



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: 06-332/23-826/3

Budva, 11.09.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu OAK LEAF RESIDENCES DOO BUDVA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21, 141/21 i 151/22), 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 „Kuljače – Vojnici“ („Službeni list CG - opštinski propisi“ br. 09/09), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije za **izgradnju 2 objekta**

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: A61 koju čini

Katastarska parcela broj 1747/1 KO Kuljače

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP A61 čini dio kat. parcele broj 1747 KO Kuljače. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čini kat. parcela broj 1747/1 KO Kuljače.

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 356 za KO Kuljače, od 08.08.2023. godine, na **katastarskoj parceli broj 1747/1** upisane su šume 3. klase površine 1234m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa, a kao vlasnik upisan je „Dubki“ doo Budva. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

TTN – turistička naselja

Turizam se na području zahvata tretira u dva djela i to :

-u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1.

-objekte namijenjene za smještaj turista planirati u skladu sa odredbama Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list RCG", br. 23/2005), naročito u kada su u pitanju zelene i slobodne površine koje se koriste za rekreaciju, sport, zabavu i druženje i parking za goste hotela. U pravilniku navedeni su objekti za pružanje usluga smještaja i oni predstavljaju cjelokupnu strukturu kapaciteta koji se mogu javiti na prostoru Studije: turistička naselja, pansioni, vile, privatni smještaj - kuće, apartmani i sobe za iznajmljivanje, organizovani kampovi, planinski i lovački domovi. (strana 14)

Stambena jedinica je stan ili **turistički apartman**. (strana 16)

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 20)

Površine za turizam

Površine za turizam služe postavljanju objekata za odmor i rekreaciju i to su: površine za turistička naselja i renta vile. Dopusteni su:

1. turistička naselja,
2. renta vile,
3. manji objekti u njihovom sklopu za sportske i rekreativne svrhe u funkciji turizma. (strana 15)

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

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

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

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

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 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 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 ovlaštenog 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.

5. PRAVILA REGULACIJE

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 suterenu može biti stambeni prostor, ili podrum ili smjestiti garaže.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50m 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 21)

Zabranjena izgradnja 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 18)

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, s minimalnim otvorima za svjetlo i provjetravanje. U okviru tavanskog prostora je moguće smjestiti instalacije solarnog grijanja, rezervoare za vodu i sl.

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg prozora (fasade) objekta. Krovne badže se ne predviđaju u seoskim područjima. (strana 16-17)

Krovovi su u nagibu, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih a nagibi prate teren, pokrivač mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23° objekata su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekta.

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 19)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA br. A61	1234.05	612.50	245	0.49	0.20	S+P+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 uračunava u ukupnu BRGP. (strana 17)
- 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.
- 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 djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 21)
- Na osnovu **Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta** (Službeni list CG br. 33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

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

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

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

Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg

drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje stabilnosti terena.

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

Jedna od smjernica LSL-a „Kuljače – Vojnici“ je sledeća: *„Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova i UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.“* U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat o inženjersko-geološkim odlikama terena za UPA61, A62 i A63, KO Kuljače, Opština Budva, broj 321-23 od 17.07.2023. godine, izrađen od strane „Geoprojekt“ DOO Podgorica, kao i Izveštaj o pregledu i ocjeni tehničke dokumentacije Elaborata, odrađen od strane komisije - Z. Međedović, V. Šupić i V. Mrvaljević, u julu 2023. godine, u Podgorici.

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

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

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

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateau 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

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa

starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvari korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja: restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija i ozelenjavanje. Neprihvatljivi arhitektonski pristupi su: kontrastiranje i suprostavljanje, nametanje ličnog stava, ignorisanje istorijskog konteksta, pomodna i pretenciozna arhitektura i primjena neprikladnih materijala.

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 svijetlo siva i bež. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

Na terasama obavezno predvidjeti izradu drv.pergole sa pižunom. Garaže, maksimalno dvije, planirati izvan osnovnog volumena objekta, ali obavezno uz njega dim. max. 3.6x6.0m uz poštovanje date građevinske linije, ili u suferenskom djelu objekta.

Na istoj urb. parceli planirati još najmanje dva parking mjesta.

Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja ovakvih objekata podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%. Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

- kamen-domaći krečnjak sivo-bijele boje
- štokovani mermer za okvire prozora
- kameni stubovi i konzole za pergole
- kvalitetno drvo za stolariju i pergole

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. (strana 23)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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 21)

11. USLOVI ZA IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani iz Studije: *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 ravnima sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 21)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Zelene i slobodne površine u službi turizma (turistički kompleksi, porodični hoteli, eko hoteli, kuće za odmor, vile i td.)

Tradicionalni seoski ambijent sa svojom kultivisanom poljoprivrednom okolinom, prirodnom matricom, specifičnim mješanjem primorske i brdske klime, sa nesvakidašnjim vizurama na more, sa nedostatkom gradske vreve i nesumnivom očuvanošću čitave sredine, kako stvorene tako i prirodne, predstavlja značajan turistički potencijal. 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,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno vrijedna odrasla stabla, maslina, murvi, smokvi itd.,
- očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka -Zakon o Maslinarstvu,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;
- neophodno je da se ispoštuje normativ 70-100m² zelenila po korisniku, za objekte od 3*-5*.

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve,
- kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture sela u zaleđu,
- kod porodičnih hotela, eko hotela, kuća za odmor preporučuje se očuvanje ili formiranje malog poljoprivrednog dobra ili farme. Tradicionalne strukture sela u zaleđu i kuće i okolne bašte su idealne za ovakvu vrstu turizma. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, poneki obučeni radnik i sl,
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored ili masivima zelenila formirati zatvorene zelene komplekse,
- ogradni zid mora biti kameni, a na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama od kamena,
- u okviru turističkih kompleksa planirati trgove, šetne staze, platoe sa nastrešnicama, pergolama, zastori za staze, stepeništa, platoi moraju biti od kamena,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole, sa visokodekorativnim dekorativnim puzavicama ili lozom. Pergole moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, gradnju locirati van maslinjaka,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulentni, palmi i td.
- 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. Preporučuju se i odrine sa lozom, kao zaštitni znak vrtne arhitekture primorja. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,

- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste-mediteranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- 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,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije. (strana 28)

13. 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.

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **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

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.

15. 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.

16. POTREBA IZRADA 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.

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

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

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

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

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

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

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

18. 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.

U skladu sa članom 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, 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.

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

19. 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).

20. 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 jezgrama 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).

Obaveza svakog korisnika i investitora je da u okviru svoje urbanističke parcele ili katastarske parcele stacionira vozila prema normativu:

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

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.

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 19)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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.

22. 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 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 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 snadbevanja 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.

23. 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.

24. 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.

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 293) 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:

- Predmetna katastarska parcela se nalazi u trasi koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP (opštinski put)

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04 i „Službeni list CG“ broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17, 82/20 i 140/22). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parcela ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, niti u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

Tekstualni dio plana, koji propisuje način izgradnje objekata, uslove za priključenje na infrastrukturu i uslove za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupan je na sajtu www.budva.me i www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD.

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 i 43/19) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / 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.

27. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela LSL-a,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

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



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-1138

Datum: 11.08.2023.



Katastarska opština: KULJAČE

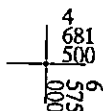
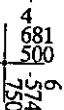
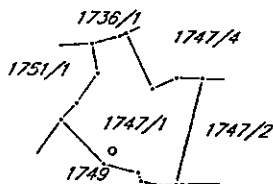
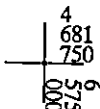
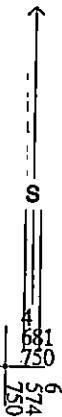
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 1747/1

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-13887/2023

Datum: 08.08.2023.

KO: KULJAČE

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 UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 356 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1747	1		5 24/71		ANDRIČIĆI	Šume 3. klase KUPOVINA		1234	1.11
								1234	1.11

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
0000000287973	"DUBKI"D.O.O. BUDVA PRŽNO B.B. BUDVA BUDVA Budva	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1747	1			1	Šume 3. klase	24/11/2021 13:53	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa BR.UZZ 650/21 OD 10.11.2021.G NOTARA RADA JOVANOVIĆA IZ BUDVE U KORIST KUPCA ADRIAN NIKOLAEV BR.P.RUS 726311612.

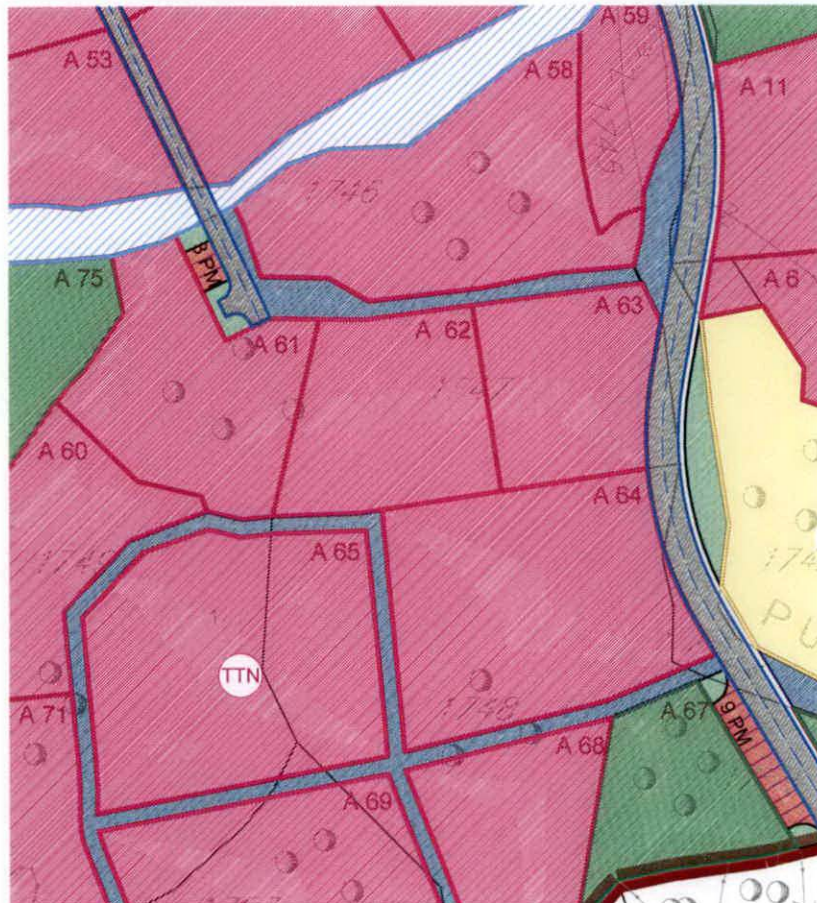
Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).



u Načelnica:

SONJA TOMASEVIĆ

IZVOD IZ LSL KULJAČE-VOJNIĆI, Karta 13. Planirana namjena površina
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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

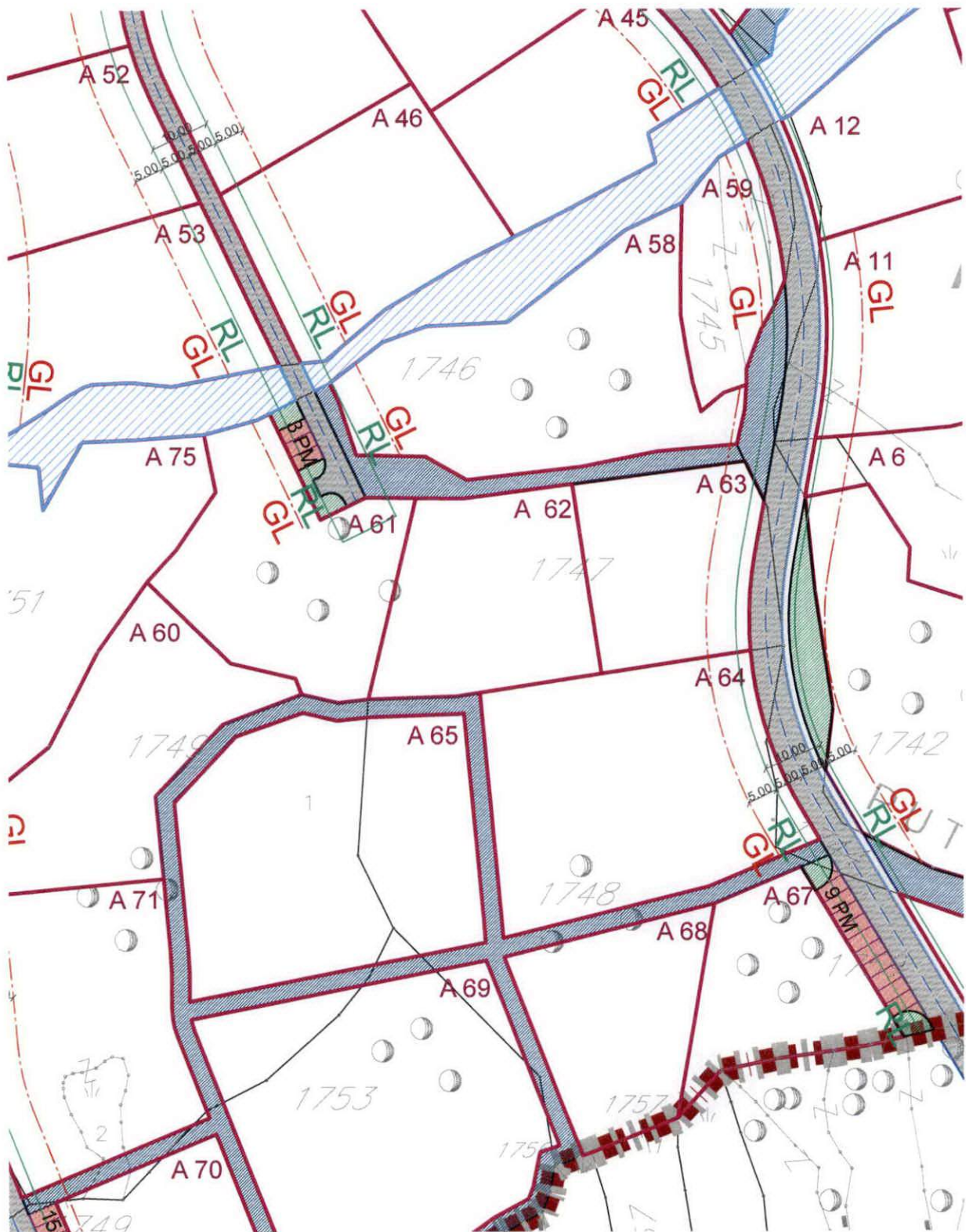


Budva, 08.09.2023. godine

	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

 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA	
INVESTITOR	OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
OBRADIVAČ	DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE	KULJAČE -VOJNIĆI
PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ	NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
RAZMJERA	1:1300
LIST BR.	13
DATUM	01.2010.

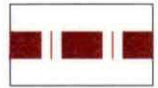
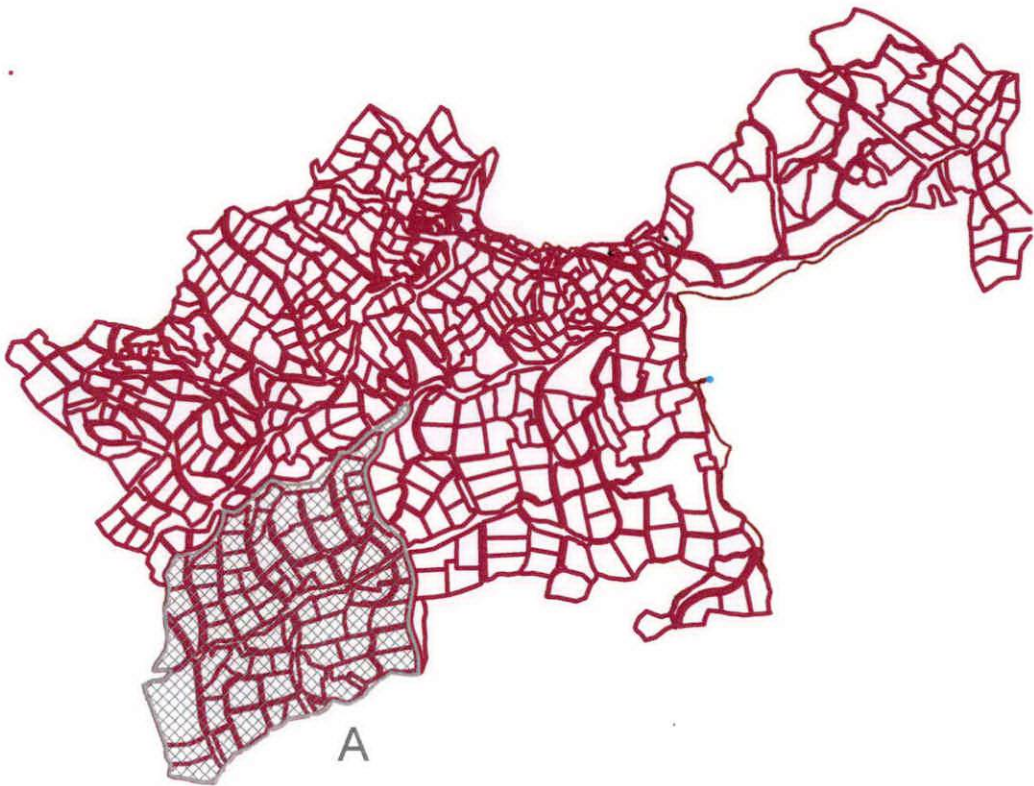
IZVOD IZ LSL KULJAČE-VOJNIČI, Karta 15. Parcelacija I regulacija
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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



Budva, 08.09.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



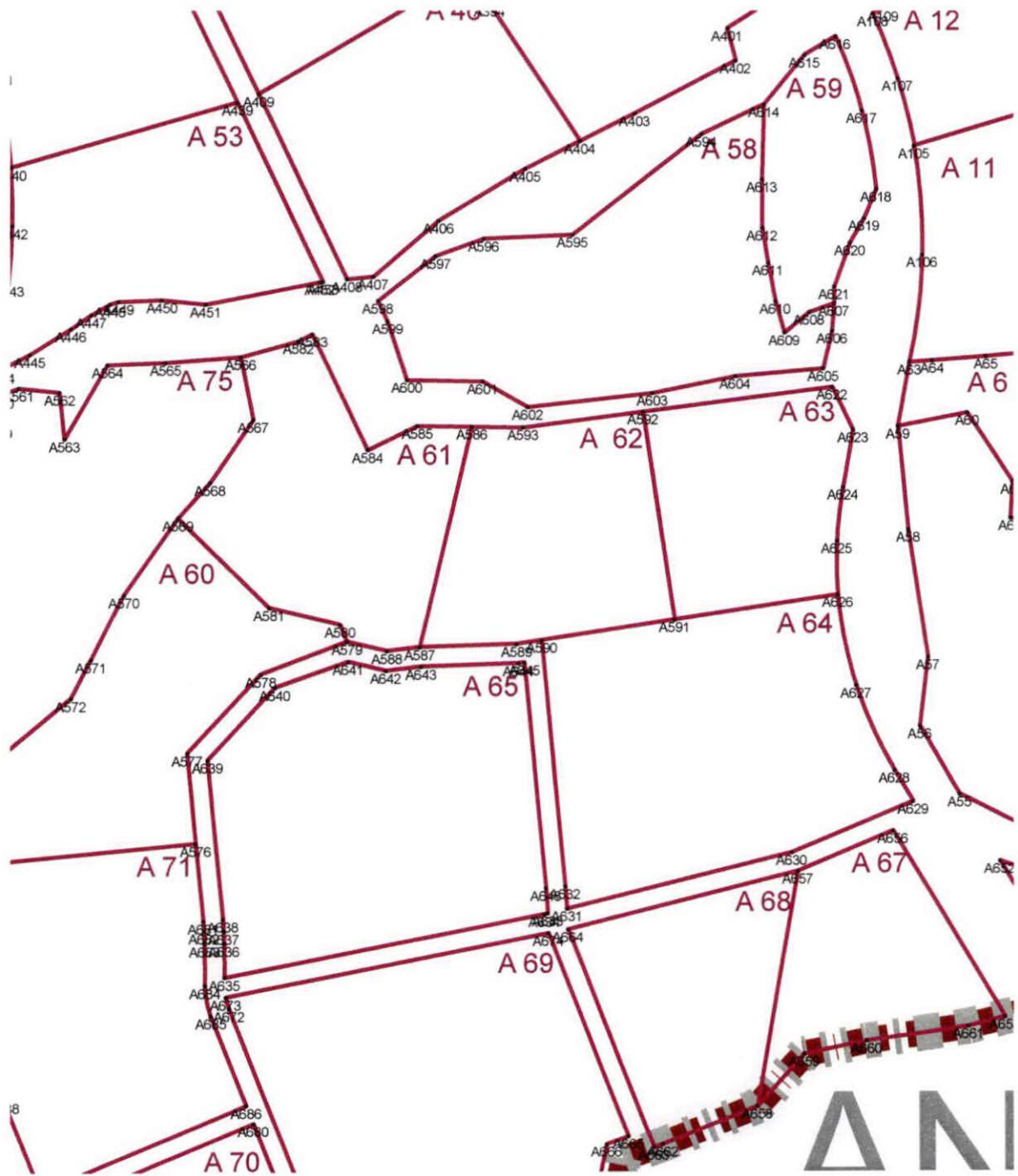
REGULACIONA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA

PLANIRANO STANJE	
CRTEŽ	PARCELACIJA I REGULACIJA
RAZMJERA	1:1000
LIST BR.	15 d
DATUM	01.2010.

IZVOD IZ LSL KULJAČE-VOJNIČI , Karta 16. Parcelacija I regulacija - koordinate
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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



Budva, 08.09.2023. godine

IZVOD IZ LSL KULJAČE-VOJNIĆI , Karta 16. Parcelacija I regulacija - koordinate
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)

A566 6574965.39 4681626.76
A567 6574967.32 4681617.17
A568 6574960.69 4681607.57
A569 6574955.76 4681602.17
A570 6574947.46 4681590.40
A571 6574942.41 4681580.43
A572 6574939.31 4681574.49
A573 6574926.52 4681564.06
A574 6574923.25 4681561.50
A575 6574924.40 4681549.00
A576 6574958.50 4681552.23
A577 6574957.18 4681566.17
A578 6574968.46 4681578.15
A579 6574981.77 4681583.15
A580 6574980.72 4681585.78
A581 6574969.76 4681588.37
A582 6574974.25 4681629.21
A583 6574976.39 4681630.29
A584 6574984.95 4681612.51
A585 6574992.61 4681616.19
A586 6575001.03 4681616.07
A587 6574992.97 4681582.28
A588 6574987.91 4681581.71
A589 6575007.92 4681582.77
A590 6575011.80 4681583.36
A591 6575032.28 4681586.50
A592 6575027.40 4681618.35
A593 6575008.89 4681615.96
A594 6575036.37 4681660.95
A595 6575016.50 4681645.59
A596 6575002.85 4681644.99
A597 6574995.42 4681642.30
A598 6574986.50 4681635.40
A599 6574988.01 4681632.26
A600 6574990.98 4681623.24
A601 6575002.69 4681623.01
A602 6575009.61 4681619.08
A603 6575028.85 4681621.21
A604 6575041.62 4681623.76
A605 6575055.19 4681624.96
A606 6575056.54 4681630.74
A607 6575056.84 4681634.98
A608 6575053.01 4681633.65
A609 6575049.21 4681630.46
A610 6575047.79 4681635.34
A611 6575046.67 4681641.27
A612 6575045.77 4681646.63
A613 6575045.74 4681654.02
A614 6575046.00 4681665.49
A615 6575052.24 4681673.18
A616 6575056.99 4681676.06
A617 6575061.09 4681664.56
A618 6575063.33 4681652.56
A619 6575061.46 4681648.13
A620 6575059.29 4681644.33
A621 6575056.85 4681637.55
A622 6575056.58 4681622.11
A623 6575059.79 4681615.54
A624 6575058.21 4681606.82
A625 6575057.29 4681598.61
A626 6575057.44 4681590.35
A627 6575060.26 4681576.37
A628 6575066.16 4681563.39
A629 6575069.04 4681558.60
A630 6575050.30 4681550.70

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



Budva, 08.09.2023. godine



ANDRIČIĆI



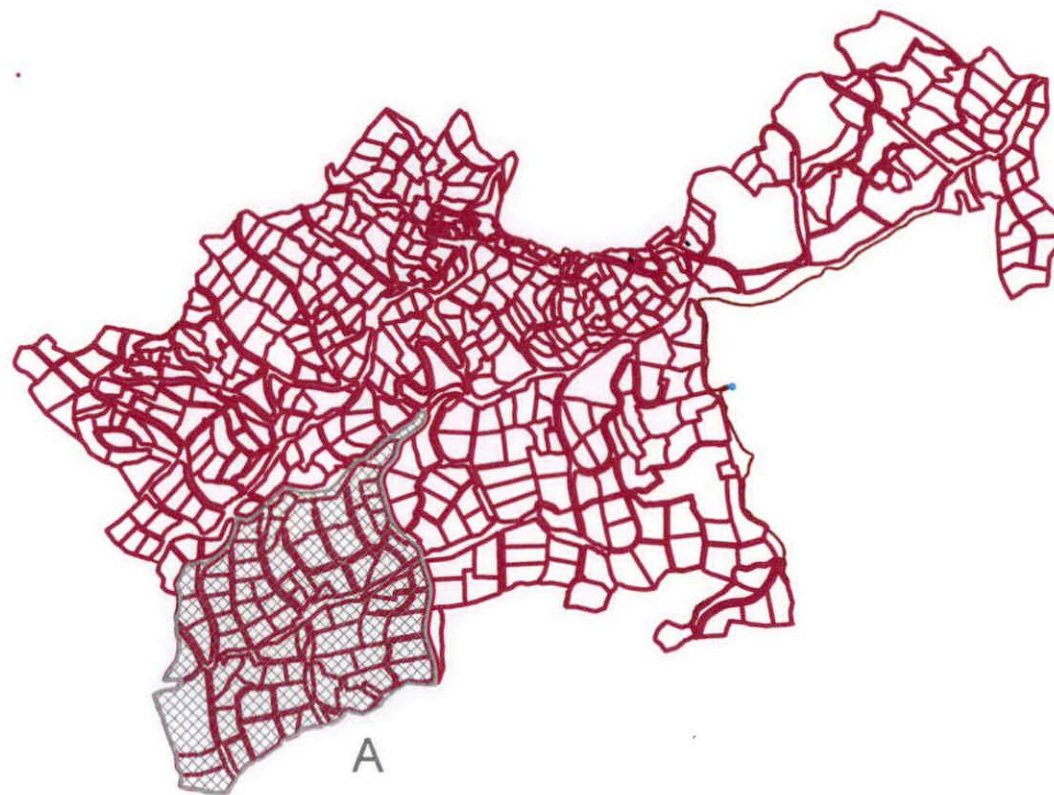
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



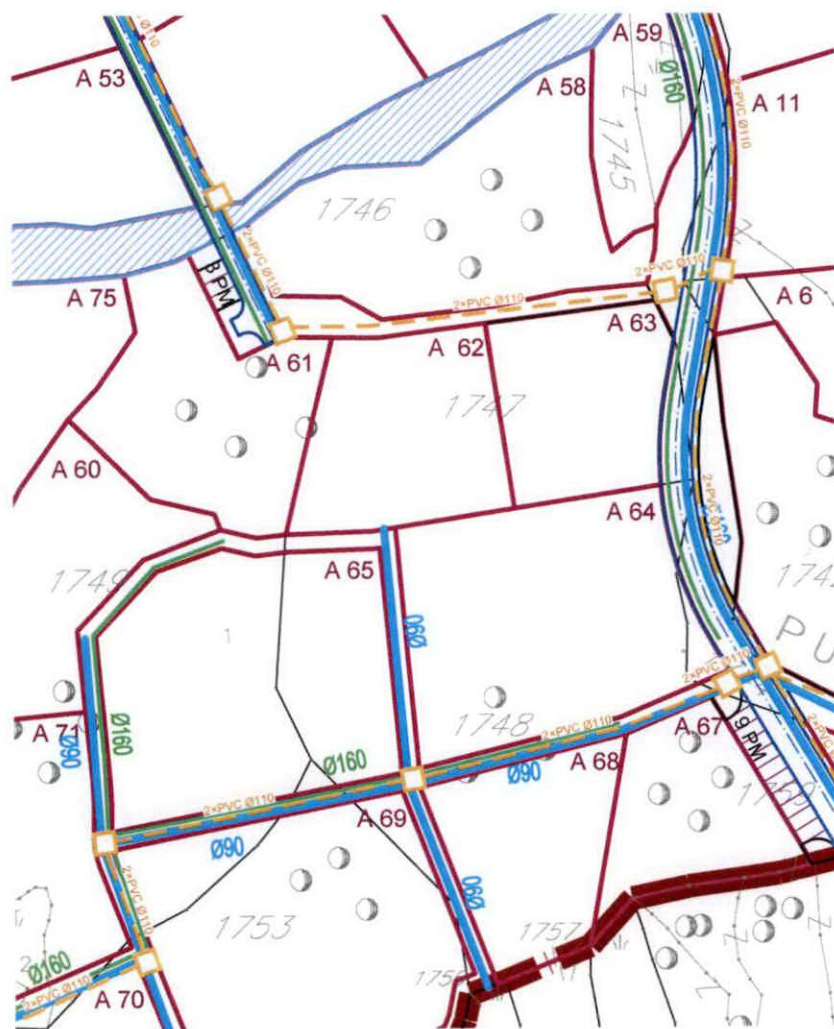
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



KOORDINATNE TAČKE



IZVOD IZ LSL KULJAČE-VOJNIĆI , Karta 18. Saobraćaj I infrastrukturni sistemi
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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

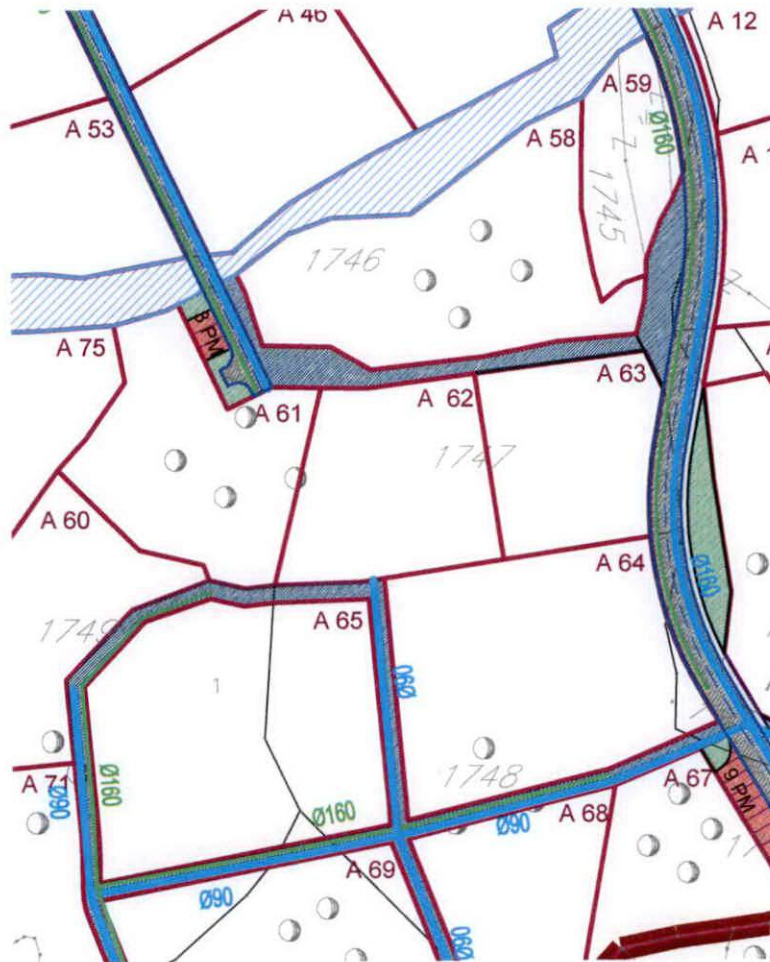


Budva, 08.09.2023. godine

	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJ
	POSTOJEĆA 10kV KABLOVSKA MREŽA XHE 49A 3x1x150mm ² , 20kV
	POSTOJEĆA 10kV KABLOVSKA MREŽA RADI NA 0,4kV XHE 49A 4x1x150mm ² , 20kV
	POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4kV
	POSTOJEĆI NN ORMARI DRO-4
	PLANIRANA 10kV MREŽA XHE49A 3x1x150/240mm ² , 20kV
	PLANIRANE MBTS 10/0,4kV, 2x630kVA
	REZERVOAR
	KAPTAŽA
	PUMPA ZA PREPUMPAVANJE P 3-5 bar
	IZVOR
	PLANIRANA KANALIZACIONA MREŽA ø110-ø250
	OTPADNE VODE-PREČIŠĆENA 98%
	BP-MINI BIOPREČIŠĆIVAČ 200-350J
	PLANIRANO TK OKNO
	PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA
	KAPACITET (BROJ CIJEVI) TK KANALIZACIJE


DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
INVESTITOR OPŠTINA BUDVA Opštinska agencija za planiranje prostora
OBRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE KULJAČE -VOJNIČI
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ SAOBRAĆAJ I INFRASTRUKTURA
RAZMJERA 1:1300
LIST BR. 18
DATUM 01.2010.

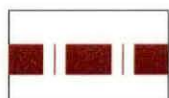
IZVOD IZ LSL KULJAČE -VOJNIĆI, Karta 20. Vodovodna mreža I kanalizacija
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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



Budva, 08.09.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



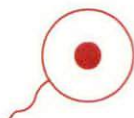
REZERVOAR



KAPTAŽA



PUMPA ZA PREPUMPAVANJE P 3-5 bar



IZVOR



PLANIRANA KANALIZACIONA
MREŽA $\varnothing 110$ - $\varnothing 250$



OTPADNE VODE-PREČIŠĆENA 98%



BP-MINI BIOPREČIŠĆIVAČ 200-350J

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

KULJAČE
-VOJNIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

VODOVODNA
MREŽA I
KANALIZACIJA

RAZMJERA

1:1300

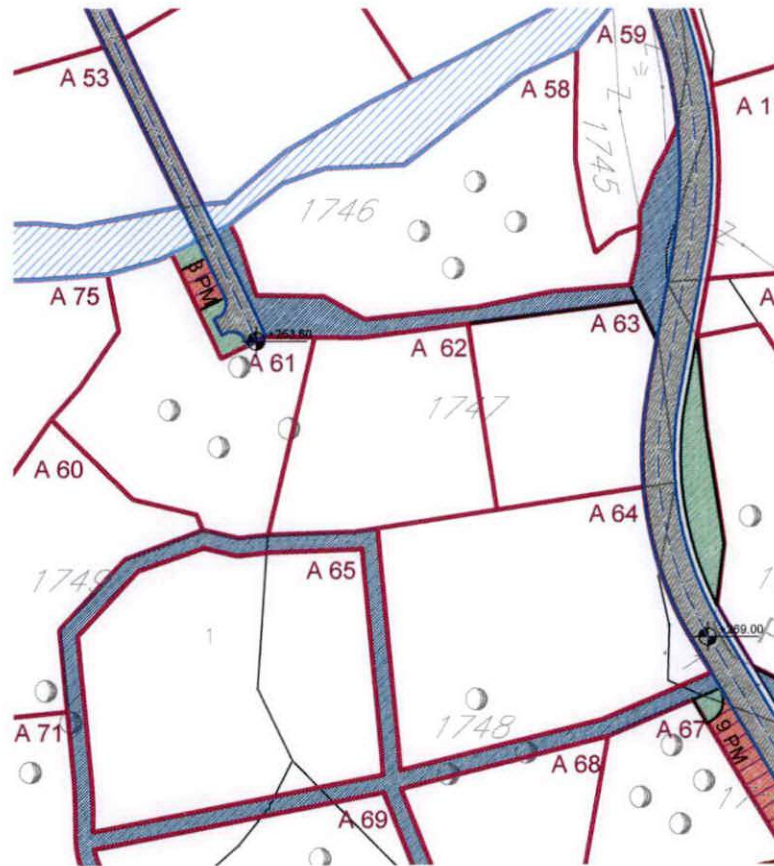
LIST BR.

20

DATUM

01.2010.

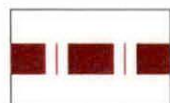
IZVOD IZ LSL KULJAČE -VOJNIĆI, Karta 21. Elektroenergetska mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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



Budva, 08.09.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆA 10kV KABLOVSKA MREŽA
XHE 49A 3x1x150mm², 20kV



POSTOJEĆA 10kV KABLOVSKA MREŽA RADI NA 0,4kV
XHE 49A 4x1x150mm², 20kV



POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4kV



POSTOJEĆI NN ORMARI DRO-4



PLANIRANA 10kV MREŽA
XHE49A 3x1x150/240mm², 20kV



PLANIRANE MBTS 10/0,4kV, 2x630kVA

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

KULJAČE
-VOJNIĆI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA

RAZMJERA

1:1300

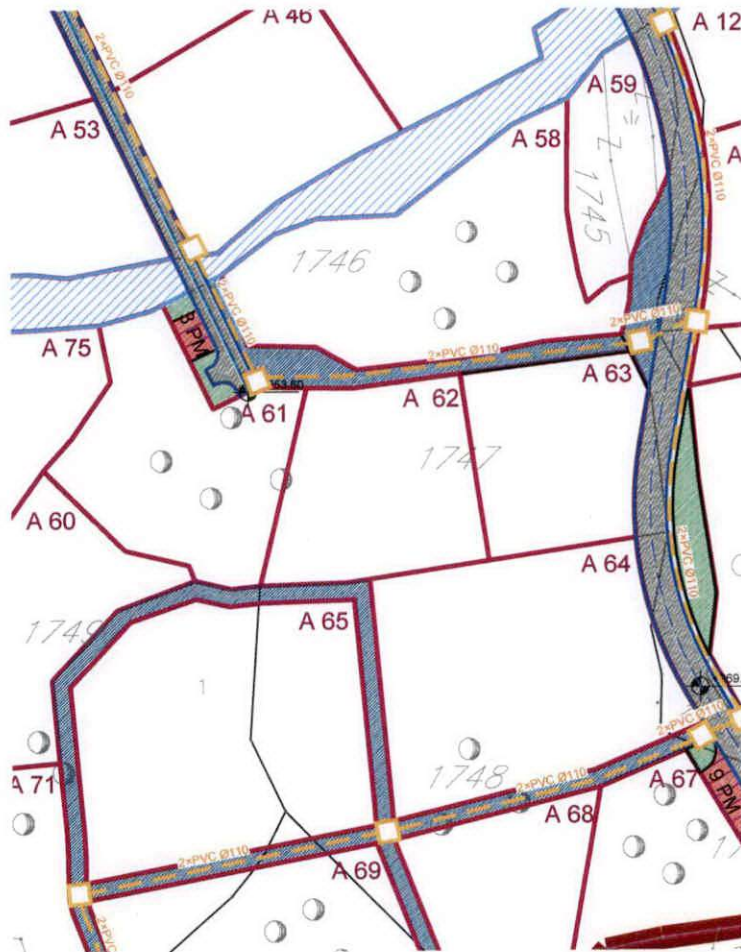
LIST BR.

21

DATUM

01.2010.

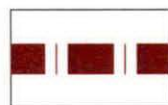
IZVOD IZ LSL KULJAČE -VOJNICI, Karta 22. Telefonija
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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



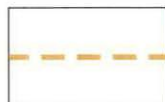
Budva, 08.09.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANO TK OKNO



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA



KAPACITET (BROJ CIJEVI)
TK KANALIZACIJE

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

1:1300

LIST BR.

22

DATUM

01.2010.



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

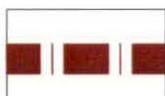
1:1300

LIST BR.

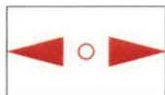
23

DATUM

01.2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



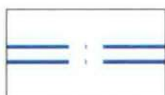
UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



IZVOR



REGULACIJA POTOKA

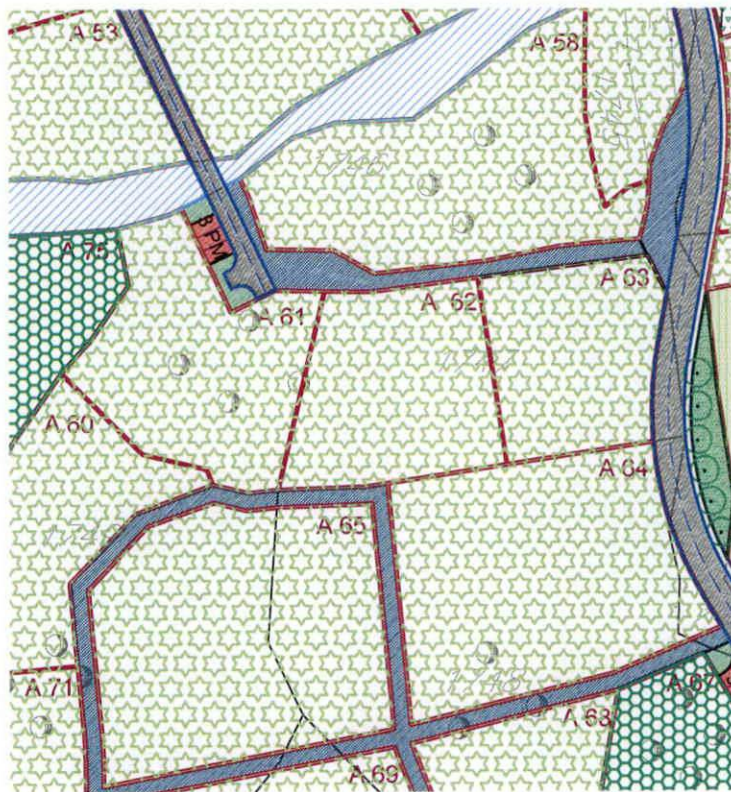


PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČIŠĆIVAČEM

IZVOD IZ LSL KULJAČE -VOJNIĆI, Karta 17. Pejzažna arhitektura
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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



Budva, 08.09.2023. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE

VANNASELJSKO ZELENILLO



ZAŠTITNE ŠUME, MASLJINJACI,
POLJOPRIVREDNE ILI PRIRODNE TERASE

NASELJSKO URBANO ZELENILLO I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA



SKVER



TRG



LINEARNO ZELENILLO I DRVOREDI



PARK-ŠUMA

I ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE
STAMBENIH OBJEKATA



ZELENE I SLOBODNE
POVRŠINE TURISTIČKIH OBJEKATA



SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

POVRŠINE POD ZAŠTITOM



PODRUČJE PRIRODNE POSEBNOSTI-
OSOBITO VRIJEDAN PREDIO



ZAŠTIĆENO PODRUČJE-SEOSKA
AMBIJENTALNA CJELINA



OBLIKOVNO VRIJEDNA CJELINA-
SAKRALNI OBJEKAT



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



VOĐENE POVRŠINE-POTOCI



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

OPŠTINA
BUDVA

Opštinska
agencija za
planiranje
prostora

OBRAĐIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

KULJAČE
-VOJNIČI

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

PEJSAŽNA
ARHITEKTURA

RAZMJERA

1:1300

LIST BR.

17

DATUM

01.2010.

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