



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: 06-332/23-860/3  
Budva, 06.11.2023. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MUGOŠA ZORANA 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) i DUP "DUBOVICA I – izmjene i dopune" ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 01/14), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Blok broj: 20**

**Urbanistička parcela broj: 20** koju čine

**Dijelovi katastarskih parcela broj 422/26, 422/25 i 422/29 KO Budva**

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena 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 511 za KO Budva, od 18.07.2023. godine, na **katastarskoj parceli broj 422/26** upisane su šume 4. klase površine 699m<sup>2</sup>, na katastarskoj parceli broj 422/25 upisane su šume 4. klase površine 754m<sup>2</sup>, a na katastarskoj parceli broj 422/29 upisane su šume 4. klase površine 714m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je hipoteka, a kao vlasnik upisan je podnosilac zahtjeva – Mugoša Zoran.

**3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

**SS4 - Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine**

Stanovanje u zoni nove izgradnje podrazumijeva mogućnost izgradnje objekata višeg standarda u postojećem urbanom tkivu i na novim lokacijama za izgradnju. U okviru postojećeg tkiva planirana je nova

izgradnja na praznim parcelama, sa obezbjeđenim kolskim pristupom, parkinzima i zelenim i slobodnim površinama.

U objektima namjenjenim stanovanju u prizemlju objekta ili u djelu objekta dozvoljeno je korišćenje za različite djelatnosti. Djelatnosti koje se mogu predvidjeti su one koje ne ugrožavaju životnu sredinu i ne remete komfor stanovanja susjeda. To su: trgovina, poslovanje, uslužne djelatnosti, izvjesni zanati, zdravstvene ordinacije, advokatske kancelarije, zabavišta i sl., a prema posebnim propisima za svaku od ovih djelatnosti. (strana 57)

**Zona nove izgradnje sa stanovanjem srednje gustine (SS4)**, sa objektima srednje visine nalazi se u zapadnom i sjeverozapadnom djelu plana, na padinama brda Dubovica. Veći dio se nalazi na terenu većeg nagiba i sa stanovišta vizura predstavlja jedan od najatraktivniji djelova grada. Ova zona je namjenjena je novoj izgradnji sa višeporodičnim i viseštambenim objektima. (strana 57)

Pretežna namjena je ona namjena koja zauzima minimalno 2/3 prostora određenog za tu namjenu. Ovim Planom definisani su prostori pretežne namjene, na sljedeći način:

**Površine za stanovanje** su prvenstveno namijenjene za stanovanje. Dije se na površine manje, srednje i veće gustine stanovanja. Dozvoljeni su stambeni objekti. 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 i kancelarijske djelatnosti koje se osim u prizemljima objekata mogu obavljati i u stanovima, kao i ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista,
- objekti za upravu, objekti za kulturu, zdravstvo i sport i ostali objekti društvenih djelatnosti koji služe potrebama stanovnika područja.

Djelatnosti i objekti koji su navedeni kao izuzetno dopušteni, mogu se dopustiti samo ako ni na koji način ne ometaju osnovnu predviđenu djelatnost. (strana 60)

**Stambena jedinica** je stan ili turistički apartman.

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednoporodični, gradska vila, višeporodični i viseštambeni 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. • Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice. • Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat s najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. • Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada s najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 63)

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu, u skladu sa UTU za svaku namjenu. (strana 69)

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama **nije dozvoljeno** građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 69)

**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 namijenjen 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. (tekstualni dio DUP-a, strana 68)

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 određena 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 interpolovanjem. Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosfere kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama. Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje -regulacija i nivelacija". (strana 72)

### Izgradnja na terenu sa nagibom

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

Savladavanje visinske razlike na ovakvim terenima je dozvoljeno projektovanjem kaskadnih objekata, čija visina u svakoj tački, u odnosu na konačno nivelisan i uređen teren, ne smije preći maksimalno dozvoljenu visinu objekta za taj tip izgradnje. **Ukoliko je objekat na strmom terenu, obrađivač predlaže kaskadnu gradnju, tako da se ukoliko objekat izlazi na dve ulice (gornju i donju) omogući pristup i sa gornje ulice i da jedna etaža bude iznad nivoa ulice.** (strana 72)

## 5. PRAVILA REGULACIJE

### Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

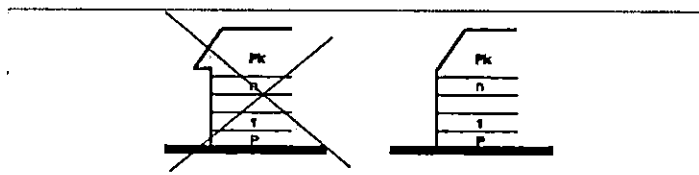
**Nadzemna etaža** je bilo koja etaža objekta (na i iznad **konačno nivelisanog i uređenog terena**), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4,0 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

**Podzemna etaža** (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i 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. Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m. **Garaže nisu obavezujuće, u okviru urbanističke parcele. 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.

**Potkrovlje** je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat - Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (šema 1)



Šema 1

**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, liftovske kućice, rezervoare za vodu i sl.

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

Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzlitka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl.

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 dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafickom prilogu - listu 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (strana 62-63)

**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. (strana 65)

#### **Postavljanje objekta u odnosu na javne površine**

**Građevinska linija (GL)** je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija". Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. **Bočna građevinska linija** određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu. **Građevinska linija prizemlja (GLP)** predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja vazi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl.

Građevinska linija na zadatoj minimalnoj visini (**GL h= min ... m**) predstavlja obavezu ostavljanja slobodnog pristupa na novou prizemlja objekta, radi formiranja prolaza i pasaža, minimalne visine koja je data u metrima. Građenje je dozvoljeno samo iznad te zadate visine. **Podzemna građevinska linija (PGL)** kao građevinska linija podzemne etaže namijenjene za garaže, određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU i u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na maks. 50% površine fasade, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara. Rekonstrukcija postojećih objekata na parcelama vrši se u skladu sa uslovima iz plana i moguća je uz poštovanje postojećih građevinskih linija (granica građenja).

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. **Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 69-70)

#### **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 4,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 70)

#### **Uslovi za izgradnju ugaonih objekata**

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu. (strana 71)

#### **Horizontalna i vertikalna regulacija**

**Građevinska linija** predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja minimalno jedna fasada objekta. Između regulacione i građevinske linije ne može biti stalnih i pomoćnih objekata, uključujući i privremene objekte. Ovo pravilo ne važi za trafostanice.

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

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m.
- jednostrano uzidani objekti - 3,00 - 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;
- obostrano uzidani objekti - 0,00 m.

**Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.**

**Minimalno odstojanje objekta od bočne granice parcele je 3,00 m, a od zadnje 4,00 m.**

Minimalno odstojanje se računa od stepenica, konzola, lođe i ostalih poluzatvorenih isturenih dijelova zgrade.

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

#### **Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:**

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

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

**Krovovi** ovih objekata mogu biti kosi ili ravni u zavisnosti od arhitektonske koncepcije, odnosno oblikovanja. Ukoliko su kosi primjeniti krovni pokrivač adekvatan nagibu koji iznosi od 18-23°. Ukoliko su ravni krovni pokrivač definisati kako je predviđeno u uslovima za gradnju. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

**Visina nazidka potkrovnne etaže** iznosi najviše 1,50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

**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, 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 77)

## 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 IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BRLETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 20, blok 20	700	630	210	0.90	0.30	G+P+2

Ukoliko postoji neusaglašenost između spratnosti date u tabeli 19. i grafičkog priloga - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", vazeća je spratnost iz grafičkog priloga. (strana 98)

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u Tabeli 19: *Urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama*.

Ovi parametri predstavljaju **maksimalne vrijednosti koje se ne mogu prekoračiti**, i od njih se može odstupati samo na niže vrijednosti. Iskazana BRGP podrazumijeva isključivo površinu nadzemnih etaža objekata i u nju nijesu uključeni potpuno ili djelimično ukopani dijelovi objekata (garaže, podrumi i sutereni koji se koriste isključivo za garažiranje vozila).

U planu Dubovica I, izmjene i dopune na parcelama na kojima je predviđena nova gradnja, a koje su razmatrane ovim planom, obrađivač plana predlaže da se na jednoj urbanističkoj parceli mogu predvidjeti dva (2) nova objekta umjesto jednog (1) i obratno ukoliko ukupan zbir površina ne prekoračuje maksimalne vrijednosti parametara predviđenih za tu urbanističku parcelu, a u svemu prema zadatim urbanističkim uslovima. (strana 68-69)

**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 poslovna (stambeni prostor, 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 za garažu, stanarske ostave (podrume), magacine ili instalacionu etažu, onda se njihova površina **ne uračunava** u ukupnu BRGP. (strana 65)

**Visina objekta - h** je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom (suterenom) i potkrovljem. Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima. Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog konačno nivelisanog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća). (strana 64)

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu. Urbanistička parcela **ne može** se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama pogoršali uslovi korišćenja.

Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom.

Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaledu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema vazećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Za urbanističke parcele namijenjene za izgradnju javnih zgrada zabranjena je preparcelacija. Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati. Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim prilogima - list 08. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija" i list 09. "Planirano stanje - nacrt parcelacije i preparcelacije".

Predlaže se mogućnost objedinjavanja dve (2) urbanističke parcele u jednu (1) urbanističku parcelu, ukoliko omogućava bolje i racionalnije rješenje, s tim što se zadržavaju urbanistički parametri za taj tip stanovanja. (strana 68)

Suteren i podrum objekta se koristi isključivo za pomoćne prostorije i garažu. Nije moguća prenamjena garaža. (strana 78)

## **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.

Prema tekstualnom dijelu DUP-a (strana 28) navedeno je sledeće:

„Izmjene i dopune se odnose na blok 20, tako da je po važećem DUP-u Dubovica I, teren u ovom bloku u geodetsko – morfološkoj karti obeležen u jednom dijelu – kao teren nepovoljan za urbanizaciju i kao teren sa neznatnim ograničenjima za urbanizaciju (treba računati na neke intervencije u tlu manjeg obima) Nakon detaljnog ispitivanja terena u okviru bloka 20 obrađivač je predvideo urbanizaciju ovog bloka, a na osnovu stečenih obaveza iz GUP-a Budva- Bečići. U prilog tome dostavlja se stručna ocjena stanja terena na prostoru bloka 20: GEOLOŠKE I MORFOLOŠKE KARAKTERISTIKE TERENA LOKALITETA DUBOVICA U BUDVI.

Pri izradi DUP-a Dubovica korišćene su geološke podloge koje su regionalnog i opšteg značaja kao i podloge iz Seizmičkih mikrojoničenja za teritoriju Opštine Budva sa okolinom, a koje su rađene posle zemljotresa na Crnogorskom primorju 1979 godine. Kao takve ne mogu biti ograničavajućeg karaktera u smislu zabrane planirane gradnje zbog mogućih loših karakteristika lokalnog terena, ili da morfologija terena u smislu velike strmine limitira ili isključuje mogućnost planiranja urbanizacije nekog prostora.

Konkretni teren u naselju Dubovica ima morfološki strm teren koji kao takav izgrađuju sedimenti relativno povoljnih geotehničkih svojstava da bi se formirala takva strmina, što znači da na takvom strmom terenu se ne može zadržati materijal nepovoljnih fizičko-mehaničkih karakteristika. Kod nepravilnog zasijecanja padine bez istovremenog podgrađivanja i obezbjeđenja formirane kosine može doći do pojave lokalne nestabilnosti u smislu odrona ili osipanja. Nosivost temeljnog tla u ovom dijelu terena je relativno velika, ali se mora voditi računa o stabilnosti uslovno stabilne padine.

U tom cilju su neophodna detaljna geotehnička istraživanja na osnovu pravilno definisanog projektnog zadatka i na osnovu idejnog rešenja planiranog objekta, a koja će precizno definisati pojedine geotehničke sredine, hidrogeološke i mikroseizmičke karakteristike terena kao i moguće mjere sanacije i obezbjeđenja iskopa. U tom cilju se radi i poseban Projekat zemljanih radova, zaštite temeljne jame i formiranih kosina. **Kroz izdavanje UT uslova, investitor se upozorava i obavezuje da će preduzeti sve mjere i radnje u cilju sanacije uslovno stabilnog terena ili da svojom gradnjom neće ugroziti uslovnu stabilnost predmetnog lokaliteta kao i lokaliteta i objekata u neposrednoj okolini.**

Obrađivač predlaže: da se pre davanja urbanističko tehničkih uslova za novoprojektovane objekte kao obavezan prilog dostavi elaborat geomorfoloških karakteristika tla."

U skladu sa gore navedenom smjernicom, podnosilac zahtjeva dostavio je Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe dobijanja UTU broj 0831-2/023 od 31.08.2023. godine, odrađen od strane "Geotehnika Montenegro" doo Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji Elaborata potpisan od strane komisije – R. Gredić, S. Vukašinić i M. Božić, u avgustu 2023. 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, 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 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“ broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizilaze iz ovog zakona.

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

Ovim uslovima se daju osnovne smjernice koje bi trebalo da obezbijede jedno likovno uređenje naselje, novu sliku naselja Dubovica I, višeg standarda. Uslovi koja treba poštovati odnose se na sve objekte i sve ambijente naselja.

### **1. Poštovanje izvornog arhitektonskog stila**

Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih djelova, mjenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi djelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada (npr. otvori prozora i vrata, balkoni terase nadograđenog i dograđenog djela moraju da budu iste veličine, boje i obrade kao postojeći,

moraju da prate vertikalnu i horizontalnu liniju postojećih, krov i završetak krovnoj vijenca mora biti u istom stilu kao na postojećem objektu i sl.). Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživiljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmisljanje nove fasade i sl.

**2. Uljepšavanje dvorišnih fasada** U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

**3. Sprečavanje kiča** Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lazna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovijavanje) itd.

**4. Upotreba korektivnog zelenila** Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

**5. Upotreba materijala i boja** U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bez, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

**6. Uljepšavanje javnih prostora** Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (strana 93)

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 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

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

Parcele objekata se ne mogu ograđivati. (strana 78)

## **11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Površine pod zelenilom moraju da zauzimaju najmanje 20% urbanističke parcele. Uređenja zelenila vršiti prema tački 7.1.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Potrebna površina za dječja igrališta (za djecu 3-11 godina) je po normativu 1 m<sup>2</sup>/stan (minimalno 100-150 m<sup>2</sup>). (strana 78)

Na površinama po zelenilom ograničenog korišćenja izgradnju i uređenje slobodnih površina i površina pod zelenilom kao što su one na parcelama turističke namjene, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima, raditi isključivo na osnovu projektne dokumentacije uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena kako je ranije već navedeno.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednoporodičnog i višeporodičnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena (popločavanje, ograde i podzidi u kamenu i slično), što je u skladu sa mediteranskim ambijentom. (detaljnije

u Poglavlju 7.1.4. *Urbanističko-tehnički uslovi za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina*, strana 106-107)

**Površine pod zelenilom i slobodne površine na urbanističkim parcelama jednorodnog i višeporodnog stanovanja**, gdje je uključeno i stanovanje sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i turistički objekti. Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Na parcelama *jednorodnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodnog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem.

**Površine pod zelenilom na urbanističkim parcelama višestambenog stanovanja**, gdje je uključeno i stanovanje sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima i turistički objekti.

Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

**Zelenilo na prostoru bloka 20, prema planiranoj namjeni koja je proistekla iz plana namjene GUP-a priobaljnog pojasa sektora Budva – Bečići**, prikazano je u grafičkom prilogu broj 07. Na prostoru bloka 20 planirana namjena obeležena je ŠZ, SS4, OI, i MS. (strana 107-108)

**Sportski tereni i dječja igrališta** se nalaze u okviru postojećih grupacija objekata višestambenog stanovanja. Radi se o terenima za male sportove (košarka, odbojka mali fudbal) sa betonskom podlogom. Potrebno je sportske terene ograditi visokom žičanom mrežom, a po obodu postaviti dovoljan broj klupa. Terene koji su propali neophodno je rekonstruisati i ugraditi kvalitetnu betonski podlogu i sportski opremu (koševi, golovi i sl.). Preporuka je da se na svakoj urbanističkoj parceli sa objektima višestambenog

stanovanja, gdje god veličina urbanističke parcele dozvoljava, izgrade dječija igralista, a na pojedinima i sportski tereni, jer ove površine doprinose kvalitetu življenja. (strana 110)

## **12. USLOVI ZA IZGRADNJU PODZIDA**

Za izgradnju podzida vaze uslovi definisani tački 5.17. *Uslovi za izgradnju podzida.* (strana 78)

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi predvidjeti podzide. Podzide, uključujući i njihove stope predvidjeti unutar granica urbanističke parcele.

**Visina podzida ne može biti veća od 1,5 m**, osim uz javne saobraćajnice.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2,0 m.

Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid visi od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni, statički dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive djelove obložiti kamenom.

Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom. Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima manli habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (strana 90)

## **13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA**

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namjenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konacno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (tekstualni dio DUP-a, strana 64)

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, šahтови, 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.

Ukoliko se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili

ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja odnosno građenja, uslovi se određuju odbredbama ove odluke. (Odluka, član 4)

#### **14. 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, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

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

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

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, 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 i 39/16).

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

#### **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.

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

#### **16. 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.

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije [www.ekip.me/regulativa/](http://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](http://www.epcg.me).

**Urbanističko-tehnički uslovi za izgradnju javnog osvetljenja** - Izgradnjom instalacija javnog osvetljenja obezbediti fotometrijske parametre date međunarodnim preporukama (preporuke CIE), navedenim u okviru plana. Kao nosače svetiljki koristiti metalne demontažne stubove, koji izdržavaju (sa svetiljkama) pritisak vjetrova od 110 daN/m<sup>2</sup>. Napajanje javnog osvetljenja izvoditi kablovski (podzemno), uz primjenu standardnih kablova (PP 00 4x25 0,6/1 kV za ulično osvetljenje i PP 00 3(4)x16 0,6/1 kV za osvetljenje u sklopu uređenja terena). Sistem osvetljenja treba da bude cjelonoćni. Maksimalno dozvoljeni pad napona u instalaciji osvetljenja, pri radnom režimu, može biti 5%. Kod izvedene instalacije moraju biti u potpunosti primjenjene mjere zaštite od električnog udara (zaštita od direktnog i indirektnog napona). U tom cilju, mora se izvesti polaganje zajedničkog uzemljivača svih stubova instalacije osvetljenja, polaganjem trake Fe-Zn 25x4 mm i njenim povezivanjem sa stubovima i uzemljenjem napojnih trafostanica. Obezbediti selektivnu zaštitu kompletnog napojnog voda i pojedinih svetiljki. Obezbediti mjerenje utrošene električne energije. Komandovanje uključenjem i isključenjem javnog osvetljenja obezbediti preko uklopnog sata ili foto celije, prema zahtjevu Javnog komunalnog preduzeća. Prilikom projektovanja stadiona i sportskih terena predvidjeti njihovo osvetljenje u skladu sa preporukama za profesionalno bavljenje sportom (kod fudbalskog terena osvetljenjem omogućiti vršenje TV prenosa, dok kod ostalih terena sagledati zahtjeve korisnika). Za polaganje napojnih vodova vaze isti uslovi kao i kod polaganja ostalih niskonaponskih vodova. **Napomena: urbanizacijom dela bloka 20 pojavila se potreba za dodatnim trafostanicama koje bi zadovoljile potrebe novih 37 urbanističkih parcela. Predviđene su 2 trafo stanice 2x630, na parcelama k-1 i k-2 u bloku 20,a moguće je, kako se bude odvijala fazna gradnja, u prvoj fazi da se promene u 2x1000.** (strana 140)

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.

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

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

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

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu, a širina kolskog pristupa je minimum 3,0 m. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa javnom saobraćajnom površinom, ali koja ugovorom ili drugim pravosnažnim dokumentom ima trajno obezbjeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. (strana 67)



### Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila (tekstualni dio DUP-a, Poglavlje 5.3.11, strana 71)

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu a u zoni rekonstrukcije i obnove postojećih objekata 0,7 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 lezaja
ADMUNISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRZAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRZAJI	1 PM/75 m <sup>2</sup> bruto površine ili 1PM/1lokal
OSTALI SADRZAJI	prema analizi planera - projektanta

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaze (PGL) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje PGL od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se PGL poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje PGL od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- PGL prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjene za garažu **ne smije** biti veći od 75 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene objekte, a za turističke objekte **ne smije** biti veći od 90 %, ukoliko PGL nije definisana u grafickom prilogu -list br. 08. *Planirano stanje - regulacija i nivelacija.*

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. **Na urbanističkim parcelama garaže nisu obavezujuće. Ne dozvoljava se prenamjena garaza** u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto -radionice i sl.), **kao ni prenamjena prostora za parkiranje.** (strana 71)

#### Rjesavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tacke 5.3.11. *Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila.* Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. (strana 78)

Maksimalan broj stanova (apartmana) uslovljen je ostvarenim ukupnim brojem parking ili garažnih mjesta na sopstvenoj urbanističkoj parceli, a prema normativima datim u tački 5.3.11. (strana 98)

## 21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjediti 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 energetskej 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 vjetrova 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 stimulanja izgradnje energetske efikasne objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 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.

## **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

Dozvoljena je fazna izgradnja objekta ukoliko dio objekta koji se gradi predstavlja funkcionalnu i arhitektonsku cjelinu, a na osnovu uslova definisanih u tacki 5.20. *Uslovi za arhitektonsko oblikovanje*. Konačno izgrađeni objekat ne smije da pređe maksimalno dozvoljenu površinu pod objektom i maksimalno dozvoljenu spratnost date na nivou urbanističke parcele. (strana 77)

### 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 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 katastarske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

## 26. 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 da gradi objekat na osnovu prijave, kod nadležne Urbanističko-građevinske inspekcije i sledeće dokumentacije propisane članom 91 važećeg zakona:

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

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("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 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.



CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-dj-1032

Datum: 19.07.2023.



Katastarska opština: BUDVA

Broj lista nepokretnosti:

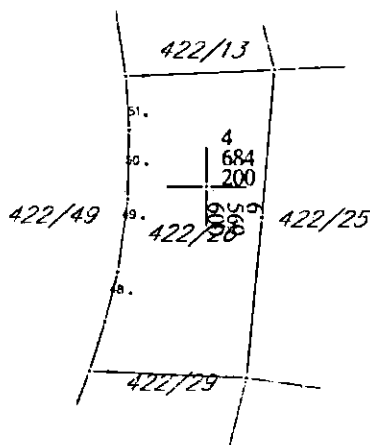
Broj plana: 4

Parcela: 422/26

# KOPIJA PLANA

Razmjera  $\frac{1}{1000}$

684  
300  
200  
100  
50  
25



4  
684  
200  
100  
50  
25

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obrađio:

Ovjerava  
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-12531/2023

Datum: 18.07.2023.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu KASOM ANDRIJA ; , za potrebe UT USLOVI izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 511 - 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
422	1		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		2131	1.07
422	3		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		1901	0.95
422	4		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		1874	0.94
422	5		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		1790	0.90
422	6		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		1586	0.79
422	7		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		2068	1.03
422	8		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		-584	0.29
422	9		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		597	0.30
422	11		4 29/14	25/11/2022	VELJE PLOČE	Gradjevinska parcela DIOBA		339	0.00
422	12		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		761	0.38
422	13		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		673	0.34
422	14		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		712	0.36
422	15		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		600	0.30
422	22		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		750	0.38
422	24		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		788	0.39
422	25		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		754	0.38
422	26		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		699	0.35
422	29		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		714	0.36
422	30		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		799	0.40
422	31		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		697	0.35
422	32		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		744	0.37
422	33		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		726	0.36
422	37		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		959	0.48
422	38		4 29/14		VELJE PLOČE	Sume 4. klase DIOBA		721	0.36

Datum i vrijeme: 18.07.2023. 10:43:05

1 / 4

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
422	40		4 29/14		VELJE PLOČE	Šume 4. klase DIOBA		1995	1.00
								25962	12.81

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Osnov prava	Obim prava
	MUGOŠA ZORAN DONJA GORICA BB-PODGORICA PODGORICA Podgorica		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
422	1			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	3			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	4			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	5			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	6			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	7			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	8			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	9			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	11			9	Gradjevinska parcela	25/11/2022 13:41	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	12			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	13			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUDJENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVI.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.




### Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
422	14			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	15			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	22			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	24			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	25			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	26			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	29			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	30			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	31			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	32			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	33			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	37			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	38			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.
422	40			9	Šume 4. klase	25/07/2012 0:0	Hipoteka U IZNOSU OD 1.617.000,00 E U KORIST MEDENICA RAJKA NA.SUSVOJINA MUGOŠA ZORANA U DIJELU 37785/53261 SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREC ENJA I IZDAVANJA U ZA KUP BEZ PIS,SAGL.HIP. POVJ.UZZ BR.178/12 OD 5.3.2012.

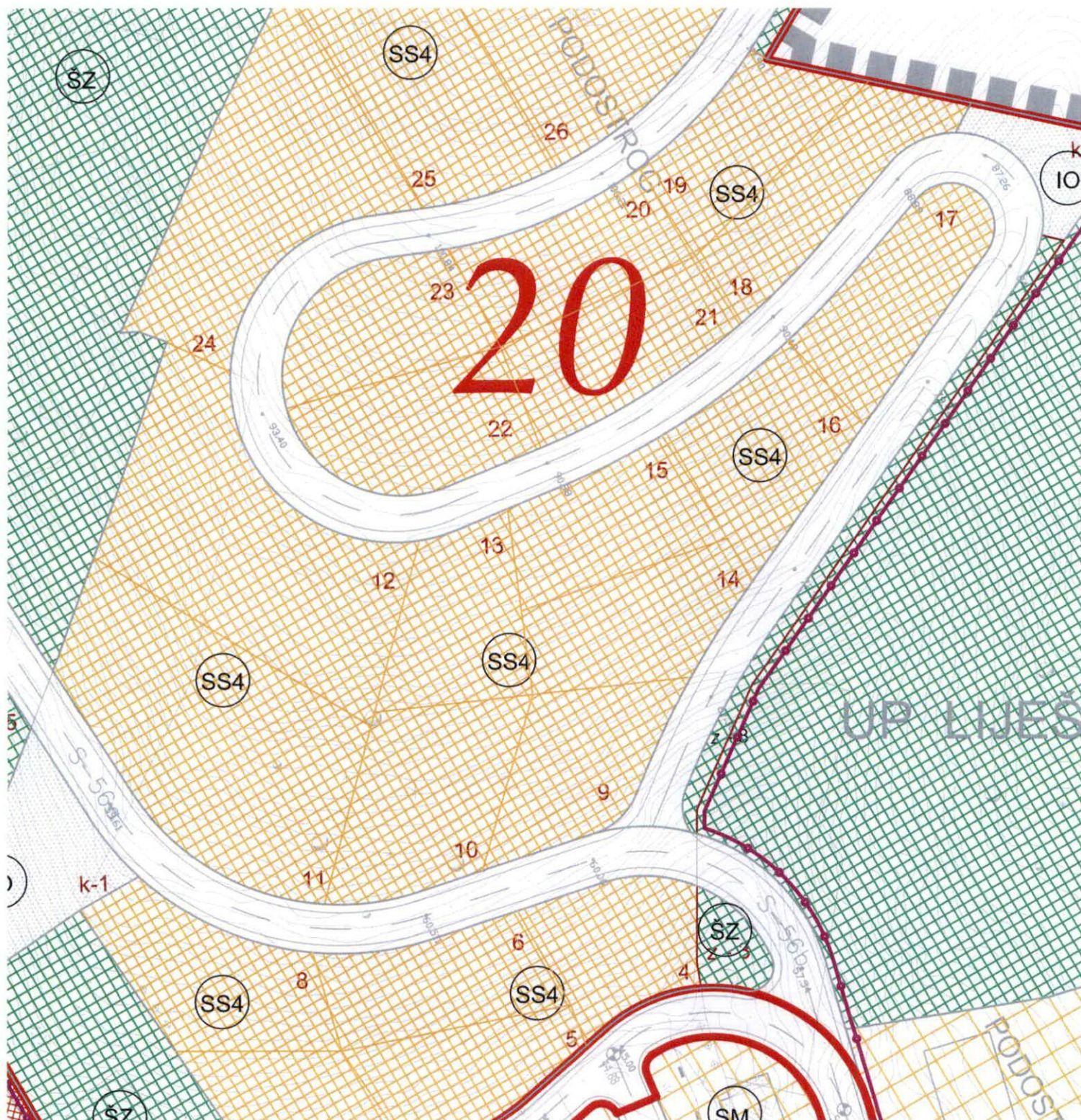


Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG, br. 18/19) u iznosu od 2 eura. Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.



Náčelnica  
  
SONJA TOMAŠEVIĆ

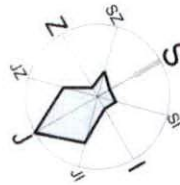
IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 06. Planirana namjena površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



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




Budva, 03.11.2023. godine



**LEGENDA:**

**GRANICE**

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica namjene
-  granica UP Sportsko-rekreativnog centra

**POVRŠINE ZA STANOVANJE  
PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA**

-  Stanovanje: manje (gustine) (dvoapartmentski stanovanje)
-  Stanovanje: manje (gustine) u zoni sa posebnom organizacijom na zajedljivoj parceli (vrednje: visoki objekti)
-  Stanovanje: manje (gustine) u zoni sa posebnom organizacijom objekata u otvorenom terenu (vrednje: visoki objekti)
-  Stanovanje: manje (gustine) u zoni sa posebnom organizacijom objekata u otvorenom terenu (vrednje: visoki objekti)
-  Stanovanje: manje (gustine) u zoni nove izgradnje
-  Stanovanje - javni objekti (za potrebe zajednice u obližnjim institucijama i javnim preduzećima)
-  Stanovanje: veće (gustine) u zoni sa posebnom organizacijom objekata u otvorenom terenu
-  Stanovanje: veće (gustine) u zoni sa posebnom organizacijom objekata na zajedljivoj parceli (vrednje: visoki objekti)
-  Stanovanje: veće (gustine) u zoni sa posebnom organizacijom objekata na zajedljivoj parceli (vrednje: visoki objekti)
-  Stanovanje: veće (gustine) u zoni nove izgradnje

**POVRŠINE ZA ŠKOLSTVO,  
ZDRAVSTVO I KULTURU**

-  predškolska ustanova



**POVRŠINE POSLOVNIH  
DJELATNOSTI**

-  poslovne djelatnosti
-  poslovne djelatnosti u okviru stanovanja

**POVRŠINE ZA SPORT I  
REKREACIJU**

-  sportsko-rekreativni kompleks stadiona FK "Hajduk"
-  sportsko-rekreativni kompleks "Istok"
-  sportski teren u okviru stanovanja


**POVRŠINE ZA PEJZAŽNO  
UREDENJE**

-  površine javnog korišćenja-uredene (vrednje: visoki objekti)
-  površine javnog korišćenja-linearno zelenilo
-  površine javnog korišćenja-gradnja parkova






**POVRŠINE ŠUMA**

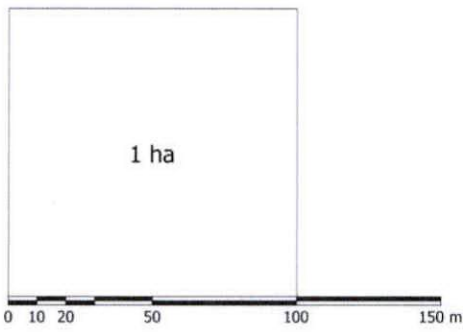
-  gradnja šuma
-  površine vodotokova i otvoreni kanal

**POVRŠINE ZA KOMUNALNU  
INFRASTRUKTURU**

-  komunalna servisa - vodovod, elektroinženjering, gasovoda, kanalizacija

**POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU  
INFRASTRUKTURU**

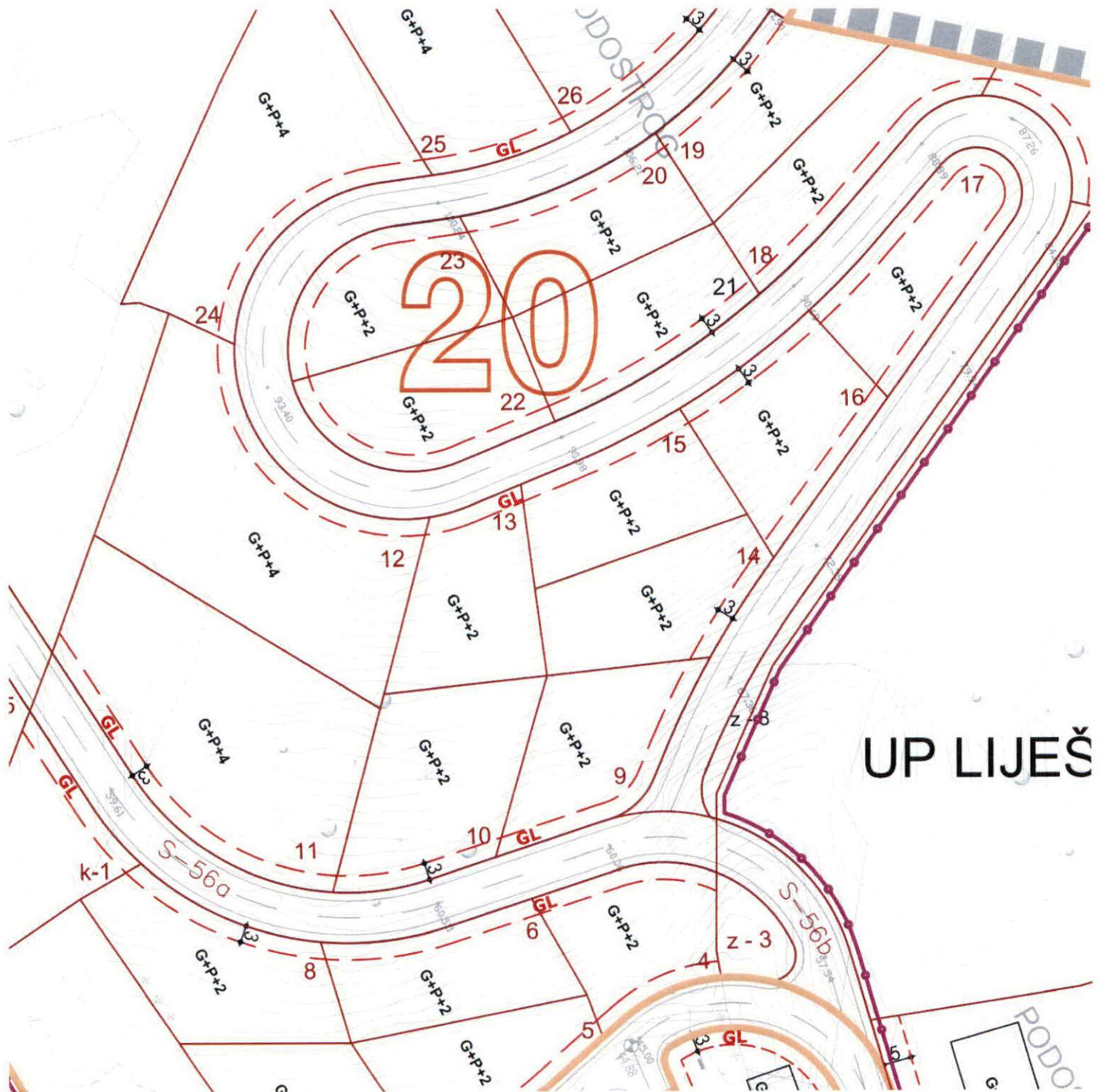
-  garaže
-  lokalne površine
-  regionalne površine
-  parkiranje
-  saobraćajna infrastruktura



list . 06  
**PLANIRANO STANJE  
NAMJENA POVRŠINA**

**R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 08. Planirana regulacija i nivelacija,  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



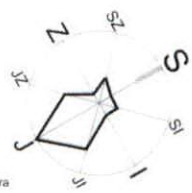
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



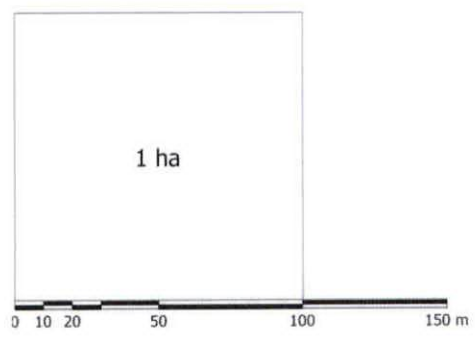
Budva, 03.11.2023. godine

**LEGENDA:**

- granaica plana
- granaica UP Sportsko-rekreativnog centra



- građevinska linija
- građevinska linija podzemne etaže
- regulaciona linija se poklapa sa građevinskom linijom
- granaica bloka
- granaica urbanističke parcele
- granaica katastarske parcele
- z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka
- k-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka
- s-18 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice
- 1-111 broj urbanističke parcele
- broj katastarske parcele
- broj bloka
- postojeći objekat
- planirani objekat
- P(oznaka parkinga)-broj parking mjesta

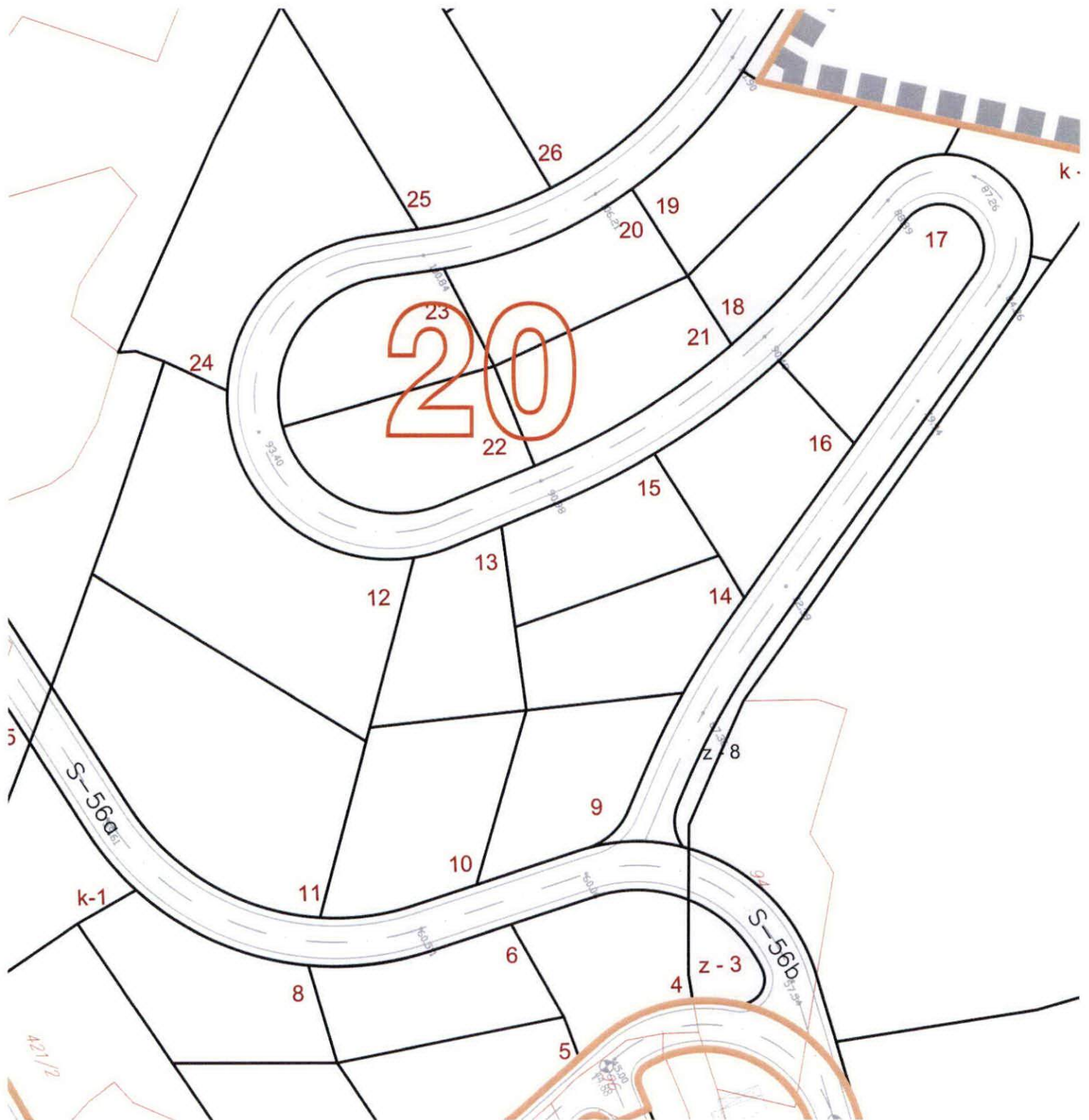


list 08.

**PLANIRANO STANJE  
REGULACIJA I NIVELACIJA**

**R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 09. Planirana parcelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



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



Budva, 03.11.2023. godine

**LEGENDA:**

▣▣▣▣ granica plana

— granica bloka

— granica urbanističke parcele

— granica katastarske parcele

Z-1 broj urbanističke parcele zelenila u okviru bloka

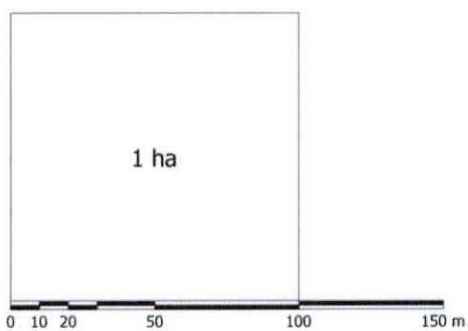
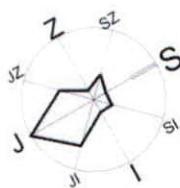
K-1 broj urbanističke parcele komunalnih djelatnosti u okviru bloka

S-18 broj urbanističke parcele javne saobraćajnice

1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka

111/1 broj katastarske parcele

11 broj bloka

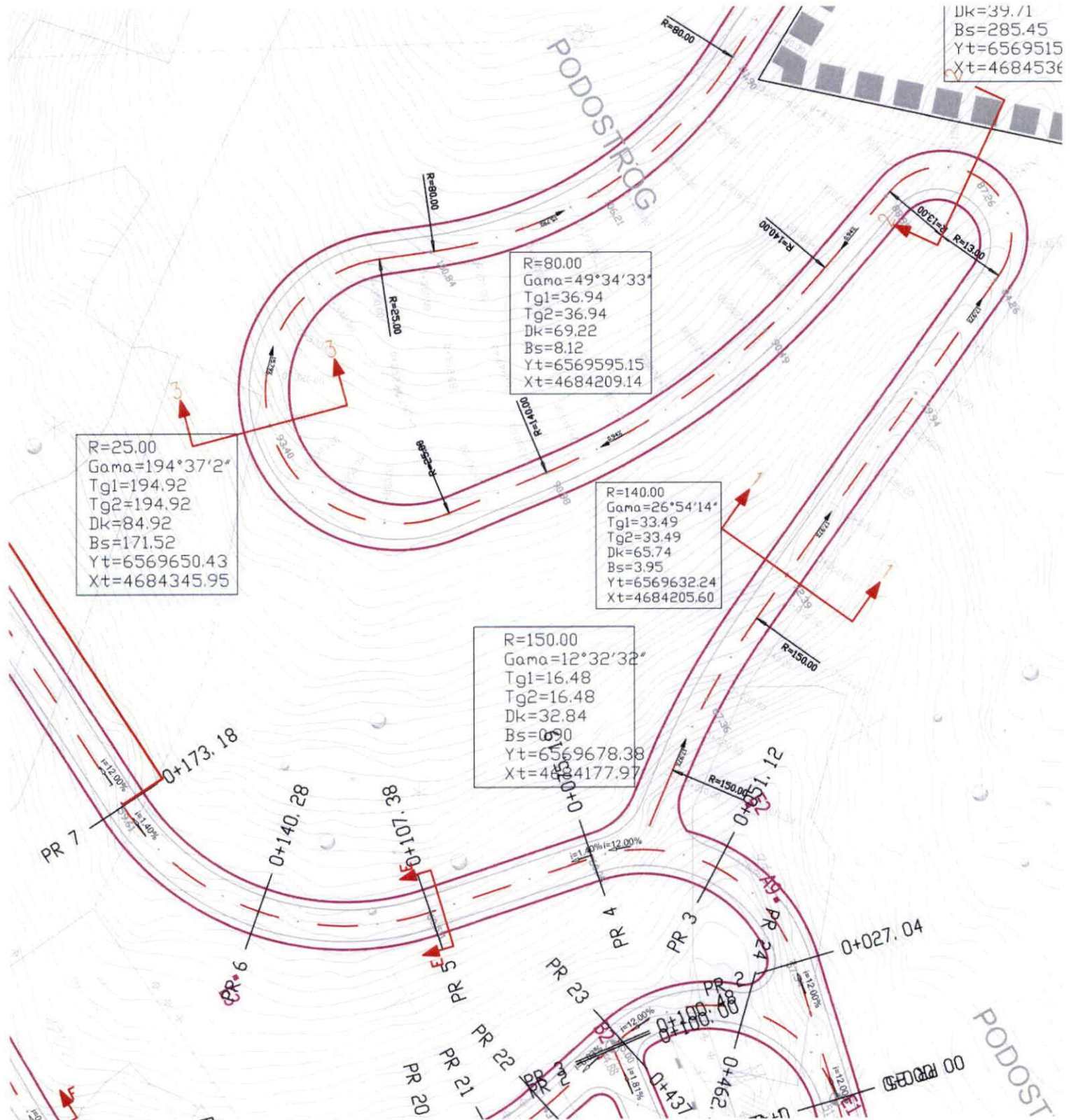


list 09.

**PLANIRANO STANJE  
PARCELACIJA I  
PREPARCELACIJA**

**R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 10. Planirani saobraćaj, regulacija I nivelacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



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

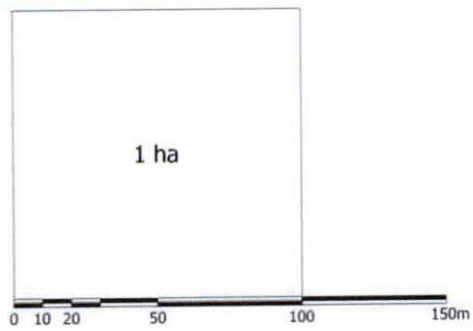
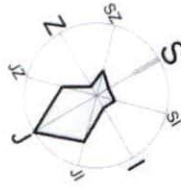


Budva, 03.11.2023. godine



**LEGENDA:**

■ ■ ■ ■ granica plana

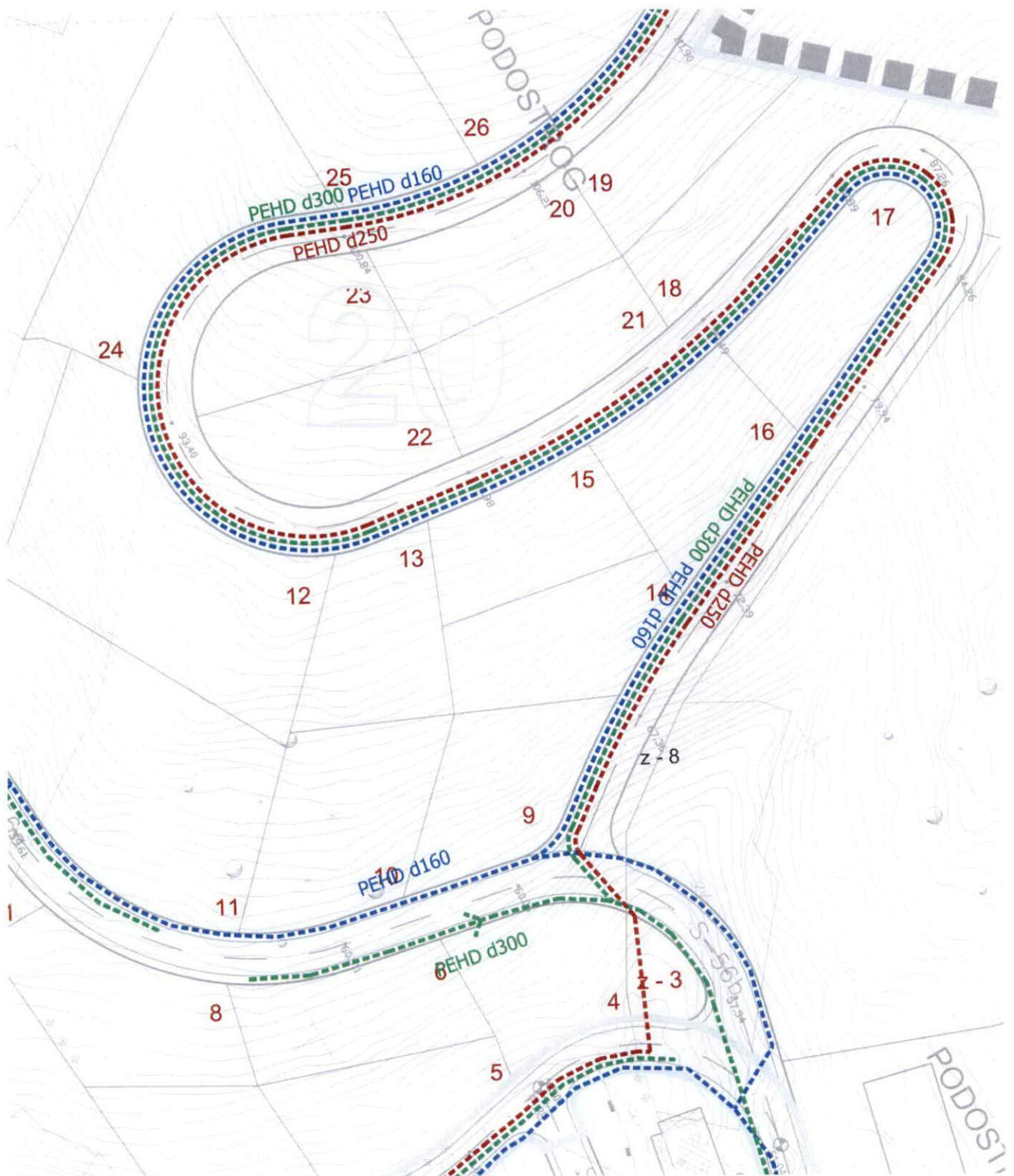


list 10.

**PLANIRANO STANJE  
SAOBRAČAJ-regulacioni i  
nivelacioni plan**

**R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 13. Planirana hidrotehnička infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



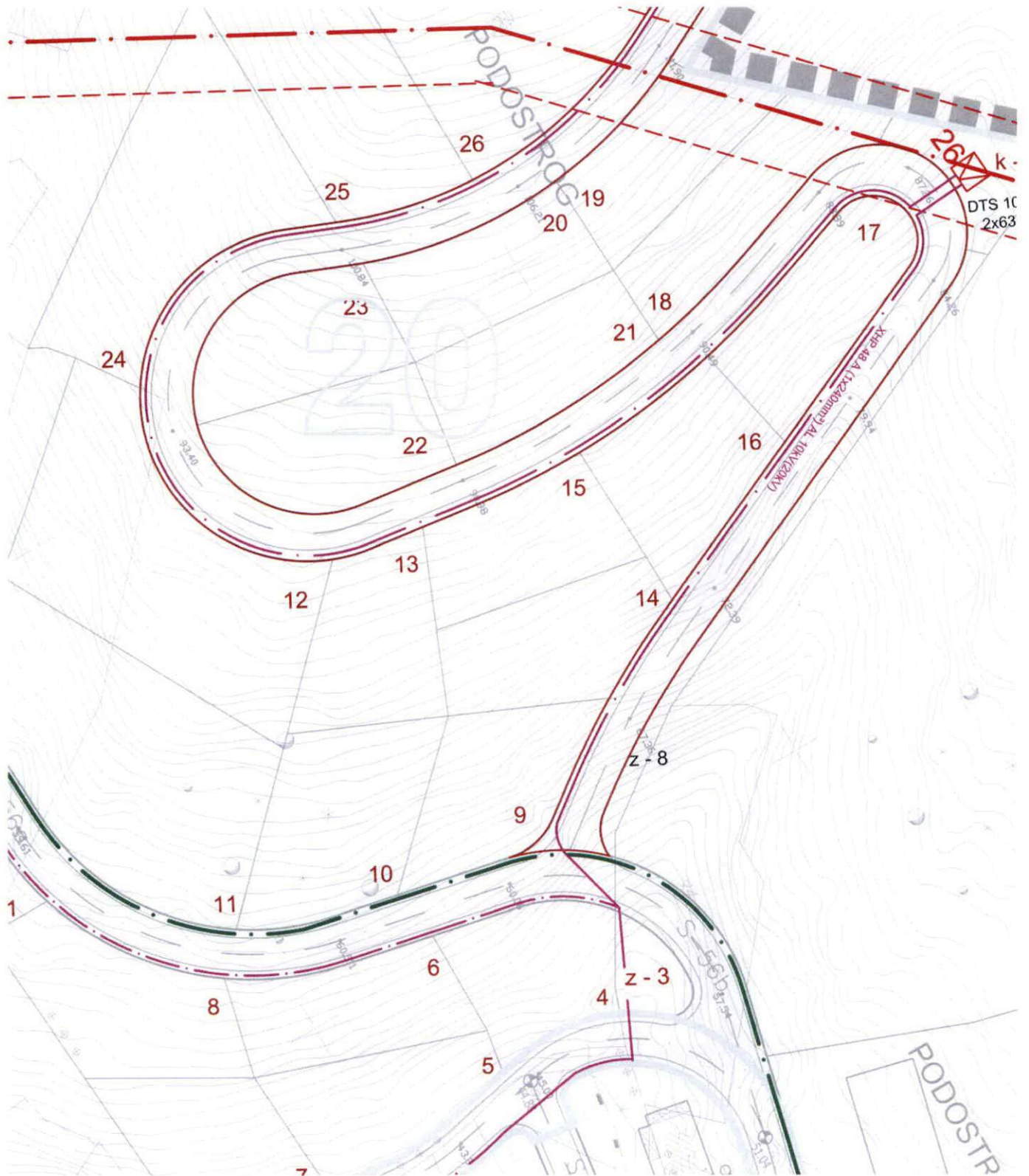
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 03.11.2023. godine



IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 15. Planirana elektroenergetska infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)













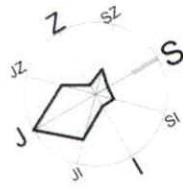
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 03.11.2023. godine

**LEGENDA:**

-  granica plana
-  POSTOJEĆI VN VAZDUŠNI 35 kV KABL
-  ZAŠTITNA ZONA DALEKOVODA
-  POSTOJEĆI VN KABLOVSKI 35 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABL ČIJA SE FUNKCIJA ZADRŽAVA
-  POSTOJEĆI VN 10 kV KABL KOJI SE STAVLJA VAN FUNKCIJE
-  PLANIRANI VN KABLOVSKI 35 kV VOD
-  PLANIRANI VN 10 kV KABL
-  POSTOJEĆA TS
-  PLANIRANA DTS 10/0,4 kV

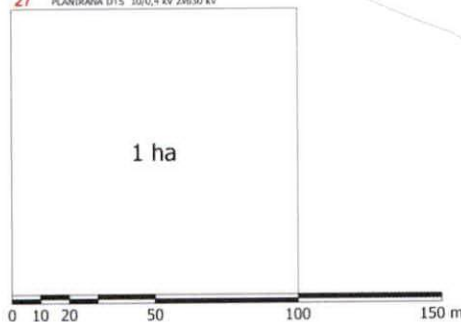


**POSTOJEĆE TS:**

- 1 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 1x630 kV "S-41"
- 2 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "BPZ III faza"
- 3 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 2x630 kV "Maestral Turis"
- 4 POSTOJEĆA TS 10/0,4 kV 1x630 kV "Golubovina"
- 5 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovica 1"
- 6 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 2x630 kV "Dubovica 2"
- 7 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovica 3"
- 8 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 2x630 kV "Dubovica 4"
- 9 POSTOJEĆA MBTS 10/0,4 kV 1x630 kV "Dubovica Lux"

**PLANIRANE DTS:**

- 10 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 11 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 12 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x1000 kV
- 13 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV
- 14 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 15 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x1000 kV
- 16 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 17 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 18 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 19 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 20 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 21 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 22 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 23 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 24 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 1x630 kV
- 25 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 26 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV
- 27 PLANIRANA DTS 10/0,4 kV 2x630 kV

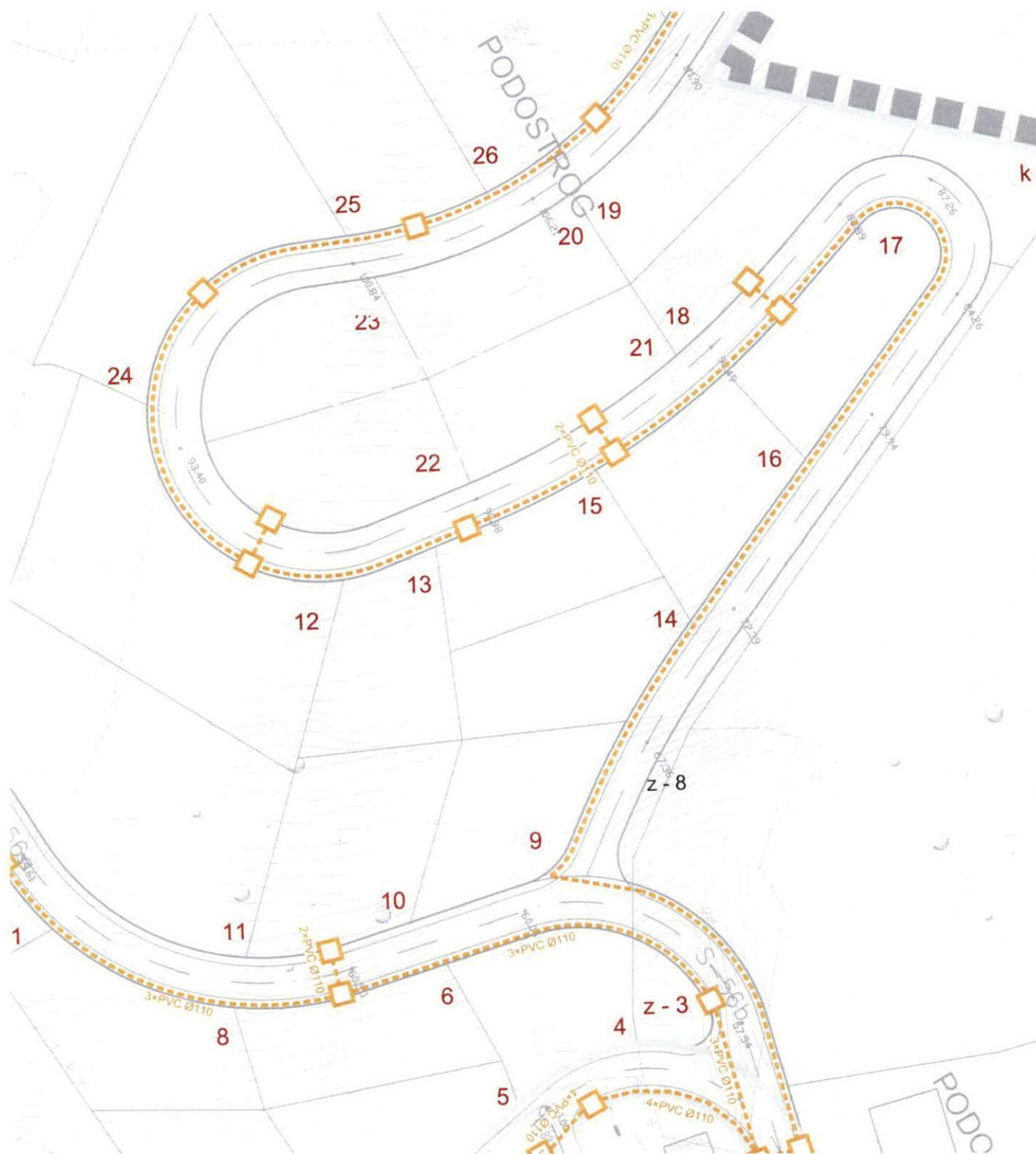


list 15.

**PLANIRANO STANJE  
ELEKTROENERGETSKA  
INFRASTRUKTURA**

**R 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 17. Planirana telekomunikaciona infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



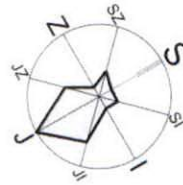
Rukovodilac Sektora za urbanizam,  
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 03.11.2023. godine

**LEGENDA:**


■ ■ ■ ■ ■ granica plana

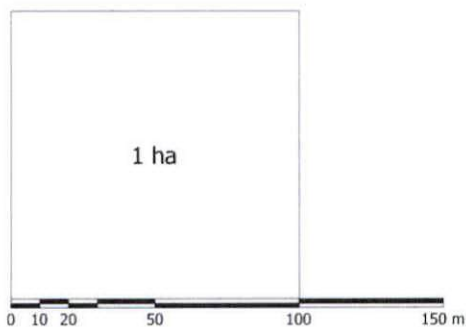


**POSTOJEĆE**

-  postojeći TK podzemni vod  
*okretnost kablovođenja (10m) (slovo)*
-  postojeći TK podzemni vod višeg reda  
*kablovođenja kablovođenja (10m) (slovo)*
-  postojeća telefonska centrala
-  postojeća CATV stanica
-  postojeće tk kablovsko okno
-  planirano tk kablovsko okno
-  postojeći telefonski izvodni ormar
-  postojeći distribuirni ormar CATV

**PLANIRANO**

-  postojeći tk kabl položen direktno u zemlju  
*(planirano izmještanje-ukidanje)*
-  postojeći kabl CATV položen direktno u zemlju  
*(planirano izmještanje-ukidanje)*
-  postojećeg TK podzemni vod  
*(planirano izmještanje-ukidanje)*  
*kablovođenja kablovođenja (10m) (slovo)*
-  planirani TK podzemni vod  
*kablovođenja kablovođenja (10m) (slovo)*
-  planirano TK okno "manje"
-  planirano TK okno "veće"

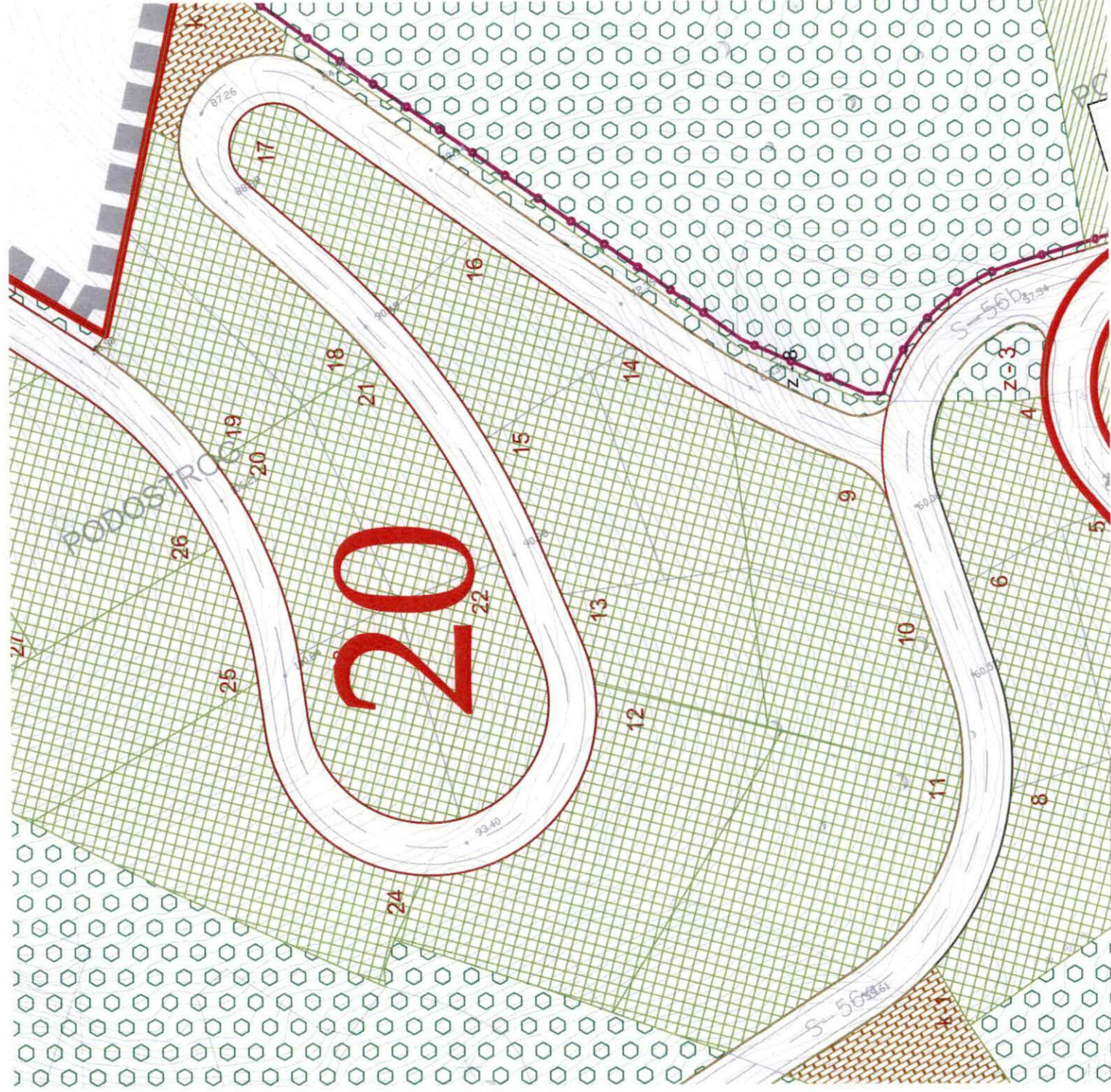


list 17.

**PLANIRANO STANJE  
TELEKOMUNIKACIONA  
INFRASTRUKTURA**

**r 1:1000**

IZVOD IZ DUP-a DUBOVICA 1, Karta: 07. Površine pod zelenilom I slobodne površine  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 01/14)



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

























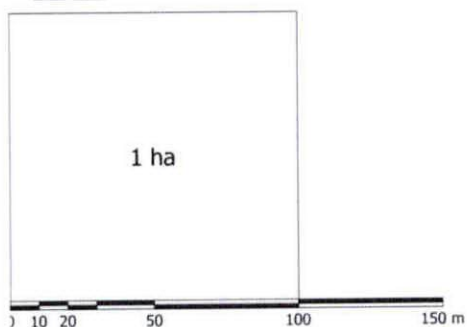
Budva, 03.11.2023. godine





**LEGENDA:**

-  granica plana
-  granica UP Sportsko-rekreativnog centra
  
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednorodničnog i višerodničnog stanovanja,
-  uređene površine pod zelenilom na parcelama višestambenog stanovanja
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komercijalnih djelatnosti
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli predškolske ustanove
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama komunalnih servisa
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parceli javne garaže
-  mini parkovi
-  zaštitno zelenilo
-  linearno zelenilo
-  uređene slobodne površine
-  sportski tereni i dječija igrališta
-  gradske šume
-  drvoredi
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u koridoru obilaznice
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine u kompleksu Sportskog centra (1 - zona stadiona, 2 - zona stambeno-poslovne izgradnje)
-  povremeni vodotokovi i otvoreni kanali
  
- VRIJEDNO ZELENILO**
-  postojeće zone sa hortikulturnim uređenjem terena u kojima se zelenilo čuva
-  vrijedan primjerak zelenila koji se čuva ili presaduje
-  presadivanje vrijednog primjerka zelenila sa starom i novom pozicijom
  
- OSTALO**
-  parking



list 07.

**PLANIRANO STANJE**  
**Površine pod zelenilom i**  
**slobodne površine**  
**R 1:1000**

POSTOJEĆE

Blok	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m <sup>2</sup> )	Broj objekta	POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	SPRATNOST	STATUS POSTOJEĆIH OBJEKATA: (0 - ruhi se, 1 - zadržava se, 2 - izmješta se)	BRGP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
20	1	1818									
20	2	1001									
20	3	1172									
20	4	662									
20	5	675									
20	6	708									
20	7	681									
20	8	885									
20	9	732									
20	10	860									
20	11	1895									
20	12	1865									
20	13	723									
20	14	741									
20	15	700									
20	16	759									
20	17	759									
20	18	759									
20	19	678									
20	20	700									
20	21	730									
20	22	750									
20	23	717									
20	24	1586									
20	25	1512									
20	26	1507									
20	27	1450									
20	28	715									
20	29	601									
20	30	598									
20	31	598									
20	32	2077									
20	33	1509									
20	34	1799									
20	35	1830									
20	36	1808									
20	37	2142									
20	38	1747									
20	39	1443									
20	40	1443									
20	41	942									
20	42	341									
20	43	13188									
20	44	1304									
20	45	1390									
20	46	1642									
20	47	3439									
20	48	11225									
20	49	154									
20	50	3417									
20	51	199									

BLOK 20 UKUPNO 80411 0 0 0 0 0 0 0

URBANISTIČKE PARCELE SAOPRAČAVANJA

URBANISTIČKE PARCELE SAOPRAČAVANJA	IS	IS	IS	IS	IS	IS
20	5-51	1817	0	0	0,00	0,02
20	5-56	987	0	0	0,00	0,00
20	5-66	1262	0	0	0,00	0,00
20	5-96	398	0	0	0,00	0,00
20	5-91	6439	0	0	0,00	0,00

UKUPNO 10953

PLANIRANO

Bifra pretežne namjene	Broj objekta	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTOM (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRATNOST	DOZVOLJENE VRSTE GRAĐENJA: (DG - bez građenja, ZG - planiran novi objekt, DOG - dograđnja, NDG - nadgrađnja, ZM - izmještanje)	BRGP OBJEKTA (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNA UKUPNA BRGP SVIH OBJEKATA (m <sup>2</sup> )	Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmani) (m <sup>2</sup> )	MAKSIMALNO BRGP komercijalni i poslovnih djelatnosti (m <sup>2</sup> )	BRGP turizam (hoteli, apartmani) (m <sup>2</sup> )	BRGP PU - vrst (m <sup>2</sup> )	BRGP sport (m <sup>2</sup> )	BRGP komunalni servisi (m <sup>2</sup> )	BRGP garazni (m <sup>2</sup> )	Površine pod zelenilom (m <sup>2</sup> )	ORIENTACIONI broj stanova	ORIENTACIONI broj apartmana	ORIENTACIONI broj lokala	Broj stanovnika (stalnih korisnika)	Broj turista i povremenih korisnika	Broj hotelskih ležaja	Maksimalni broj kornika	MINIMALNO POTREBAN broj parking ili garaznih mjesta (PM) (GM)	DOSTAVRENO parking mjesta (PM)	DOSTAVRENO garaznih mjesta (GM)	DOSTAVRENO UKUPNO parking i garaznih mjesta (PM) i (GM)	BILANS parking i garaznih mjesta (PM) i (GM)	Ništa grad. površina parcele (m <sup>2</sup> )	Površina pod zelenilom po stanovniku (m <sup>2</sup> /stanovnik)	Površina pod zelenilom po korisniku (m <sup>2</sup> /korisnik)	NETO gustoća stanovanja (st/ha)	NETO gustoća koris. čenja (koris/ha)
8M	1	320(GP+1+9)	ZG	ZG	1099	303	1099	0,20	0,01	408	728	361				544	728	30	7	8	31	41	21	16	10	4	12	26	12	1453	90,5	17,9	44	22,4
8M	1	204(GP+1+9)	ZG	ZG	600	611	600	0,17	0,51	400	400	200				306	399	2	4	3	8	18	22	2	4	14	16	7	797	68,5	17,5	46	22,8	
8M	1	198(GP+2)	ZG	ZG	580	580	580	0,30	0,60	391	186					391	280	3	3	3	7	14	21	8	2	16	18	10	466	37,3	16,6	198	32,3	
8M	1	203(GP+2)	ZG	ZG	608	608	608	0,30	0,60	405	203					405	270	4	3	3	7	14	21	8	2	16	18	9	477	30,2	19,4	132	32,5	
8M	1	212(GP+2)	ZG	ZG	633	633	633	0,30	0,60	426	212					426	272	4	3	3	9	14	23	9	2	18	18	9	477	30,2	19,4	132	32,5	
8M	1	204(GP+2)	ZG	ZG	611	611	611	0,30	0,60	408	204					408	272	4	3	3	9	14	23	9	2	18	18	9	477	30,2	19,4	132	32,5	
8M	1	200(GP+2)	ZG	ZG	739	739	739	0,30	0,60	478	239					478	346	4	4	4	8	18	27	11	3	21	24	13	605	38,4	18,2	104	31,2	
8M	1	220(GP+2)	ZG	ZG	750	750	750	0,30	0,60	489	249					489	350	4	3	3	8	14	23	9	2	18	20	11	512	32,5	20,9	123	31,4	
8M	1	208(GP+2)	ZG	ZG	854	854	854	0,30	0,60	575	287					575	364	5	4	4	12	18	30	12	3	26	14	672	32,0	21,5	120	31,5		
8M	1	800(GP+4)	ZG	ZG	3098	3098	3098	0,40	1,80	2788	800					1200	600	14	20	11	32	128	139	6	46	54	3	1196	18,8	4,7	160	60,0		
8M	1	748(GP+4)	ZG	ZG	3394	748	3394	0,40	1,80	2818	748					1121	600	12	20	10	29	118	148	4	46	51	3	1121	18,2	4,8	158	77,0		
8M	1	217(GP+2)	ZG	ZG	651	217	651	0,30	0,60	434	217					434	288	4	3	3	9	14	23	9	2	17	19	10	509	32,1	20,0	126	31,0	
8M	1	221(GP+2)	ZG	ZG	667	222	667	0,30	0,60	445	222					445	296	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	519	32,9	21,1	129	31,0	
8M	1	210(GP+2)	ZG	ZG	630	210	630	0,30	0,60	420	210					420	280	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	519	32,9	21,1	129	31,0	
8M	1	231(GP+2)	ZG	ZG	711	231	711	0,30	0,60	474	231					474	310	4	3	3	9	14	23	9	2	18	21	11	563	35,1	22,6	114	30,1	
8M	1	228(GP+2)	ZG	ZG	683	228	683	0,30	0,60	445	228					445	304	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	531	33,6	21,7	119	30,3	
8M	1	228(GP+2)	ZG	ZG	685	228	685	0,30	0,60	454	228					454	304	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	531	33,6	21,7	119	30,3	
8M	1	203(GP+2)	ZG	ZG	616	203	616	0,30	0,60	407	203					407	277	3	3	3	7	14	21	8	2	16	18	9	475	38,7	19,4	100	31,0	
8M	1	210(GP+2)	ZG	ZG	636	210	636	0,30	0,60	420	210					420	280	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	519	32,9	21,1	129	31,0	
8M	1	228(GP+2)	ZG	ZG	683	228	683	0,30	0,60	455	228					455	304	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	531	33,6	21,7	119	30,3	
8M	1	248(GP+2)	ZG	ZG	718	248	718	0,30	0,60	479	248					479	320	4	3	3	9	14	23	9	2	18	21	11	569	38,7	22,8	120	31,0	
8M	1	215(GP+2)	ZG	ZG	648	215	648	0,30	0,60	430	215					430	287	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	531	33,6	21,7	119	30,3	
8M	1	622(GP+4)	ZG	ZG	2807	622	2807	0,40	1,80	2178	622					934	487	11	22	8	25	100	126	4	5	37	42	2	934	18,7	4,7	161	60,3	
8M	1	608(GP+4)	ZG	ZG	2722	608	2722	0,40	1,80	2117	608					907	454	10	21	8	23	92	115	3	39	5	36	41	2	907	18,7	4,9	152	76,1
8M	1	801(GP+4)	ZG	ZG	2708	801	2708	0,40	1,80	2103	801					907	451	10	21	8	23	92	115	3	39	5	36	41	2	907	18,7	4,9	152	76,1
8M	1	590(GP+4)	ZG	ZG	2597	590	2597	0,40	1,80	2035	590					897	448	10	20	8	23	92	115	3	38	41	3	897	19,5	4,9	154	76,9		
8M	1	218(GP+2)	ZG	ZG	644	218	644	0,30	0,60	429	218					429	288	4	3	3	9	14	23	9	2	18	20	10	531	33,6	21,7	119	30,3	
8M	1	181(GP+2)	ZG	ZG	643	181	643	0,30	0,60	392	181					392	241	3	3	3	7	14	21	8	2	16	17	9	422	34,4	17,2	118	30,6	
8M	1	179(GP+2)	ZG	ZG	639	179	639	0,30	0,60	391	179					391	238	3	3	3	7	14	21	8	2	16	17	9	419	34,1	17,1	117	30,1	
8M	1	179(GP+2)	ZG	ZG	639	179	639	0,30	0,60	391	179					391	238	3	3	3	7	14												