



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

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

Broj: 06-332/22-34/4

Budva, 09.03.2022. godine

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

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

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: V2 koju čini

Dio katastarske parcele broj 1020 KO Kuljače

Dio katastarske parcele broj 1020 KO Kuljače ulazi u trasu saobraćajnice po LSL-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje 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 538 za KO Kuljače, od 24.01.2022. godine, na katastarskoj parceli broj 1020 upisan je pašnjak površine 1408m². Na kat.parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Milyukov Igor. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

TTN – turistička naselja

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

-u smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u

namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan u rasponu od 0,20 do 0,30 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1.

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

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

Stanovanje manje gustine u zoni nove izgradnje sa višeporodičnim stanovanjem podrazumijeva broj stanova u objektu od 4 do 6, pri čemu se i **turistički apartman smatra stambenom jedinicom**. (strana 20)

Površine za turizam

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

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

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

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

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

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

U članu 3 Pravilnika o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) predviđeno je da je hotel poslovni objekat u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost pružanja usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka i druge usluge uobičajene u ugostiteljstvu. Hotel je funkcionalna građevinska cjelina, odnosno dio građevinskog objekta sa zasebnim pristupom i zasebnim ulazom, horizontalnim i vertikalnim komunikacijama. Hotel može da se sastoji iz više građevinskih objekata koji su povezani hodnicima (topla veza). Hotel ima recepciju sa holom, smještajne jedinice, restoran sa kuhinjom i toalete za goste. Depadans primarnih ugostiteljskih

objekata, shodno članu 16 pravilnika, predstavljaju samostalnu građevinsku cjelinu koja može da bude spojena sa glavnim objektom, u kojoj se pružaju usluge smještaja, dok se usluge pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka pružaju u glavnom objektu. Depadans je lociran u neposrednoj blizini hotela, motela i pansiona. Depadansi mogu da koriste komercijalni naziv: bungalov, paviljon i vila.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

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

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

5. PRAVILA REGULACIJE

Horizontalna i vertikalna regulacija

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

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

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

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 3 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4 m.

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

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

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

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 21)

Zabranjena izgradnja na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata. Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 18)

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena. Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m. Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

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

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

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

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

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.
- Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suterenski koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijala i poslovanje), računavaju se u ukupnu BRGP i postaju sprat (korisna etaža). U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 21)
- Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suterenski, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

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

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

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

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3\text{m}$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

Jedna od smjernica LSL-a „Kuljače – Vojnići“ je sledeća: "Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu uslova I UTU za stabilnost terena I objekata I prihvatljiv nivo seizmičkog rizika." U skladu sa tom smjernicom, podnosilac zahtjeva je dostavio Elaborat o geotehničkim svojstvima terena za potrebe izgradnje objekata na kp br. 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1647, 1648, 1649, 1650 i 1651 KO Kuljače Opština Budva, izrađen od strane "GEOTEHNIKA Montenegro" DOO Nikšić (broj 1006/014 od 06.10.2014. godine), kao i izvještaj o tehničkoj kontroli (reviziji) Elaborata, odrađen od strane komisije- R. Gredić, M. Božić i M. Šućur u oktobru 2014. godine.

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

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

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

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

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

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 47/2007) i podzakonskih akata koja prizlaze iz ovog zakona.

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko-građevinske intervencije, bilo da je riječ o radovima na obnovi starih ili o izgradnji novih kuća, treba kao svoj rezultat da imaju zgrade koje će biti u likovnom saglasju i svekolikom kontinuitetu sa starom gradnjom kako bi se očuvao samosvojni graditeljski duh područja. Taj kontinuitet može i treba da se ostvaruje korišćenjem različitih arhitektonskih pristupa i postupaka, u zavisnosti od ambijenta u kome se predviđa nova izgradnja: restauracija, manirizam, citiranje, stilizacija, transpozicija i ozelenjavanje. Neprihvatljivi arhitektonski pristupi su: kontrastiranje i suprostavljanje, nametanje ličnog stava, ignorisanje istorijskog konteksta, pomodna i prefenciozna arhitektura i primjena neprikladnih materijala.

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

Malterisane površine koristiti na dijelovima fasada koje nisu direktno vidljive (ispod pergole npr.). Boje na malterisanim dijelovima fasade su prigušene, srodne bojama iz prirode kao što su svijetlo siva i bež. Za stolariju koja je obavezna, koristiti primorske boje, morsko plavu, maslinastu zelenu ili prirodnu boju drveta.

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

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

Namjena prostora je ekskluzivni turizam. Izgradnja ovakvih objekata podrazumjeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Faktor izgrađenosti pod objektima u odnosu na raspoloživi prostor ne može biti veći od 25%. Arhitektonsko urbanistička struktura pored uvažavanja prirodnih karakteristika terena mora

biti vrhunska i sa najvećim mogućim ekskluzivitetom. To se odnosi na samu obradu objekata, kako u prostoru tako i u građevinskoj obradi. Moraju biti zastupljeni visoko kvalitetni prirodni materijali:

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

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

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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

Vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 21)

11. USLOVI ZA IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Za izgradnju podzida važe uslovi definisani iz Studije: *Uslovi za izgradnju suhozida i podzida*.

Radi očuvanja izgleda padina na parcelama koje su na terenu u većem nagibu, zabranjuje se izgradnja podzida viših od 1,50 m. Veće denivelacije rješavati kaskadnim ravnima sa podzidima. Podzidi se izgrađuju kao kameni zid ili se oblažu kamenom. (strana 21)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Tradicionalni seoski ambijent sa svojom kultivisanom poljoprivrednom okolinom, prirodnom matricom, specifičnim mješanjem primorske i brdske klime, sa nesvakidašnjim vizurama na more, sa nedostatkom gradske vreve i nesumnivom očuvanošću čitave sredine, kako stvorene tako i prirodne, predstavlja značajan turistički potencijal. Na površinama planiranim za turizam i stanovanje u službi turizma neophodno je najprije:

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno vrijedna odrasla stabla, maslina, murvi, smokvi itd.,

- očuvanje, obnavljanje, uređenje i proširenje maslinjaka -Zakon o Maslinarstvu,
- svaki objekat, urbanistička parcela, pored urbanističkog i arhitektonskog, treba da ima i pejzažno uređenje;
- neophodno je da se ispoštuje normativ 70-100m² zelenila po korisniku, za objekte od 3*-5*.

Uređenje podrazumjeva:

- turistički objekti treba da sadrže min. 50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu i 30% pješačke i prilazne puteve,
- kompoziciono rješenje zelenih i slobodnih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture sela u zaleđu,
- kod porodičnih hotela, eko hotela, kuća za odmor preporučuje se očuvanje ili formiranje malog poljoprivrednog dobra ili farme. Tradicionalne strukture sela u zaleđu i kuće i okolne bašte su idealne za ovakvu vrstu turizma. Bavljenje poljoprivredom je samo jedna od segmenata u dnevnom rasporedu gosta, dok se ostali deo vremena troši na konvencionalni način. U bavljenju poljoprivrednim poslovima gostima stoje na ispomoći baštovan, poneki obučeni radnik i sl,
- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored ili masivima zelenila formirati zatvorene zelene komplekse,
- ogradni zid mora biti kameni, a na višim djelovima mogu da imaju mreže ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2 m,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama, suvomeđama od kamena,
- u okviru turističkih kompleksa planirati trgove, šetne staze, platoe sa nastrešnicama, pergolama, zastori za staze, stepeništa, platoi moraju biti od kamena,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole, sa visokodekorativnim dekorativnim puzavicama ili lozom. Pergole moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, gradnju locirati van maslinjaka,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera, riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena, sukulenti, palmi i td.
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se vertikalno ozelenjavanje,
- vertikalnim ozelenjavanjem dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice. Preporučuju se i odrine sa lozom, kao zaštitni znak vrtne arhitekture primorja. Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,
- za ozelenjavanje koristiti prevashodno autohtone vrste-mediteranske vrste i u manjoj mjeri alohtone vrste,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m (uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Linearno zelenilo)
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 2,50-3,00m i obima stabla, na visini od 1m, min. 10-15cm,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja,
- isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije. (strana 28)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

Tip 3: pomoćni objekti uređenja terena kao što su: ograde, potporni zidovi, bazeni, fontane, nadstrešnice, pergole, manji sportski tereni, dječja igrališta i slično.

14. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

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

Na području 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). 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. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14).**

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

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

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

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

16. POTREBA 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 LSL-a: karta vodovoda i kanalizacije, karta elektroenergetske mreže i postrojenja i karta telekomunikacija. Detaljnije tehničke uslove za priključenje ovaj Sekretarijat, po službenoj dužnosti, pribavlja za investitora.

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

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

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

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

U slučaju kada se predmetna trasa izlazi na magistralni put, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG", br. 42/2004).

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, 48/11 i 52/16). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore.

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).

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

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

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

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru zgrade u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.). (strana 19)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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. 43/13 i 44/15).

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

22. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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

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

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

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

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

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

23. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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

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

- Katastarska parcela broj 1020 KO Kuljače djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnica (brza saobraćajnica) u obuhvatu PPPNOP.

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

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

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

26. NAPOMENA

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

Sastavni dio urbanističko tehničkih uslova su i tehnički uslovi DOO Vodovoda i kanalizacije Budve dati u prilogu.

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izvještaja 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) 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 i 82/20), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

27. PRILOZI

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

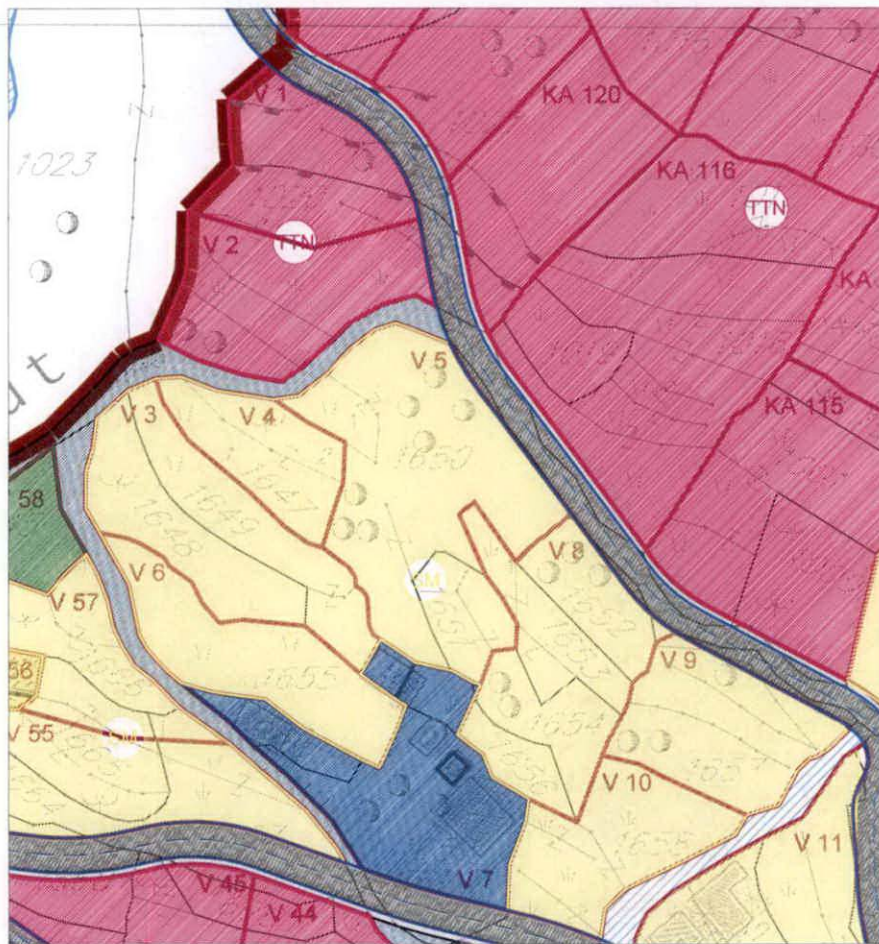
Samostalna savjetnica II za urbanizam
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Dostavljeno:

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

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



Samostalna savjetnica II za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

M.P.

Budva, 01.03.2022. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA
OBJEKATA I
POVRŠINA**

RAZMIJERA

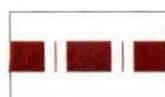
1:1300

LIST BR.

13

DATUM

01.2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SEOSKA NASELJA - SN



STANOVANJE MANJE GUSTINE - SM



TURISTIČKA NASELJA



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



ZELENE POVRŠINE



POTOK



PODRUČJE SPOMENIKA KULTURE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA
INVESTITOR

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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA
I
REGULACIJA**

RAZMJERA

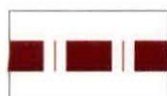
1:1000

LIST BR.

15 c

DATUM

01.2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE

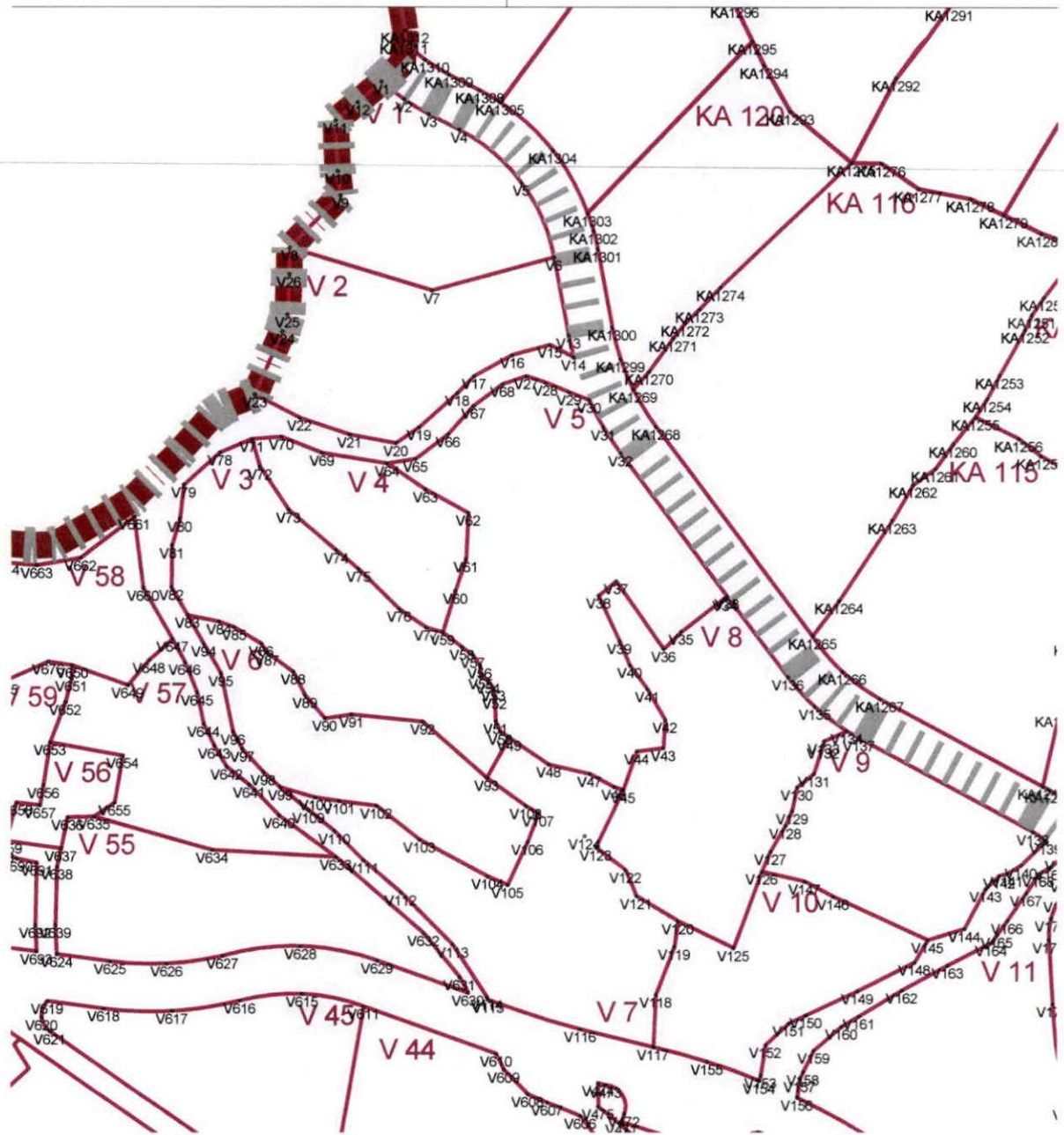


REGULACIONA LINIJA



GRAĐEVINSKA LINIJA

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



Samostalna savjetnica II za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh



M.P.

Budva, 01.03.2022. godine

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

V1 6574898.38 4682161.56	V95 6574874.30 4682072.61
V2 6574901.77 4682158.86	V96 6574876.11 4682063.85
V3 6574905.48 4682156.63	V97 6574877.49 4682061.30
V4 6574910.11 4682154.25	V98 6574880.66 4682057.80
V5 6574919.48 4682146.33	V99 6574883.24 4682055.55
V6 6574924.42 4682135.11	V100 6574888.50 4682054.06
V7 6574906.05 4682130.17	V101 6574892.12 4682053.51
V8 6574884.54 4682136.51	V102 6574897.72 4682052.81
V9 6574892.15 4682144.37	V103 6574904.23 4682047.77
V10 6574891.72 4682148.02	V104 6574914.55 4682042.23
V11 6574891.43 4682155.66	V105 6574917.54 4682040.91
V12 6574894.76 4682158.41	V106 6574920.55 4682047.43
V13 6574926.64 4682123.44	V107 6574922.16 4682051.66
V14 6574927.41 4682120.15	V108 6574920.29 4682052.78
V15 6574923.83 4682122.05	V109 6574887.48 4682052.14
V16 6574918.17 4682120.50	V110 6574891.44 4682049.01
V17 6574912.44 4682117.33	V111 6574895.73 4682044.68
V18 6574909.89 4682114.77	V112 6574901.45 4682039.77
V19 6574904.08 4682109.56	V113 6574909.27 4682031.95
V20 6574900.63 4682107.18	V114 6574914.40 4682024.01
V21 6574893.65 4682108.46	V115 6574914.60 4682023.59
V22 6574886.05 4682111.00	V116 6574928.52 4682019.18
V23 6574879.34 4682114.48	V117 6574939.51 4682016.48
V24 6574883.47 4682124.02	V118 6574939.90 4682024.40
V25 6574884.23 4682126.54	V119 6574942.70 4682031.63
V26 6574884.47 4682132.58	V120 6574943.25 4682035.50
V27 6574920.31 4682117.32	V121 6574936.93 4682039.27
V28 6574923.19 4682116.37	V122 6574935.31 4682043.19
V29 6574926.74 4682114.92	V123 6574930.84 4682046.58
V30 6574929.73 4682113.73	V124 6574929.13 4682048.28
V31 6574931.91 4682109.58	V125 6574951.61 4682031.42
V32 6574934.52 4682105.69	V126 6574955.91 4682042.99
V33 6574950.63 4682084.35	V127 6574957.22 4682046.02
V34 6574950.29 4682084.10	V128 6574959.44 4682049.86
V35 6574943.66 4682078.99	V129 6574960.45 4682052.05
V36 6574941.04 4682076.40	V130 6574961.19 4682055.59
V37 6574933.88 4682086.60	V131 6574963.75 4682057.65
V38 6574931.23 4682084.41	V132 6574965.11 4682061.90
V39 6574934.38 4682077.56	V133 6574965.25 4682062.54
V40 6574935.92 4682073.97	V134 6574968.67 4682064.08
V41 6574938.60 4682070.34	V135 6574963.89 4682067.70
V42 6574941.27 4682065.72	V136 6574959.85 4682072.14
V43 6574941.01 4682061.48	V137 6574970.53 4682063.00
V44 6574937.00 4682061.00	V138 6574996.84 4682048.90
V45 6574934.93 4682055.18	V139 6574998.75 4682047.57
V46 6574933.57 4682055.63	V140 6574995.02 4682043.92
V47 6574929.90 4682057.61	V141 6574992.92 4682042.66
V48 6574923.75 4682059.01	V142 6574991.76 4682042.41
V49 6574917.76 4682063.00	V143 6574989.70 4682040.37
V50 6574916.44 4682063.90	V144 6574986.46 4682034.35
V51 6574915.75 4682065.49	V145 6574980.93 4682032.67
V52 6574915.57 4682069.26	V146 6574966.66 4682039.17
V53 6574915.39 4682070.44	V147 6574962.37 4682041.46
V54 6574914.56 4682071.57	V148 6574978.94 4682029.29
V55 6574913.49 4682072.24	V149 6574970.28 4682024.94
V56 6574913.34 4682073.84	V150 6574962.55 4682021.29
V57 6574912.27 4682075.47	V151 6574959.96 4682020.06
V58 6574910.67 4682076.63	V152 6574956.45 4682016.81
V59 6574907.71 4682078.87	V153 6574955.74 4682012.26
V60 6574909.62 4682085.10	V154 6574955.53 4682011.46
V61 6574911.25 4682089.84	V155 6574947.63 4682014.30
V62 6574911.58 4682096.73	V156 6574961.22 4682008.95
V63 6574905.09 4682100.21	V157 6574961.67 4682011.69
V64 6574899.29 4682104.11	V158 6574962.13 4682012.73
V65 6574903.60 4682104.79	V159 6574963.73 4682015.97
V66 6574908.48 4682108.52	V160 6574967.93 4682019.56
V67 6574912.35 4682112.84	V161 6574970.54 4682021.15
V68 6574916.70 4682116.12	V162 6574977.03 4682025.08
V69 6574889.49 4682105.68	V163 6574983.96 4682028.83
V70 6574883.33 4682108.09	V164 6574990.54 4682032.22
V71 6574878.90 4682107.77	V165 6574991.38 4682033.44
V72 6574880.11 4682103.61	V166 6574992.94 4682035.59
V73 6574884.45 4682097.15	V167 6574995.82 4682039.73
V74 6574891.65 4682091.13	V168 6574997.65 4682042.63
V75 6574895.03 4682088.35	V169 6574999.49 4682043.68
V76 6574901.18 4682082.38	V170 6575001.08 4682045.04
V77 6574905.23 4682079.59	V171 6575001.83 4682041.91
V78 6574874.10 4682105.72	V172 6575000.85 4682038.85
V79 6574868.71 4682100.88	V173 6574999.53 4682035.90
V80 6574868.10 4682095.76	V174 6574999.20 4682032.69
V81 6574866.91 4682091.85	V175 6574999.78 4682022.99
V82 6574866.85 4682085.60	V176 6575002.20 4682007.57
V83 6574869.24 4682081.44	V177 6575008.33 4681993.21
V84 6574874.00 4682080.47	V178 6575012.92 4681985.35
V85 6574876.26 4682079.60	V179 6575011.50 4681977.33
V86 6574880.34 4682077.16	V180 6575003.36 4681977.41
V87 6574881.22 4682075.74	V181 6574984.20 4681993.95
V88 6574885.17 4682072.90	V182 6574973.21 4682002.22
V89 6574886.95 4682069.37	V183 6575017.72 4681991.40
V90 6574889.91 4682065.91	V184 6575008.95 4682010.17
V91 6574893.96 4682066.47	V185 6575007.05 4682024.51
V92 6574904.71 4682065.41	V186 6575007.59 4682033.40
V93 6574914.36 4682057.00	V187 6575008.52 4682034.82
V94 6574871.71 4682077.10	V188 6575010.21 4682034.73

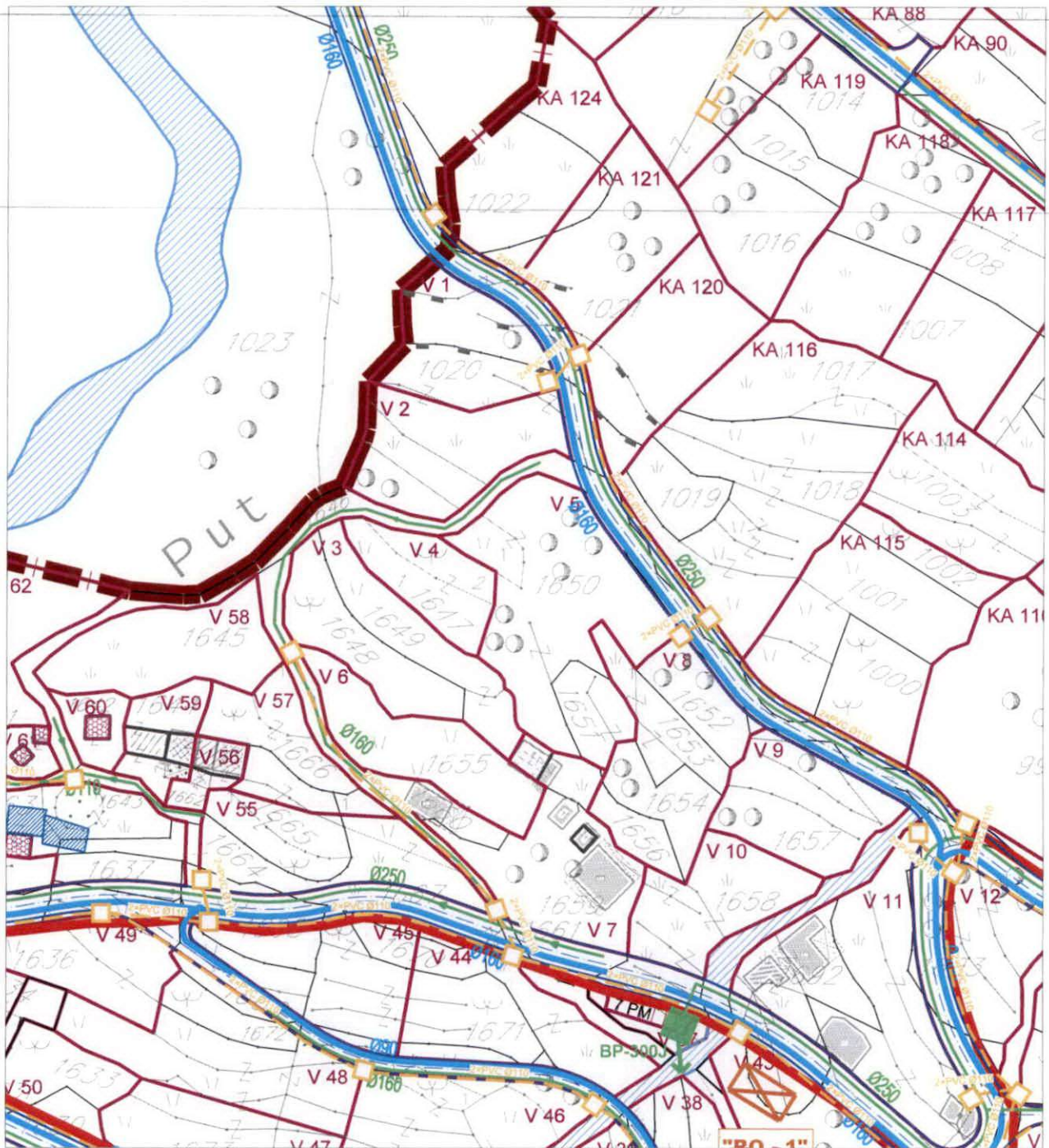
Samostalna savjetnica II za urbanizam,
Mila Mitrović, diplomirani arhitekt



M.P.

Budva, 01.03.2022. godine

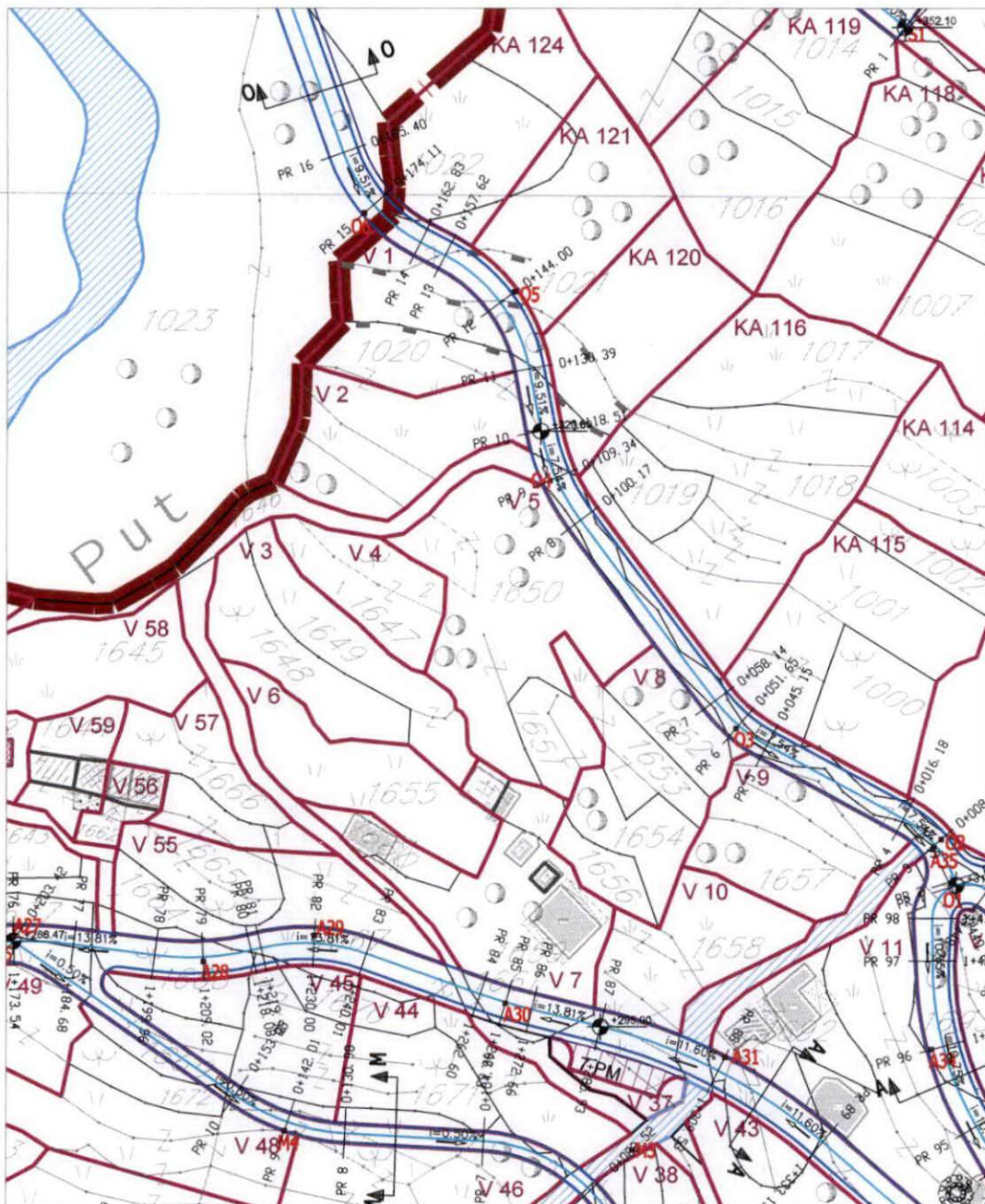
IZVOD IZ LSL KULJAČE-VOJNIČI , Karta 18. Saobraćaj I infrastrukturni sistemi
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



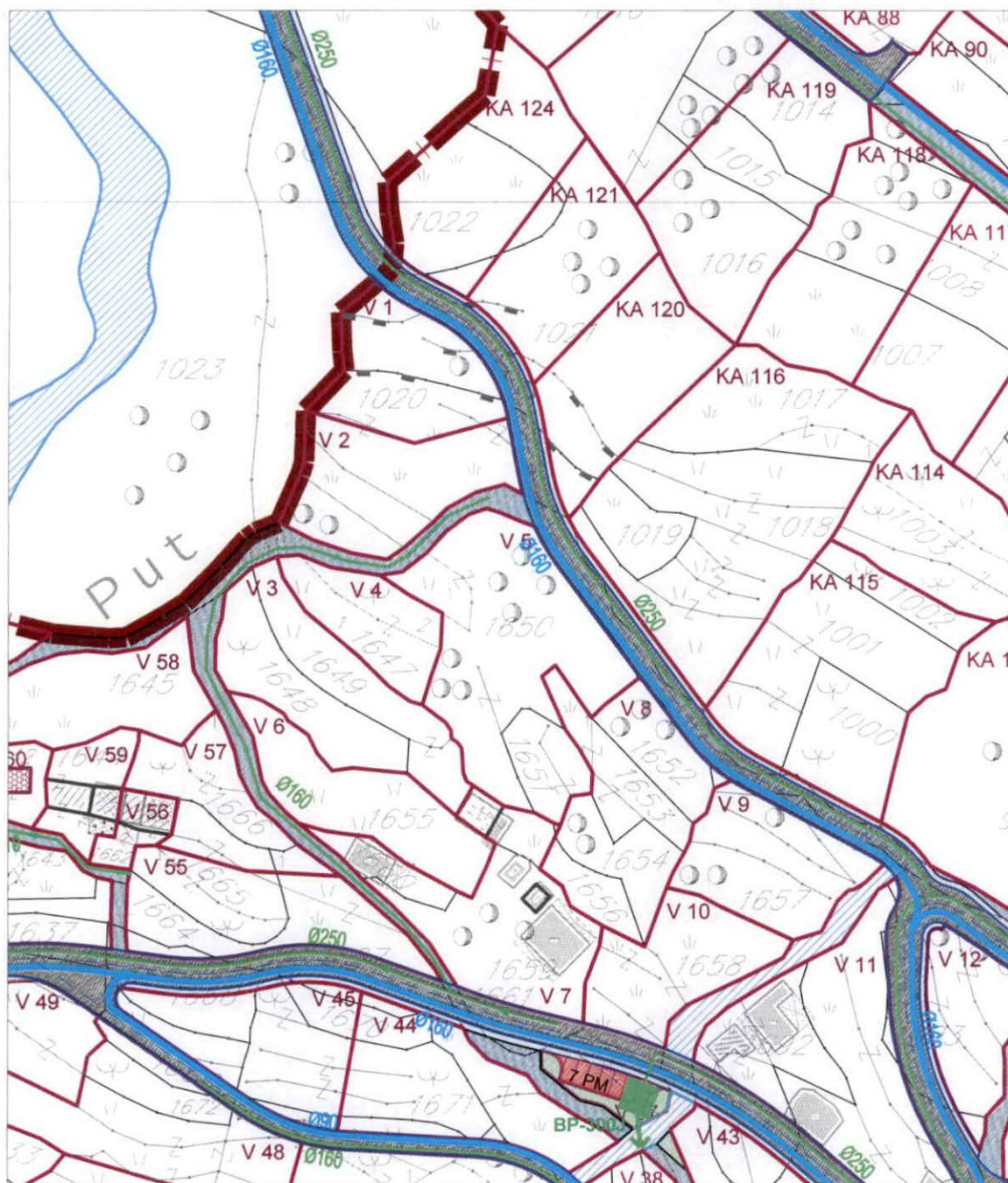
	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJ
	POSTOJEĆA 10kV KABLOVSKA MREŽA XHE 49A 3x1x150mm ² , 20kV
	POSTOJEĆA 10kV KABLOVSKA MREŽA RADI NA 0,4kV XHE 49A 4x1x150mm ² , 20kV
	POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4kV
	POSTOJEĆI NN ORMARI DRO-4
	PLANIRANA 10kV MREŽA XHE49A 3x1x150/240mm ² , 20kV
	PLANIRANE MBTS 10/0,4kV,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

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

IZVOD IZ LSL KULJAČE-VOJNIČI , Karta 19. Saobraćaj
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



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



Samostalna savjetnica za urbanizam
Mila Mitrović, dipl. inž. arh.



M.P.

Budva, 01.03.2022. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA
MREŽA I
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

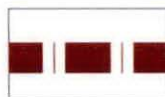
1:1300

LIST BR.

20

DATUM

01.2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



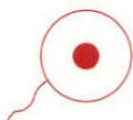
REZERVOAR



KAPTAŽA



PUMPA ZA PREPUMPAVANJE P 3-5 bar



IZVOR



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

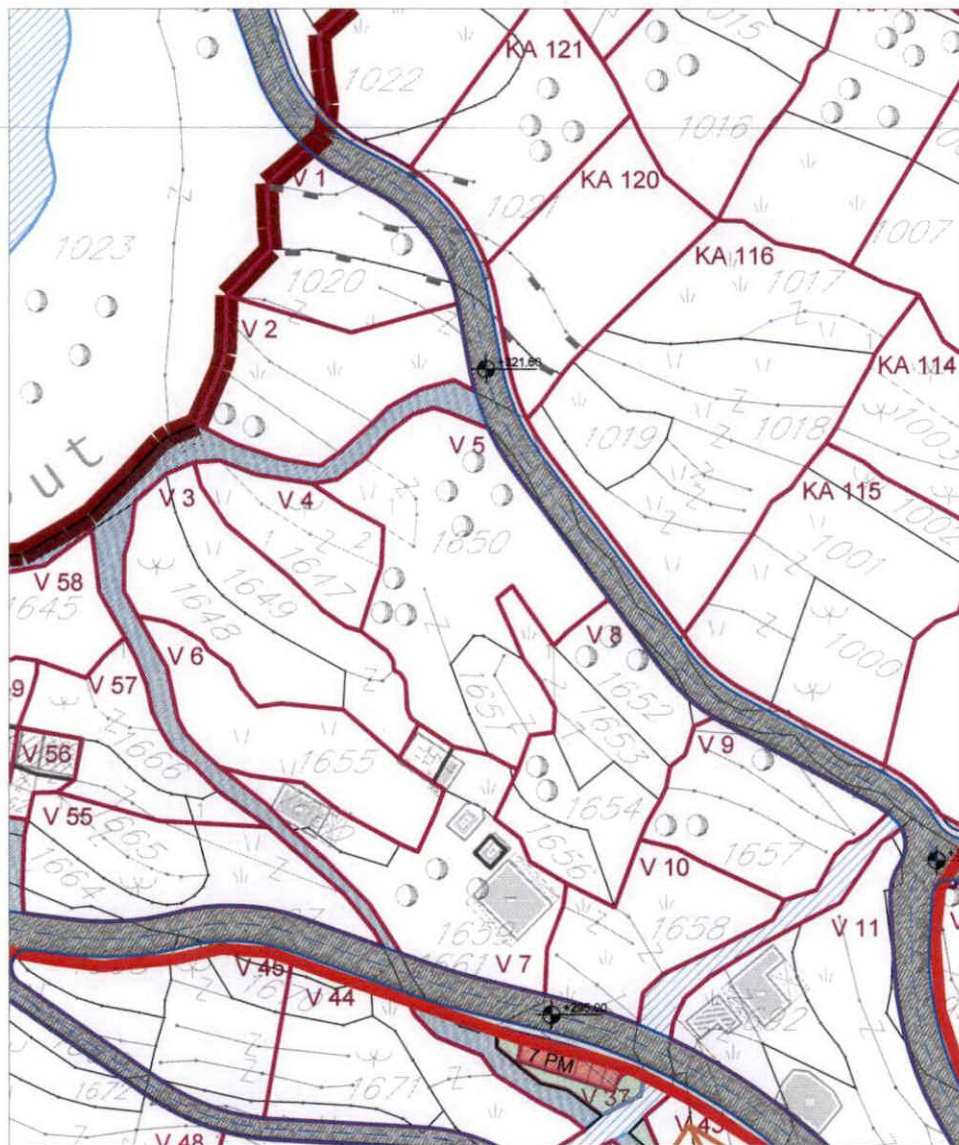


OTPADNE VODE-PREČIŠĆENA 98%



BP-MINI BIOPREČIŠĆIVAČ 200-350J

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



Samostalna savjetnica II za Urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



M.P.

Budva, 01.03.2022. godine

Mila Mitrović



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

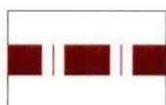
1:1300

LIST BR.

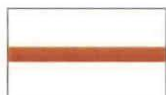
21

DATUM

01.2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



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



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



POSTOJEĆE TRAFOSTANICE 10/0,4kV



POSTOJEĆI NN ORMARI DRO-4

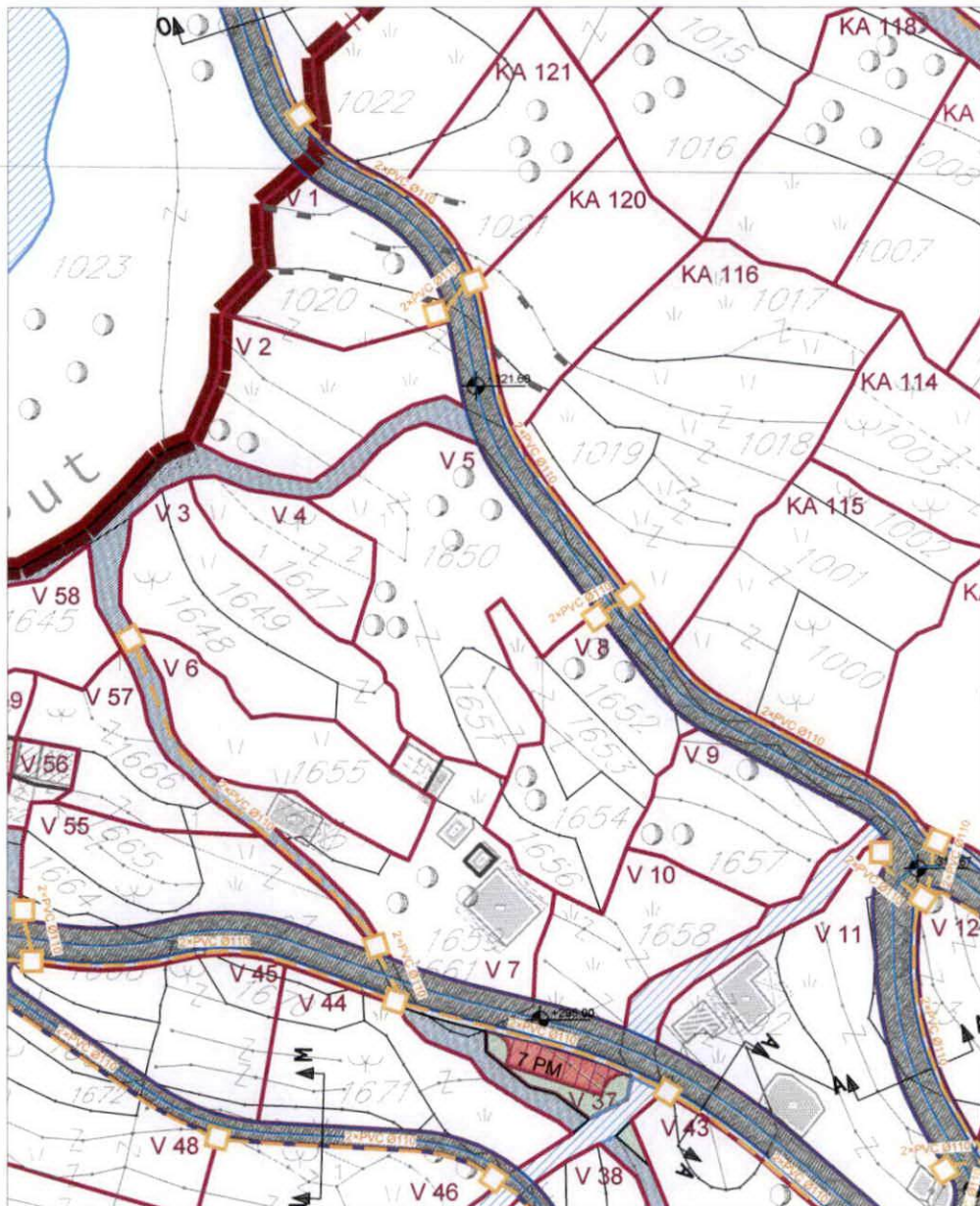


PLANIRANA 10kV MREŽA
XHE49A 3x1x150/240mm², 20kV



PLANIRANE MBTS 10/0,4kV, 2x630kVA

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



Samostalna savjetnica II za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh

M.P.

Budva, 01.03.2022. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

**Opštinska
agencija za
planiranje
prostora**

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

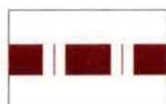
1:1300

LIST BR.

22

DATUM

01.2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANO TK OKNO

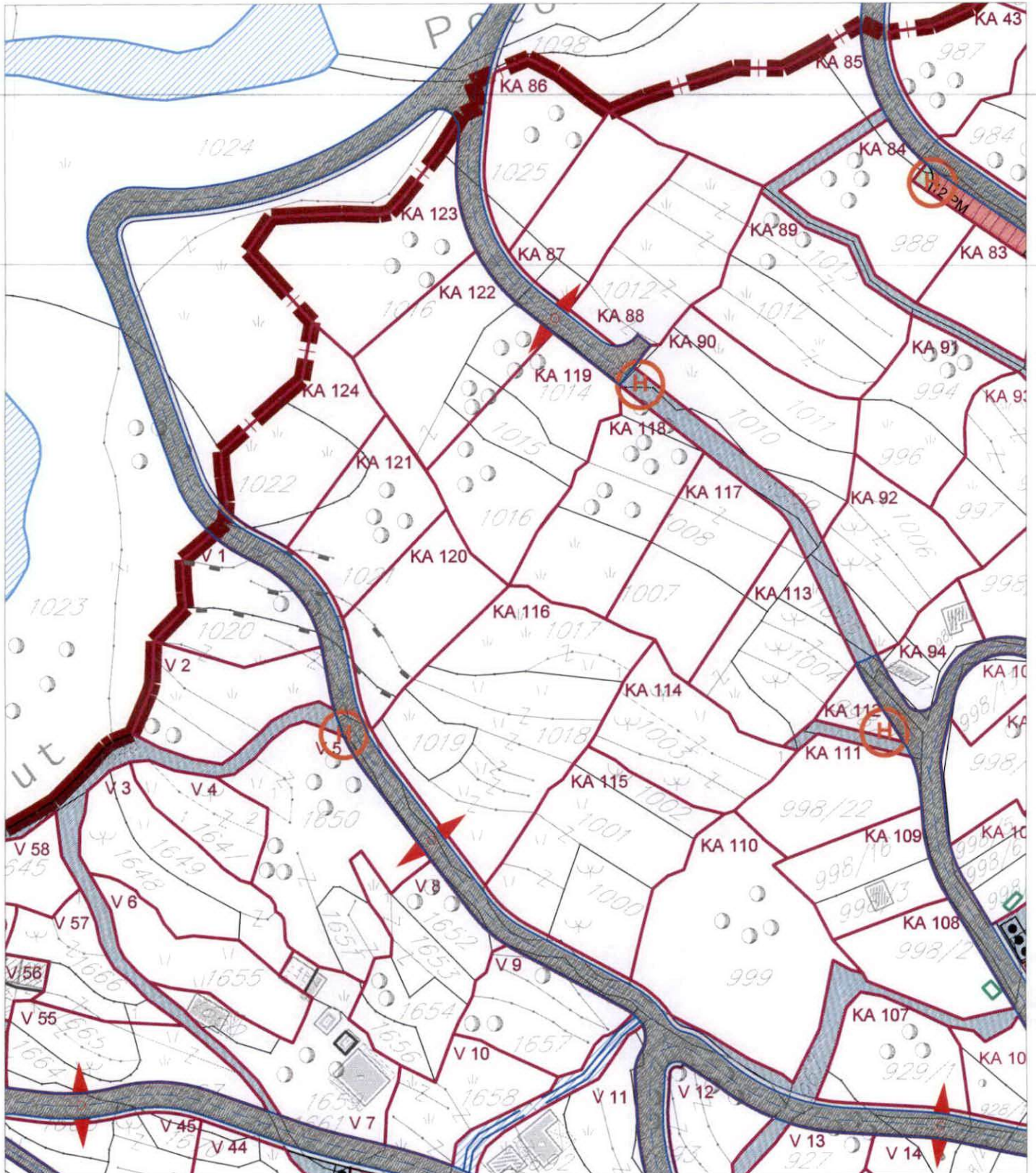


PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA



KAPACITET (BROJ CIJEVI)
TK KANALIZACIJE

IZVOD IZ LSL KULJAČE -VOJNIĆI, Karta 23. Ekologija
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 09/09)



Samostalna savjetnica II za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl. ing. arh.



M.P.

Budva, 01.03.2022. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

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

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

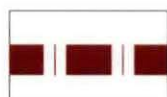
1:1300

LIST BR.

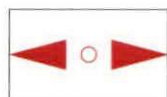
23

DATUM

01.2010.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



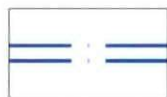
UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



IZVOR



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI

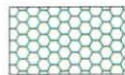


KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREĆISĆIVAČEM



GRANICA STUDIJA LOKACIJE

VANNASELJSKO ZELENILLO



ZAŠTITNE ŠUME, MASLJINJACI,
POLJOPRIVREDNE ILI PRIRODNE TERASE

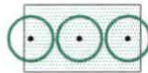
NASELJSKO URBANO ZELENILLO I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA



SKVER



TRG



LINEARNO ZELENILLO I DRVOREDNI



PARK-ŠUMA

I ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE
STAMBENIH OBJEKATA



ZELENE I SLOBODNE
POVRŠINE TURISTIČKIH OBJEKATA



SPORTSKO REKREATIVNE POVRŠINE

POVRŠINE POD ZAŠTITOM



PODRUČJE PRIRODNE POSEBNOSTI-
OSOBITO VRIJEDAN PREDIO



ZAŠTIĆENO PODRUČJE-SEOSKA
AMBIJENTALNA CJELINA



OBLIKOVNO VRIJEDNA CJELINA-
SAKRALNI OBJEKAT



KOLSKE POVRŠINE



TROTOAR



JAVNI PARKING



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



VODENE POVRŠINE-POTOCI



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

INVESTITOR

**OPŠTINA
BUDVA**

Opštinska
agencija za
planiranje
prostora

OBRAĐIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**KULJAČE
-VOJNIĆI**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PEJSAŽNA
ARHITEKTURA**

RAZMJERA

1:1300

LIST BR.

17

DATUM

01.2010.

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



LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

CENTRI NASELJA





	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA LOKALNE STUDIJE LOKACIJE – "KULJAČE-VOJNIĆI" –VOJNIĆI

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARC. m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POS. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
1	DIO 1021, DIO 1020	721.53			TURIZAM	145.00	145.00	1 NOVI OBJEKAT	362.50		0.20	0.50	S+P+1
2	DIO 1020	847.92			TURIZAM	170.00	170.00	2 NOVA OBJEKTA	425.00		0.20	0.50	S+P+1
3	1648, 1649	1,028.99			STANOVANJE	205.00	205.00	2 NOVA OBJEKTA	512.50		0.20	0.49	S+P+1
4	1647	472.02			STANOVANJE	95.00	95.00	1 NOVI OBJEKAT	237.50		0.20	0.50	S+P+1
5	1650, 1651	1,602.94			STANOVANJE	320.00	320.00	3 NOVA OBJEKTA	800.00		0.20	0.49	S+P+1
6	1655	720.37			STANOVANJE	145.00	145.00	1 NOVI OBJEKAT	362.50		0.20	0.50	S+P+1
7	1850, DIO 1659, DIO 1656	1,096.87	82.12 61.52 23.96 19.29 132.80	P P CRKVA CRKVA P+2 KONAK	MANASTIR DULJEVO		319.49	2 CRKVE -POSTOJEĆI OBJEKAT KONAK-POSTOJEĆI OBJEKAT 2 OBJEKTA ZA STANOVANJE-POSTOJEĆI OBJEKTI	452.09				
8	1652, 1633, 1654, DIO 1656	1,093.50			STANOVANJE	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	550.00		0.20	0.50	S+P+1
9	DIO 1657	729.19			STANOVANJE	145.00	145.00	1 NOVI OBJEKAT	362.50		0.20	0.50	S+P+1
10	DIO 1658	668.95			STANOVANJE	135.00	135.00	1 NOVI OBJEKAT	337.50		0.20	0.50	S+P+1
11	DIO 1692, DIO 1691	1,494.52	74.88 113.46 35.19 41.63	P+1 P P P	STANOVANJE	35.00	300.00	4 POSTOJEĆA OBJEKTA +NADOGRADNJA +DOGRADNJA	750.00		0.20	0.50	S+P+1
12	DIO 1693, DIO 1691	559.36			STANOVANJE	110.00	110.00	1 NOVI OBJEKAT	275.00		0.20	0.49	S+P+1
13	926, DIO 927	774.96			STANOVANJE	155.00	155.00	1 NOVI OBJEKAT	387.50		0.20	0.50	S+P+1
14	DIO 927, DIO 929/2, DIO 928/2	1,992.26	185.00 80.00 15.00	P P P	STANOVANJE	140.00	400.00	3 POSTOJEĆA OBJEKTA-NADOGRADNJA + 1 NOVI OBJEKAT	1,000.00		0.20	0.50	S+P+1
15	924, 925, DIO 923	636.17			STANOVANJE	190.00	190.00	2 NOVI OBJEKAT	475.00		0.30	0.74	S+P+1
16	DIO 930	158.61			ZELENILO								
17	DIO 912	1,040.00			TURIZAM	210.00	210.00	2 NOVI OBJEKAT	525.00		0.20	0.50	S+P+1
18	DIO 912	1,371.64			TURIZAM	275.00	275.00	2 NOVA OBJEKTA	687.00		0.20	0.50	S+P+1
19	DIO 911	309.87			ZELENILO								
20	DIO 912	1,103.07			TURIZAM	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	550.00		0.20	0.49	S+P+1
21	DIO 912	1,294.61			TURIZAM	260.00	260.00	2 NOVA OBJEKTA	650.00		0.20	0.50	S+P+1
22	DIO 913, DIO 914	1,063.58	263.80	P+1	TURIZAM	0.00	263.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	526.00		0.25	0.49	
23	DIO 913, DIO 914	1,047.30			TURIZAM	260.00	260.00	1 NOVI OBJEKAT	520.00		0.25	0.49	S+P+1
24	DIO 914	1,094.93	162.00	P+1	TURIZAM	60.00	220.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + DOGRADNJA	550.00		0.20	0.50	S+P+1
25	DIO 914	1,518.73	264.02	P+1	TURIZAM	35.98	300.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT + DOGRADNJA	750.00		0.20	0.49	S+P+1
26	916, 915	734.08			TURIZAM	145.00	145.00	1 NOVI OBJEKAT	362.50		0.20	0.49	S+P+1
27	920	1,109.64			TURIZAM	220.00	220.00	2 NOVA OBJEKTA	550.00		0.20	0.49	S+P+1
28	918, DIO 919	1,462.87			TURIZAM	290.00	290.00	2 NOVA OBJEKTA	725.00		0.20	0.49	S+P+1
29	DIO 919	590.49			TURIZAM	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00		0.20	0.50	S+P+1
30	917, DIO 918	1,584.87			TURIZAM	315.00	315.00	2 NOVA OBJEKTA	787.50		0.20	0.49	S+P+1
31	DIO 1698, DIO 1697, DIO 1696	1,051.18			TURIZAM	210.00	210.00	2 NOVA OBJEKTA	525.00		0.20	0.49	S+P+1
32	DIO 1683, 1699	1,807.44	360.00	S+P+1	TURIZAM	0.00	360.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	900.00		0.20	0.49	S+P+1
33	DIO 1698	1,011.84			TURIZAM	200.00	200.00	2 NOVA OBJEKTA	500.00		0.20	0.49	S+P+1
34	DIO 1685, DIO 1686	917.30			TURIZAM	180.00	180.00	1 NOVI OBJEKAT	450.00		0.20	0.49	S+P+1
35	DIO 1685, DIO 1686	950.43			TURIZAM	190.00	190.00	2 NOVA OBJEKTA	475.00		0.20	0.49	S+P+1
36	DIO 1698, DIO 1697, DIO 1696, DIO 1889, DIO 1888, 1687	1,545.97			TURIZAM	310.00	310.00	3 NOVA OBJEKTA	775.00		0.20	0.50	S+P+1
37	DIO 1658	88.72			PARKING U ZELENILU								
38	DIO 1690, DIO 1689, DIO 1688	609.96			TURIZAM	120.00	120.00	1 NOVI OBJEKAT	300.00		0.20	0.49	S+P+1
39	DIO 1690, DIO 1695, DIO 1694	807.46			TURIZAM	160.00	160.00	1 NOVI OBJEKAT	400.00		0.20	0.49	S+P+1
40	DIO 1694	948.15			TURIZAM	190.00	190.00	2 NOVA OBJEKTA	475.00		0.20	0.50	S+P+1
41	DIO 921	619.54			STANOVANJE	125.00	125.00	1 NOVI OBJEKAT	312.50		0.20	0.50	S+P+1
42	922, DIO 923	747.55			STANOVANJE	150.00	150.00	1 NOVI OBJEKAT	375.00		0.20	0.50	S+P+1
43	DIO 1691, DIO 1692	715.72			TURIZAM	145.00	145.00	1 NOVI OBJEKAT	362.50		0.20	0.50	S+P+1

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-DJ-74

Datum: 26.01.2022.



Katastarska opština: KULJAČE

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 5

Parcela: 1020

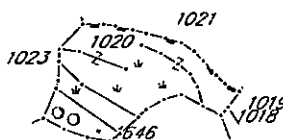
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 2500



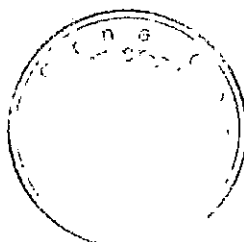
4
682
250
6
574
750

4
682
250
6
575
000



4
682
250
6
574
750

4
682
000
6
575
000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-649/2022

Datum: 24.01.2022.

KO: KULJAČE

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

LIST NEPOKRETNOSTI 538 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
1020			5 45/71	31/07/2014	KAŽANEGRA	Pašnjak 5. klase KUPOVINA		1408	1.13
								1408	1.13

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6036000009655	MILYUKOV IGOR RUSKA FEDERACIJA RUSKA FEDERACIJA -	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Ovlašćeno lice

SONJA TOMAŠEVIĆ