebo.
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 35)

## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 od 18.07.2014. godine). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u tri tipa:

Tip 1: pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služi pomoćni objekat, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, magacini, drvarnice, ljetnje kuhinje, portirnice, objekti za radnike obezbjeđenja i slično.

Tip 2: pomoćni objekti infrastrukture kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, šahtovi, kotlarnice, uređaji za grijanje i hlađenje, plinski sistemi, solarni sistemi i slično.

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice,

pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

### 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

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

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

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

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“, 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

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

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

U okviru plana, odnosno 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), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

### 15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Crne Gore" broj 40/13, 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

Podaci o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture nalaze se na sajtu <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me>.

Pristup georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture moguć je putem otvaranja korisničkog naloga na web portalu Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>.

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

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

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

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

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

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

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

U okviru LSL-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje

i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

### Parkiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,5 PM/stanu 100m <sup>2</sup>
APARTMANI	1,5 PM/apartmanu 60m <sup>2</sup>
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera - projektanta

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

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 23)

### Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,5PM/stan ili turistički apartman. (strana 25)

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega, max. dim.3,6 x 6,0m. uz poštovanje date gradevinske linije. Obavezno planirati na 100m<sup>2</sup> BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekat ima turističku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m<sup>2</sup> tur. prostora (1 apartman).

## 20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjeđiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“ br. 43/13 i 44/15).

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

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje

toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata 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 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

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

**Mjesta za postavljanje kontejnera za smeće predvideti na urbanističkoj parceli.** Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

## **23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE**

### **Za objekat:**

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

ove vrijednosti mogu biti i manje.

#### **Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:**

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

#### **Za građenje na dijelu urbanističke parcele:**

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

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

### **24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP**

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

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

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima - saobraćaj, iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Katastarska parcela broj 1713/1 KO Tudorovići djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP (opštinski putevi).

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

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

### **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](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i

[www.budva.me](http://www.budva.me).

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

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

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

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

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

## 26. PRILOZI

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

Dostavljeno:

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

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









UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-19866/2022

Datum: 10.11.2022.

KO: TUDORVIĆI

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 06-332/22-1092/2 izdaje se

**LIST NEPOKRETNOSTI 394 - IZVOD**

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1713	1		5 12/71		ZA TRAP	Sume 5. klase ODRŽAJ,POKLON		976	0.49
								976	0.49

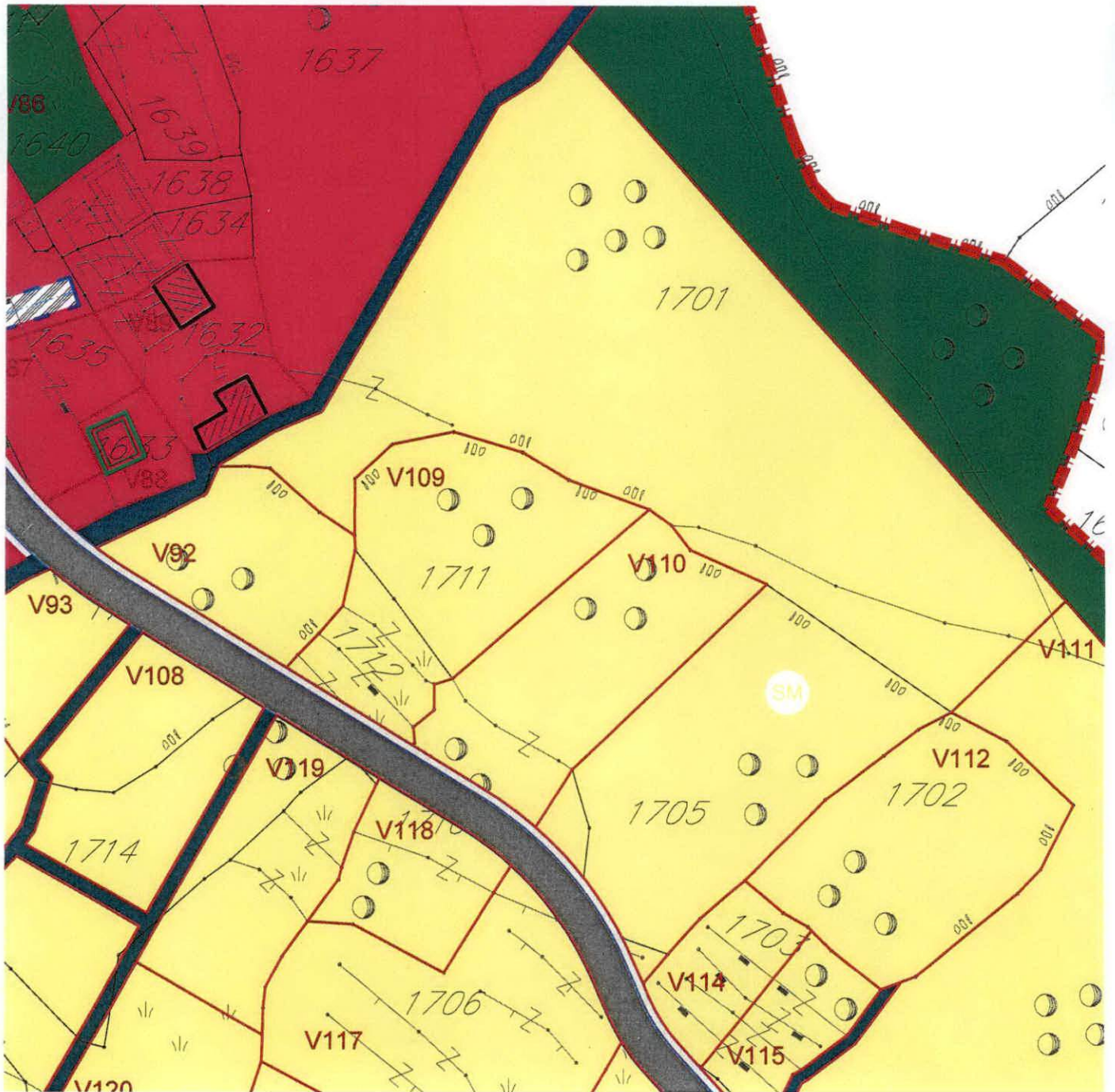
Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
0406982250044	RADJENOVIĆ VIDA NIKOLA V.MITROVIĆ 11.SV.STEFAN SVETI STEFAN Sveti Stefan		Svojina	1/1

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).

Ovlašćeno lice:  
  
SONJA TOMAŠEVIĆ  


IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 11 – Namjena objekata i površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 22.12.2022. godine



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA  
OBJEKATA I  
POVRŠINA**

RAZMJERA

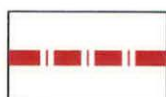
**1:1000**

LIST BR.

**11**

DATUM

**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM



TURISTIČKA NASELJA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



POTOK



PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE



SAKRALNA GRAĐEVINA

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 13 – Parcelacija i regulacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)

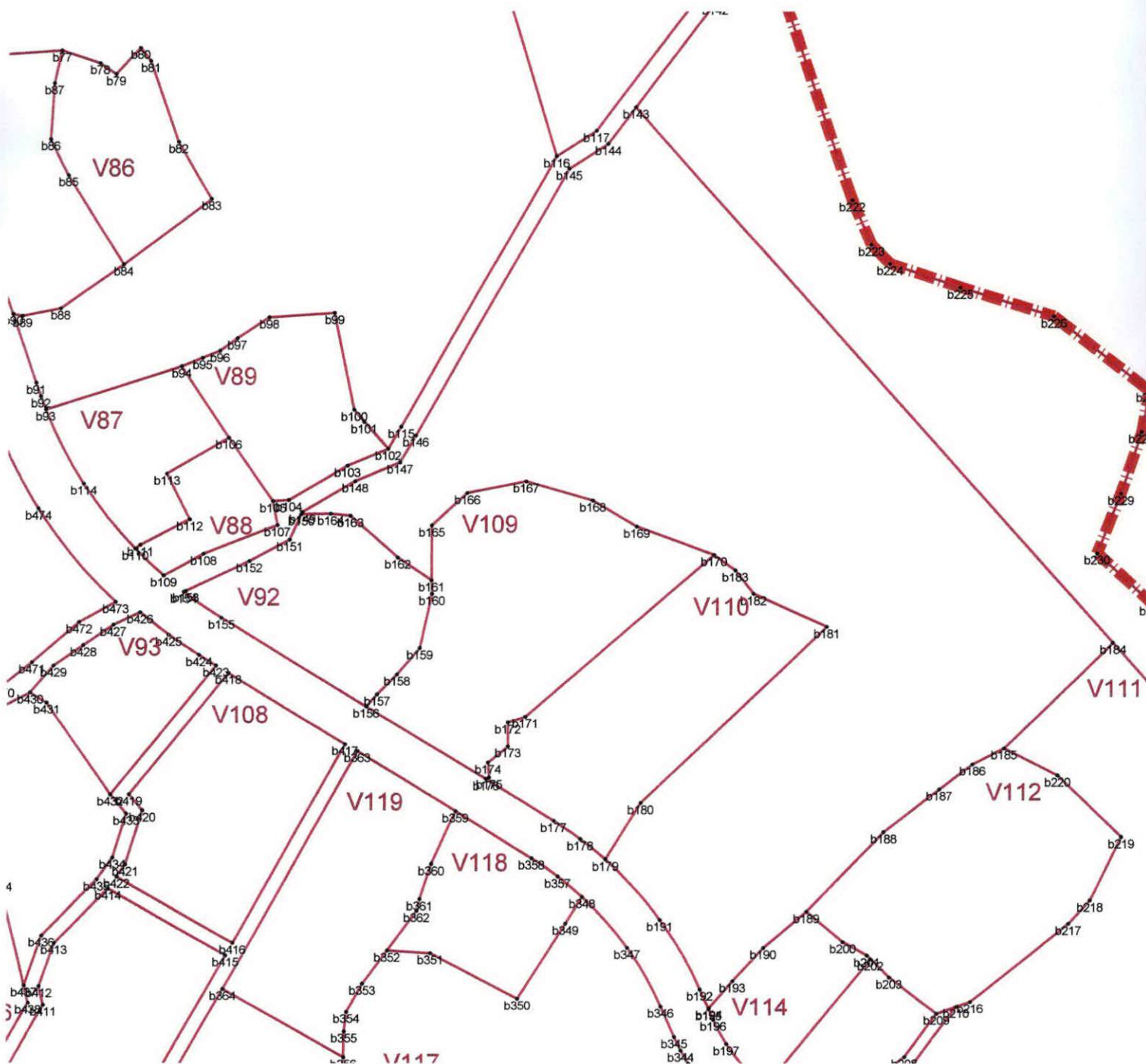


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 22.12.2022. godine

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 14 – Parcelacija i koordinatne tačke  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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

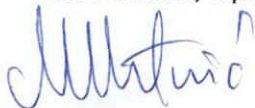


Budva, 22.12.2022. godine

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 14 – Parcelacija i koordinatne tačke  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)

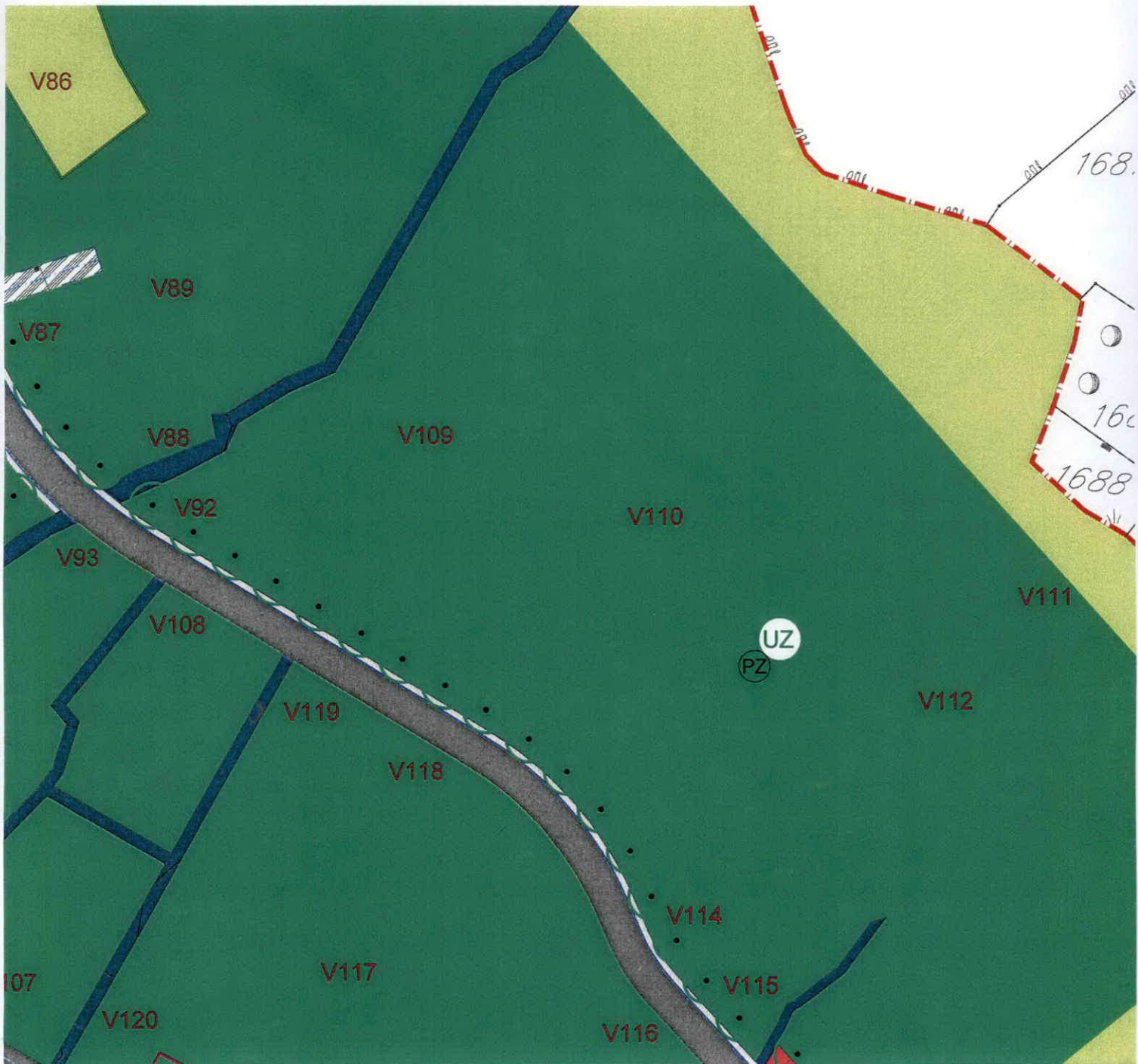
b140 6575439.21 4679407.12  
b141 6575458.58 4679274.72  
b142 6575454.51 4679265.69  
b143 6575440.71 4679247.56  
b144 6575435.89 4679241.23  
b145 6575429.10 4679236.95  
b146 6575402.34 4679190.51  
b147 6575399.59 4679185.77  
b148 6575391.76 4679182.49  
b149 6575382.55 4679177.06  
b150 6575382.40 4679176.73  
b151 6575380.36 4679172.28  
b152 6575373.34 4679168.61  
b153 6575362.29 4679163.35  
b154 6575361.89 4679163.16  
b155 6575368.49 4679158.67  
b156 6575393.73 4679143.38  
b157 6575395.62 4679145.49  
b158 6575399.12 4679148.94  
b159 6575403.10 4679153.52  
b160 6575405.22 4679162.91  
b161 6575405.13 4679165.28  
b162 6575399.18 4679169.26  
b163 6575390.94 4679176.46  
b164 6575387.49 4679176.80  
b165 6575405.17 4679174.83  
b166 6575411.39 4679180.45  
b167 6575421.72 4679182.53  
b168 6575433.35 4679179.20  
b169 6575441.07 4679174.70  
b170 6575454.62 4679169.80  
b171 6575421.58 4679141.61  
b172 6575418.53 4679140.63  
b173 6575418.54 4679136.40  
b174 6575415.05 4679133.55  
b175 6575415.29 4679130.92  
b176 6575414.73 4679130.65  
b177 6575426.59 4679123.46  
b178 6575431.26 4679120.35  
b179 6575435.63 4679116.85  
b180 6575441.77 4679126.56  
b181 6575474.41 4679157.30  
b182 6575461.56 4679163.00  
b183 6575458.35 4679167.13  
b184 6575524.73 4679154.55  
b185 6575505.57 4679136.11  
b186 6575500.04 4679133.30  
b187 6575494.17 4679128.92  
b188 6575484.41 4679121.54  
b189 6575470.85 4679107.88  
b190 6575463.30 4679101.56  
b191 6575445.16 4679106.47  
b192 6575452.21 4679094.27  
b193 6575457.90 4679095.75  
b194 6575453.79 4679090.94  
b195 6575453.75 4679090.77

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



Budva, 22.12.2022. godine

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 15 – Pejzažna arhitektura  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 22.12.2022. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	ZAŠTITNE ŠUME - POJASEVI
	POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO
	PARK
	LINEARNO ZELENILO
	OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE - SEOSKA CJELINA
	DRVORED
	PRIVATNO ZELENILO
	JAVNO ZELENILO
	KOLSKE POVRŠINE
	TROTOAR
	JAVNI PARKING
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE
	POTOK
	DALEKOVOD



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA  
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

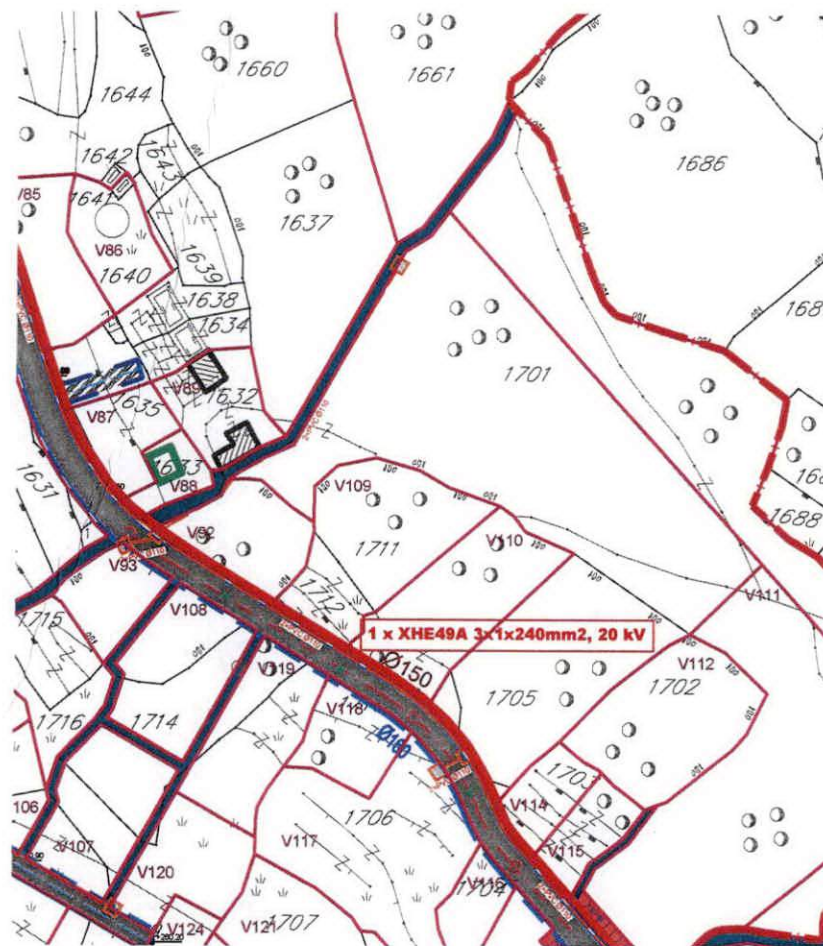
**15**

DATUM

**03. 2009**



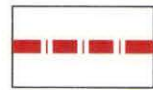
IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 16 – Saobraćaj I infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 22.12.2022. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJ



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m<sup>3</sup>



IZVOR



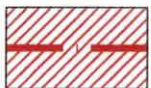
FEKALNA KANALIZACIJA



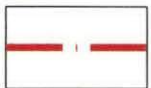
OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



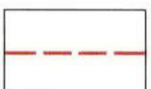
NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



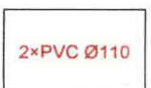
MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA



PLANIRANO TK OKNO

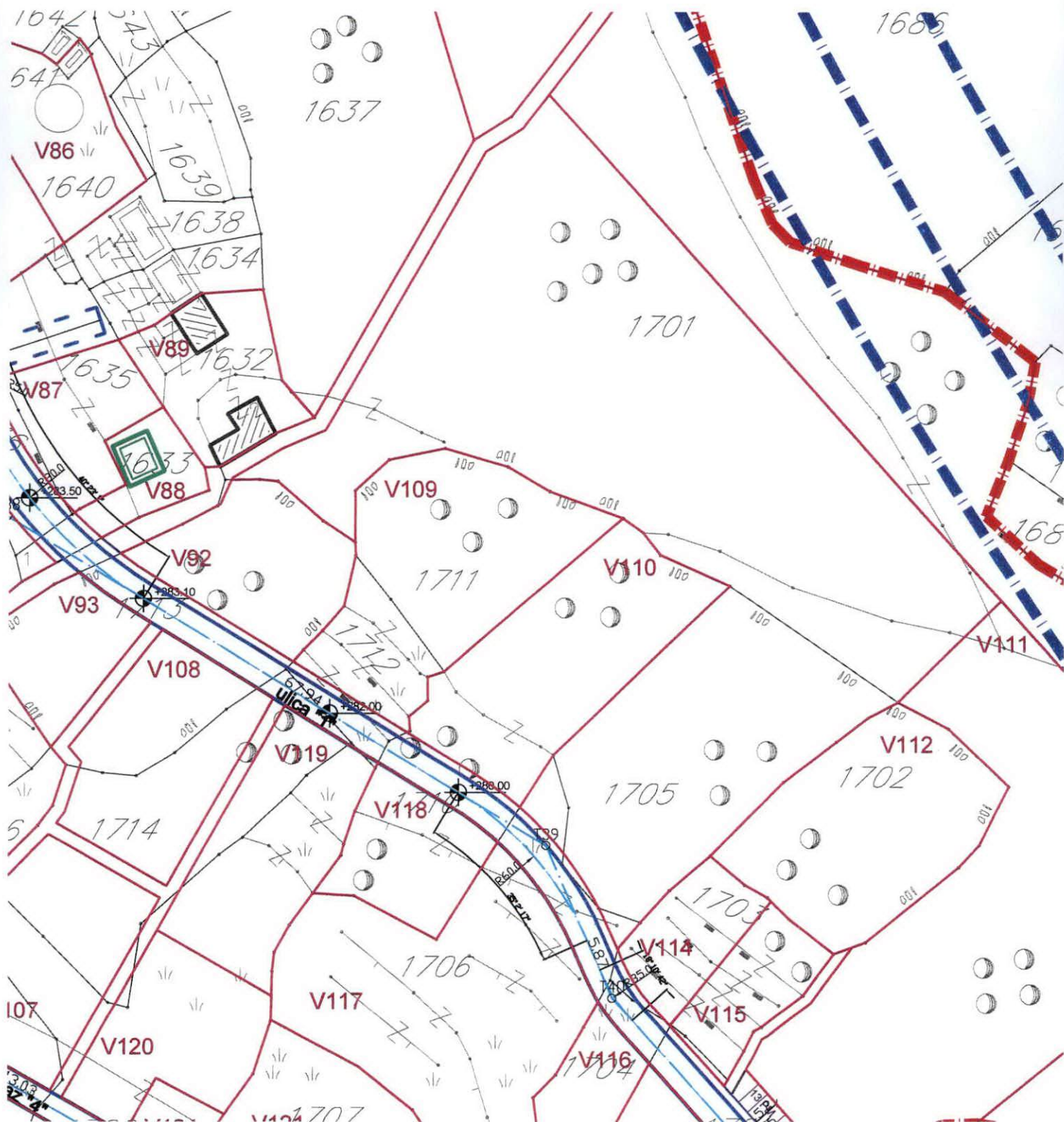


PLANIRANA TK KANALIZACIJA



KAPACITET (BROJ CIJEVI)  
TK KANALIZACIJE

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 17 – Saobraćaj  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)

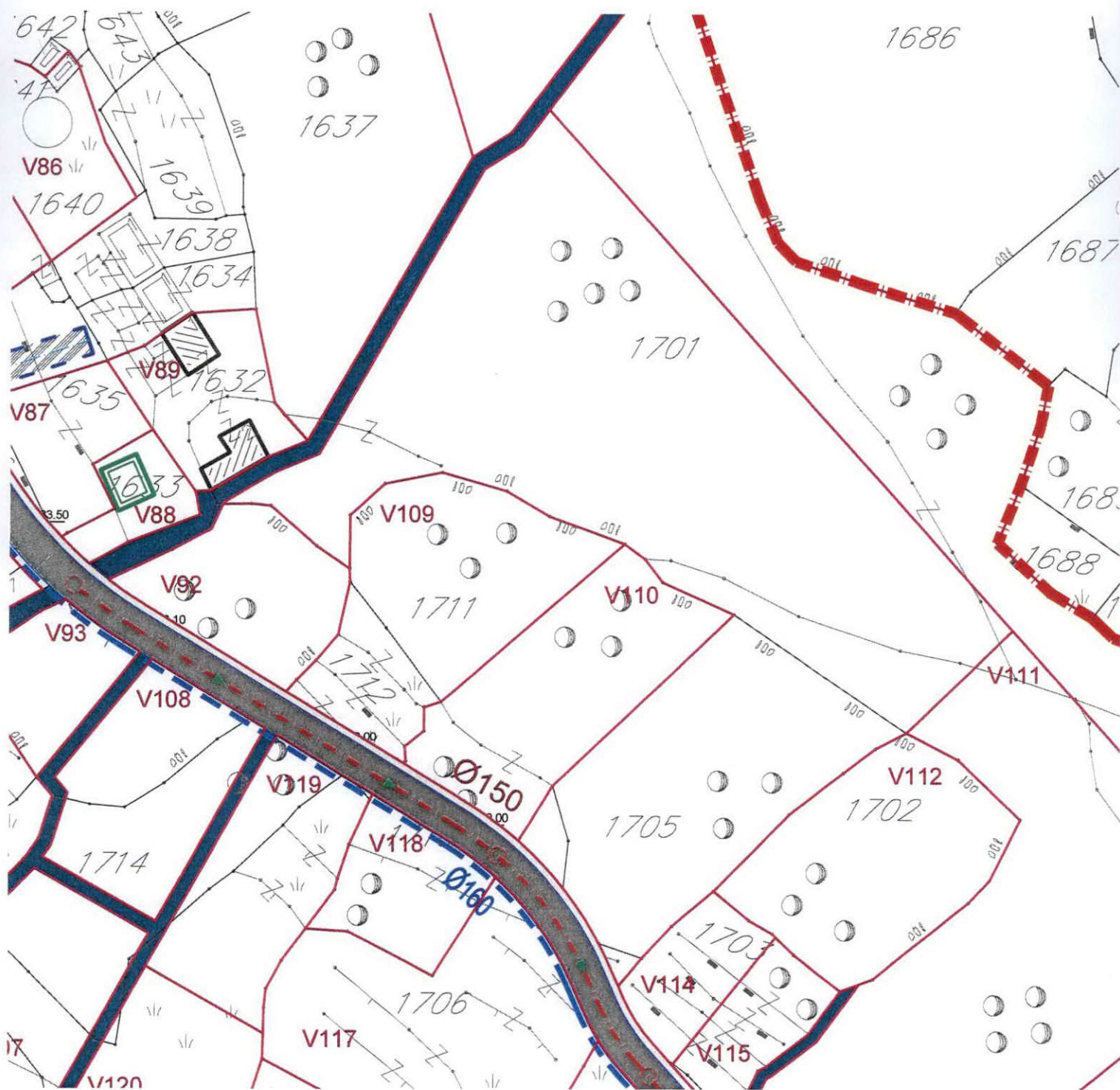


Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 22.12.2022. godine

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 18 – Vodovodna mreža i kanalizacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 22.12.2022. godine



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**  
**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA  
MREŽA I  
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

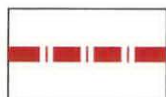
**1:1000**

LIST BR.

**18**

DATUM

**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



REZERVOAR



HIDRO STANICA SA RZ 5000m<sup>3</sup>



IZVOR



FEKALNA KANALIZACIJA

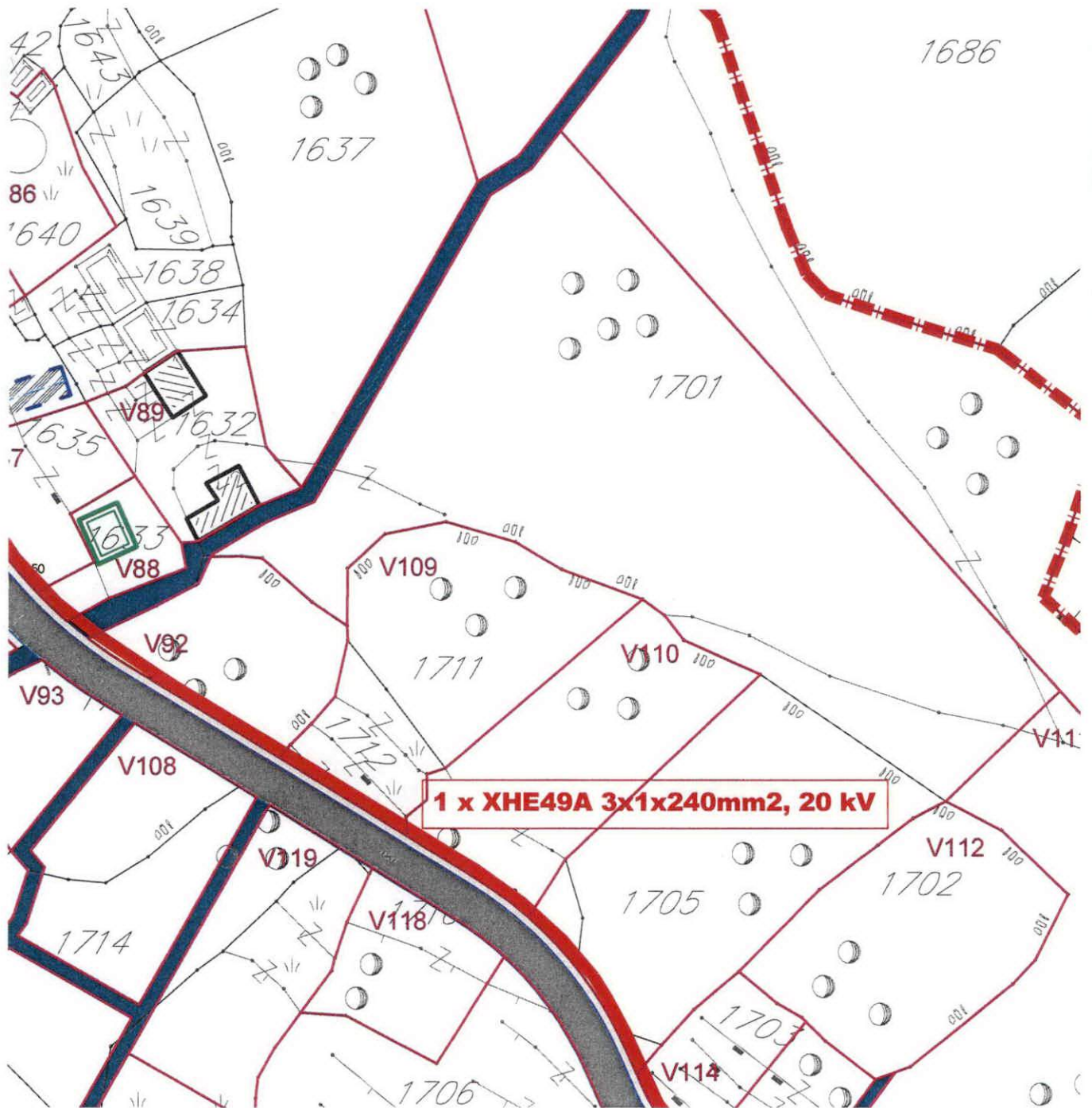


OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 97%



BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 19 – Elektroenergetska mreža  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 22.12.2022. godine



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO  
ENERGETSKA  
MREŽA**

RAZMJERA

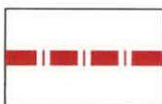
**1:1000**

LIST BR.

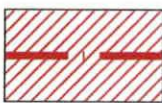
**19**

DATUM

**03. 2009**



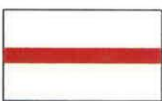
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆI DV 110 kV



POSTOJEĆI DV 35 kV



NOVOPREDVIĐENA 10KV MREŽA



MBTS 10/0,4 kV, 2 x 630 kVA

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 20 – Telefonija  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 22.12.2022. godine





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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**  
**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**TELEFONIJA**

RAZMJERA

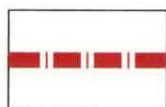
**1:1000**

LIST BR.

**20**

DATUM

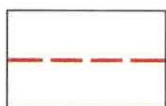
**03. 2009**



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANO TK OKNO

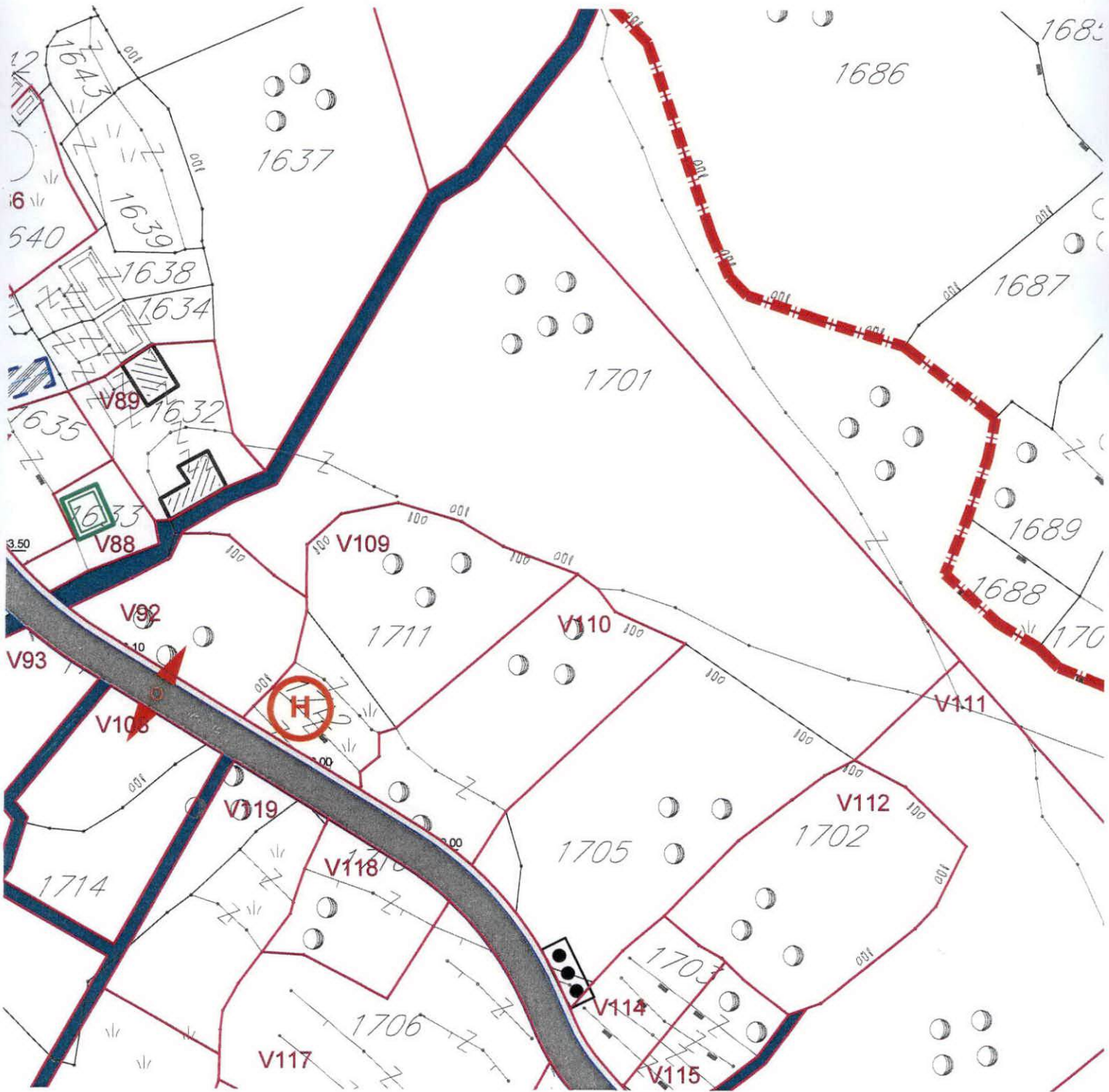


PLANIRANA TK KANALIZACIJA

2×PVC Ø110

KAPACITET (BROJ CIJEVI)  
TK KANALIZACIJE

IZVOD IZ LOKALNE STUDIJE LOKACIJE VRBA, list 21 – Ekologija  
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/09)



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



Budva, 22.12.2022. godine



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

INVESTITOR

**OPŠTINA  
BUDVA**

**Opštinska  
agencija za  
planiranje  
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA  
STUDIJA  
LOKACIJE**

**VRBA**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**EKOLOGIJA**

RAZMJERA

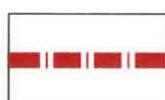
**1:1000**

LIST BR.

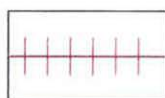
**21**

DATUM

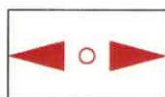
**03. 2009**



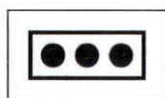
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ ELEKTROMAGNETNOG ZRAČENJA



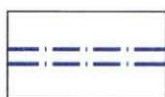
UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



IZVOR



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI  
SA PREĆIŠĆIVAČEM

## LOKALNA STUDIJA LOKACIJE –VRBA

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m <sup>2</sup>	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	1610	3,721.86			TURIZAM	745.00	745.00	5 NOVIH OBJEKATA	2,235.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
2	1611, 1612	17,490.20			TURIZAM	5,247.00	5,247.00	45 NOVIH OBJEKATA	15,742.81	20.00	0.30	0.90	S+P+1
3	1653, 1654	4,195.08			TURIZAM	840.00	840.00	6 NOVIH OBJEKATA	2,520.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
4	Dio 1656, 1655	1,532.82			ZELENILO								ZELENILO
5	1657	437.89			ZELENILO								ZELENILO
6	Dio 1659	426.64			ZELENILO								ZELENILO
7	1659, 1658	14,185.98			TURIZAM	2,840.00	2,840.00	18 NOVIH OBJEKATA	8,520.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
8	1647, 1648	2,000.34			TURIZAM	400.00	400.00	3 NOVA OBJEKTA	1,200.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
9	1649, 1650, 1651	2,520.94			TURIZAM	505.00	505.00	4 NOVA OBJEKTA	1,515.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
10	1652	626.79			ZELENILO								
11	Dio 1611, dio 1621	532.76			STANOVANJE	105.00	105.00	1 NOVI OBJEKAT	315.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
12	Dio 1621, dio 1611, 1619	530.80			STANOVANJE	105.00	105.00	1 NOVI OBJEKAT	315.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
13	1620, dio 1621	540.63			STANOVANJE	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
14	Dio 1617, dio 1618	653.04			STANOVANJE	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKAT	390.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
15	Dio 1617, dio 1618	609.54			STANOVANJE	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
16	Dio 1616	564.34			STANOVANJE	115.00	115.00	1 NOVI OBJEKAT	345.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
17	Dio 1616	560.00			STANOVANJE	115.00	115.00	1 NOVI OBJEKAT	345.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
18	Dio 1616, dio 1617	560.00			STANOVANJE	115.00	115.00	1 NOVI OBJEKAT	345.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
19	Dio 1615, dio 1616, dio 1617	665.62			STANOVANJE	135.00	135.00	1 NOVI OBJEKAT	405.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
20	Dio 1615, dio 1616	553.01			STANOVANJE	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
21	Dio 1615, dio 1616	550.55			STANOVANJE	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
22	Dio 1615, dio 1616	584.76			STANOVANJE	115.00	115.00	1 NOVI OBJEKAT	345.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
23	Dio 1611	2,365.20			TURIZAM	470.00	470.00	3 NOVA OBJEKTA	1,410.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
24	Dio 1724, dio 1727	1,281.43	43.41	P	STANOVANJE	211.59	255.00	POSTOJEĆI OBJEKAT + 2 NOVA OBJEKTA	765.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
25	Dio 1728, 1731, dio 1730, dio 1725, dio 1723, dio 1724	3,556.72	129.36	P+1	STANOVANJE	580.64	710.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA + 4 NOVA OBJEKTA	2,130.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
26	Dio 1723	566.48	150.10	P+1+Pk	STANOVANJE		150.00	POSTOJEĆI OBJEKAT	435.00	20.00	0.26	0.76	
26a	Dio 1722, dio 1725	1,693.94			STANOVANJE	340.00	340.00	3 NOVA OBJEKTA	1,020.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
27	Dio 1727, dio 1728	2,810.62			STANOVANJE	560.00	560.00	4 NOVA OBJEKTA	1,680.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
28	Dio 1729	438.01			TURIZAM	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00	20.00	0.22	0.68	S+P+1
29	Dio 1729, dio 1748	384.14			TURIZAM	77.00	77.00	1 NOVI OBJEKAT	231.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
30	Dio 1729, dio 1748	3,377.88			PARKING, ULICE, ZELENILO								
31	Dio 1748	544.26			TURIZAM	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
32	Dio 1748	493.41			TURIZAM	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
33	Dio 1748	626.03			TURIZAM	125.00	125.00	1 NOVI OBJEKAT	375.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
34	Dio 1748	366.79			TURIZAM	80.00	80.00	1 NOVI OBJEKAT	225.00	20.00	0.21	0.61	S+P+1
35	Dio 1748	477.31			TURIZAM	95.00	95.00	1 NOVI OBJEKAT	285.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
36	Dio 1748, dio 1729	536.23			TURIZAM	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
37	Dio 1729	288.00			TURIZAM	60.00	60.00	1 NOVI OBJEKAT	180.00	20.00	0.20	0.62	S+P+1
38	Dio 1729	351.97			TURIZAM	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
39	Dio 1729	482.66			TURIZAM	95.00	95.00	1 NOVI OBJEKAT	285.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
40	Dio 1729	406.33			ZELENILO + PARKING								
41	Dio 1729	486.01			TURIZAM	95.00	95.00	1 NOVI OBJEKAT	285.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
42	Dio 1729, dio 1748	448.38			TURIZAM	90.00	90.00	1 NOVI OBJEKAT	270.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
43	Dio 1748	462.42			TURIZAM	95.00	95.00	1 NOVI OBJEKAT	285.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
44	Dio 1748	777.70			TURIZAM	155.00	155.00	1 NOVI OBJEKAT	465.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
45	Dio 1748, dio 1729	589.19			TURIZAM	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
46	Dio 1743, dio 1742	322.81			STAZE					20.00			S+P+1
47	Dio 1729	542.32			TURIZAM	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
48	Dio 1729	418.56			TURIZAM	100.00	100.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00	20.00	0.23	0.70	S+P+1

49	Dio 1729	325.42			TURIZAM	66.00	66.00	1 NOVI OBJEKAT	198.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
50	Dio 1729	700.27			TURIZAM	134.00	134.00	1 NOVI OBJEKAT	402.00	20.00	0.20	0.57	S+P+1
51	Dio 1729, dio 1748	1,136.09			ZELENILO								
52	Dio 1741, dio 1742, dio 1729	820.43			CRUVA								
53	Dio 1743	499.32			TURIZAM	96.00	96.00	1 NOVI OBJEKAT	288.00	20.00	0.20	0.57	S+P+1
54	Dio 1743	343.06			TURIZAM	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
55	Dio 1743	455.55			TURIZAM	90.00	90.00	1 NOVI OBJEKAT	270.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
56	Dio 1743	386.14			TURIZAM	75.00	75.00	1 NOVI OBJEKAT	225.00	20.00	0.20	0.58	S+P+1
57	Dio 1743	606.48			TURIZAM	123.00	123.00	1 NOVI OBJEKAT	369.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
58	Dio 1743	336.24			TURIZAM	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00	0.20	0.62	S+P+1
59	Dio 1743	341.44			TURIZAM	70.00	70.00	1 NOVI OBJEKAT	210.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
60	Dio 1743	390.25			TURIZAM	78.00	78.00	1 NOVI OBJEKAT	234.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
61	1744	366.40			ZELENILO								
62	Dio 1743	610.54			TURIZAM	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00	20.00	0.20	0.58	S+P+1
63	Dio 1743	380.01			TURIZAM	75.00	75.00	1 NOVI OBJEKAT	225.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
64	Dio 1743	724.00			TURIZAM	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.45	S+P+1
65	Dio 1743	446.46			TURIZAM	85.00	85.00	1 NOVI OBJEKAT	255.00	20.00	0.20	0.57	S+P+1
66	Dio 1743	463.58			TURIZAM	85.00	85.00	1 NOVI OBJEKAT	255.00	20.00	0.20	0.55	S+P+1
67	Dio 1743	346.68			TURIZAM	65.00	65.00	1 NOVI OBJEKAT	195.00	20.00	0.20	0.56	S+P+1
68	Dio 1743	913.16			ZELENILO								
69	Dio 1740	551.76			TURIZAM	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
70	Dio 1740	642.26			TURIZAM	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	360.00	20.00	0.20	0.56	S+P+1
71	Dio 1739, dio 1736, do 1736	3,048.40			TURIZAM	610.00	610.00	4 NOVA OBJEKTA	1,830.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
72	Dio 1738, dio 1737, dio 1735, dio 1736	5,518.27			TURIZAM	1,100.00	1,100.00	7 NOVIH OBJEKATA	3,300.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
73	Dio 1734	655.99			ZELENILO								
74	Dio 1725, dio 1721, dio 1726	4,525.11			TURIZAM	900.00	900.00	6 NOVIH OBJEKATA	2,700.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
75	Dio 1720, dio 1719	668.02			ZELENILO								
76	1623, 1625	1,964.11			STANOVANJE	400.00	400.00	3 NOVA OBJEKTA	1,200.00	20.00	0.20	0.61	S+P+1
77	1622	481.11			STANOVANJE	96.00	96.00	1 NOVI OBJEKAT	288.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
78	1624	1,133.80			STANOVANJE	230.00	230.00	2 NOVA OBJEKTA	690.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
79	1624	413.01			CRUVA								
80	Dio 1629, dio 1628, 1627, 1631, 1626	3,505.25			STANOVANJE	700.00	700.00	5 NOVA OBJEKTA	2,100.00	20.00	0.20	0.66	S+P+1
81	Dio 1629, dio 1628	115.11			ZELENILO								
82	Dio 1645, 1644, 1642, 1660, 1643, 1639, 1637, 1634, dio 1635, dio 1636, dio 1640, 2/3GUMNO	9,941.90			TURIZAM	1,980.00	1,980.00	16 NOVIH OBJEKATA	5,940.00	20.00	0.25	0.59	S+P+1
83	1662, dio 1661	6,280.00			TURIZAM	1,255.00	1,255.00	9 NOVIH OBJEKATA	3,765.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
84	Dio 1661	3,091.42			ZELENILO								
85	Dio 1628	822.05			TURIZAM	165.00	165.00	2 NOVA OBJEKTA	495.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
86	1641, 1640	647.28			TURIZAM	130.00	130.00	1 NOVI OBJEKAT	390.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
87	Dio 1635	547.06			TURIZAM	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	330.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
88	Dio 1633	284.63	56.00	P+1	TURIZAM		56.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	112.00	20.00	0.20	0.39	P+1
89	1632	668.33	127.71	P+1	TURIZAM		135.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA	270.00	20.00	0.20	0.40	P+1
90	Dio 1701, 1705	7,791.26			TURIZAM	1,560.00	1,560.00	3 NOVA OBJEKTA	4,680.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
91	Dio 1701	5,294.26			ZELENILO								
92	Dio 1713	796.39			STANOVANJE	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	450.00	20.00	0.20	0.56	S+P+1
93	Dio 1713	506.92			STANOVANJE	155.00	155.00	1 NOVI OBJEKAT	390.00	20.00	0.30	0.76	S+P+1
94	1715, 1716	903.62			STANOVANJE	180.00	180.00	2 NOVI OBJEKAT	540.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
95	1717	1,021.44			STANOVANJE	200.00	200.00	1 NOVI OBJEKAT	600.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
96	Dio 1718	500.56			STANOVANJE	131.00	131.00	1 NOVI OBJEKAT	325.00	20.00	0.26	0.64	S+P+1
97	Dio 1718	1,003.90			STANOVANJE	200.00	200.00	1 NOVI OBJEKAT	600.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
98	Dio 1749, dio 1750	1,222.25			STANOVANJE	245.00	245.00	2 NOVA OBJEKTA	735.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
99	1734	543.33			ZELENILO								
100	1762, dio 1750, 1767	2,148.10			STANOVANJE	430.00	430.00	3 NOVI OBJEKAT	1,290.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
101	Dio 1760, 1768, 1769	2,422.52			STANOVANJE	485.00	485.00	1 NOVI OBJEKAT	1,455.00	20.00	0.20	0.60	S+P+1
102	Dio 1765, 1763, 1766	1,963.16			STANOVANJE	390.00	390.00	1 NOVI OBJEKAT	1,170.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
103	Dio 1764, 1761	634.81			STANOVANJE	125.00	125.00	1 NOVI OBJEKAT	375.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1
104	1711, dio 1712	1,024.25			STANOVANJE	200.00	200.00	2 NOVI OBJEKAT	600.00	20.00	0.20	0.58	S+P+1
105	1718	1,006.74			STANOVANJE	200.00	200.00	1 NOVI OBJEKAT	600.00	20.00	0.20	0.59	S+P+1

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







## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

### CENTRI NASELJA

-  centar posebnog značaja
-  centar regionalnog značaja
-  značajan lokalni centar
-  lokalni centar

- Ako postoji denivelacija kota prizemlja i nivoa saobraćajnice min. 2,80 moguća je izgradnja poslovnog prostora uz saobraćajnicu sa obaveznim trotoarom ili prostorom za terasu.
- Lokali male privrede ne smiju izazivati zagađenje životne sredine, kao ni izazivati prekomjernu buku i frekvenciju saobraćaja.
- Stambeni poslovni i pomoćni prostori moraju biti u jedinstvenom objektu.
- Sve nadzemne fasade moraju biti ambijentalno uklopljene, sa detaljima tradicionalne arhitekture, obložene kamenom sivo-bijelo-žute boje u duhu graditeljske tradicije ovog kraja, štokovani kamen za okvire oko prozora, kvalitetno drvo za drvenariju i pergole. Kamene ploče za terase i pižune.
- Od ukupne površine predmetnih urb. parcela 50% treba da bude u zelenilu, 30% u pješačkim i prilaznim putevima. Svaka parcela treba da ima svoja najmanje 2 parking mjesta.

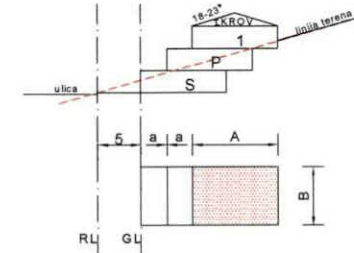
- Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom bilo da su to nekadašnje tarasaste bašte sa domaćim biljkama i drvećem poput badema, drveća smokava, narandži, limuna sada i drveća kivija koji ovdje odlično uspjeva ili obavezna ponavna sadnja maslina i njihovo kvalitetno održavanje. Od cvijeća to su puzavice, bogumile i duvan, što je karakteristično za sve krajeve.

-Sastavni dio su grafičko-tekstualni prilozi za karakteristične nagibe terena:

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZDO

### URBANISTICKO TEHNIČKI USLOVI ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZDO -

1



#### OSNOVNI URBANISTICKI PARAMETRI

Preporuke za primjenu planskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju u selima

Parametri se odnose na pojedinačne Urbanisticke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i naseljsko zelenilo.

#### OSNOVNI PARAMETRI

Zauzetost parcele objektom izražavaju se procentom:

-za seoska područja indeks zauzetosti iznosi 0,2 ili 20%

-indeks izgrađenosti predstavlja odnos ukupno izgrađenih bruto građevinskih površina objekata i površine parcele. Za seoska područja ovaj indeks iznosi

0,4 do 0,5 (za objekte na kosom terenu).

#### SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnna etaža. Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda suterena za svaki pojedinačni objekat, potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova.



OSNOVNI URBANISTIČKI PARAMETRI- URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO

URBANISTICKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA  
TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZDO -

2

ARHITEKTURA

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren.

Nagibi krovnih ravni 18-23° ,pokrivac mediteran crijep.

Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje.

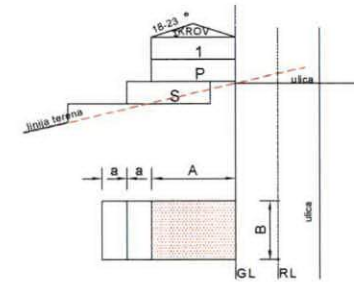
Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta ali obavezno uz njega, max.dim. 3,6x6,0m. uz poštovanje date građevinske linije.

Obavezno planirati na 100m<sup>2</sup> BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekat ima turističku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m<sup>2</sup> tur. prostora (1 apartman).

URBANISTICKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA  
TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO -

1



OSNOVNI URBANISTICKI PARAMETRI

Preporuke za primjenu planskih parametara za stambenu i mješovitu izgradnju u selima

Parametri se odnose na pojedinačne Urbanisticke parcele i ne obuhvataju kolske saobraćajnice i naseljsko zelenilo.

OSNOVNI PARAMETRI

Zauzetost parcele objektom izražavaju se procentom:

-za seoska područja indeks zauzetosti iznosi 0,2 ili 20%

-indeks izgrađenosti predstavlja odnos ukupno izgrađenih bruto građevinskih površina objekata i površine parcele. Za seoska područja ovaj indeks iznosi

0,4 do 0,5 (za objekte na kosom terenu).

SPRATNOST

Max. spratnost objekta S+P+1. Nije dozvoljena podkrovnja etaža.

Na karti nivelacije i spratnosti nije data kota poda suterena za svaki pojedinačni objekat, potrebno je dostaviti detaljnu geodetsku podlogu pri izdavanju uslova.

## URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI-TURISTIČKO -STAMBENE IZGRADNJE

**URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
ZA INDIVIDUALNE STAMBENE OBJEKTE NA  
TERENU U NAGIBU - PRILAZ ODOZGO -**

2

**ARHITEKTURA**

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren. Nagibi krovnih ravni 18-23° ,pokrivac mediteran crijep.

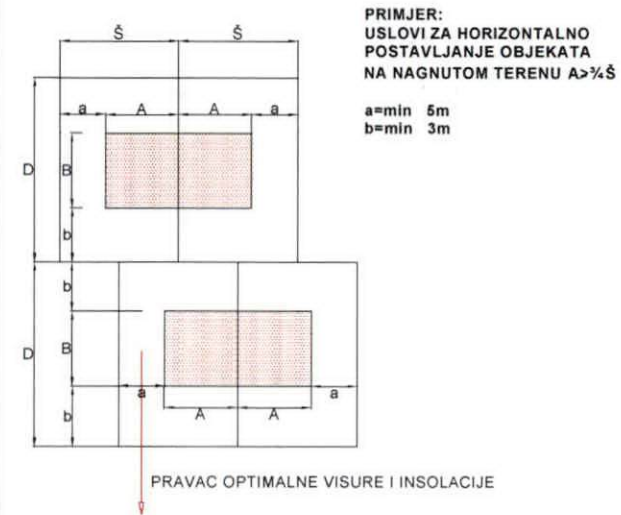
Fasada je od lokalnog kamena slaganog u horizontalne redove visine od 16-23cm s vidljivim fugama u boji kamena.

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su siva, bež. Isključuje se primjena bijele boje.

Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinasto zelenu ili u boji prirodnog drveta.

Garažu planirati izvan osnovnog volumena objekta ali obavezno uz njega, max.dim.3,6x6,0m. uz poštovanje date građevinske linije. Obavezno planirati na 100m<sup>2</sup> BGP objekta 1 parking mjesto odnosno ako objekat ima turističku namjenu planirati 1,5 parking mjesto na 50m<sup>2</sup> tur. prostora (1 apartman).

**URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI  
TURISTIČKO -STAMBENE IZGRADNJE  
OBJEKTI U NIZU**



AKO JE  $A < \frac{1}{4} \dot{S}$  NEOPHODNO JE  
PRIDRŽAVATI SE SLIJEDECIH USLOVA:

