



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: 06-332/22-984/3
Budva, 03.11.2022. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LJUBIŠA DIJANE i GLIŠOVIĆ MILANA na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19, 116/20, 76/21 i 141/21), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17) i UP „EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 11/10), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 22 koju čine

Kat.parcela broj 1576/3, dio 1577/4, dio 1577/3, dio 1577/1, dio 1577/2, 1576/4 i 1575/3 KO Sveti Stefan

Dijelovi katastarskih parcela broj 1577/4, 1577/3, 1577/1 i 1577/2 KO Sveti Stefan ulaze u trasu saobraćajnice po UP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 22 čine dijelovi kat. parcela broj 1576 i dio 1577 KO Sveti Stefan. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu UP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine kat. parcela broj 1576/3, dio 1577/4, dio 1577/3, dio 1577/1, dio 1577/2, 1576/4 i 1575/3 KO Sveti Stefan. 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 1304 za KO Sveti Stefan, od 13.10.2022. godine, na **katastarskoj parceli broj 1576/3** upisana je građevinska parcela površine 129m², na **katastarskoj parceli broj 1577/3** upisana je građevinska parcela broj 408m², a na **katastarskoj parceli broj 1577/4** upisana je građevinska parcela broj 593m². Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Ljubiša Dijana (obim prava 25/100) i Glišović Milan (obim prava 75/100).

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za katastar i državnu imovinu - PJ Budva, dana 03.11.2022. godine, konstatovano je sledeće:

- u listu nepokretnosti br. 164 za KO Sveti Stefan, na kat. parceli broj 1577/1 upisane su šume 3. klase površine 609m², a na katastarskoj parceli broj 1577/2 upisane su šume 3. klase površine 370m². Kat. parcele su u svojini Ljubiša Aleksandra, Pajčin Tatjane i Ljubiša Čedomira;
- u listu nepokretnosti br. 581 za KO Sveti Stefan, na kat. parceli broj 1576/4 upisana je građevinska parcela površine 26m², a na katastarskoj parceli broj 1575/3 upisana je građevinska parcela površine 1m². Kat. parcela je u svojini Ljubiša Marka.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

TV turizam – vile

Površine za turizam predviđaju objekate za odmor i rekreaciju na površinama za turistička naselja i površinama za hotele i **renta vile**. (strana 18)

Vila predstavlja jednu smeštajnu jedinicu. (strana 25)

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

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

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme. U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 13 *Parcelacija, regulacija i nivelacija*. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje. 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 do 4 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. Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtjeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u tabeli planirana spratnost.

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 3,0m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum 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.

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

Samostojeći objekat je objekat koji sa svih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat. **Jednostrano uzidan objekat** je objekat kojem se jedna bočna strana nalazi na granici urbanističke parcele, a sa ostalih strana ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat. **Dvostrano uzidan objekat** je objekat kojem se dvije bočne strane nalaze na granicama urbanističke parcele, a s drugih strana

ima neizgrađeni prostor (sopstvenu parcelu ili javnu površinu). Uz objekat može biti naslonjen pomoćni objekat.

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl. koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koja se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih zgrada je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (strana 19)

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Građevinska linija prizemlja predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi 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.

Objekat može biti postavljen 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 minimalnoj visini od 3,60 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

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

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

S obzirom da planirana gradnja neće teći istovremeno, već zavisno od investitora potrebno je poštovati sledeće normative:

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

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

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 pravila.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ugaoni 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, uz uslov da se ne prekorači indeks izgrađenosti na parceli. (strana 20)

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 do 2 sprata - Su(ili Po)+P+1, ili suteran (ili podrum), prizemlje i 2 sprata - Su(ili Po)+P+2, odnosno – tri korisne etaže. U suteranu ili podrumu smjestiti garaže. Kod velikih nagiba mogu se javiti i više suterenskih etaža, ali krov ne može biti višoj od kote postojećeg magistralnog puta, odnosno ne može biti iznad relativne kote magistralnog puta.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 0,60m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orijentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.00 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 22)

Kota prizemlja data je za svaki pojedinačni objekat u grafičkom prilogu 16 Idejna rešenja kompleksa. Zbog karakteristika terena dozvoljeno je odstupanje od predložene kote prizemlja za +/- 3m.

Kota krova data je za svaki pojedinačni objekat u grafičkom prilogu 13 Parcelacija, regulacija i nivelacija.

Objekti smješteni ispod magistrale **ne smiju** preći kotom sljemena ili najistaknutijom visinskom kotom objekta preći visinsku kotu magistrale. Najistaknutija visinska kota objekta mora biti najmanje dva metra ispod kote magistrale.

Za veće urbanističke parcele koje sadrže više objekata obavezna je izrada studije izvodljivosti za datu urb.parcelu sa postavkom predviđenih objekata poštujući sve parametre iz urbanističkog projekta, koju će verifikovati Glavni urbanista i na osnovu koje će se projektovati pojedinačni objekti i spoljno uređenje urb.parcele. (strana 25)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

| | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ² | BRGP u m ² | POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ² | INDEKS IZGRADENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/ BR.ETAŽA | PLANIRANI BROJ OBJEKATA |
|-----------------------------|--|-----------------------|--|---------------------|-------------------|------------------------|----------------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA br. 22 | 3384.79 | 1687.50 | 675.00 | 0.50 | 0.20 | 3 | 3 |

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 garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP.

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). Ovi podrumi, garaže i sutereni ne mogu se u toku izgradnje ili kasnije prenamijeniti u korisnu površinu. (strana 20)

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.

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalne do 30 m².

Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 22)

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 UP-a 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 dobijanja UTU na lokaciji koju zahvataju kat. parcele broj 1576/3, 1577/3 i 1577/4 KO Sveti Stefan Opština Budva, izrađen od strane "GEOTEHNIKA Montenegro" DOO Nikšić (broj 0525/022 od 25.05.2022. godine), kao i izvještaj o reviziji Elaborata, odrađen od strane komisije R.Gredić, S. Vukašinić i M. Božić od oktobra 2022. godine.

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 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

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

Stvaranje prepoznatljivog stila lokacije uz poštovanje izvornog arhitektonskog stila

Neophodno je odgovarajućim arhitektonskim jezikom koji se bazira na bogatoj lokalnoj graditeljskoj praksi, stvoriti jasan, određen i prepoznatljiv stil lokacije. Prepoznavanje tradicionalnih formi, njihovim transponovanjem i implementacijom u sadanji kontekst treba da stvori savremeni arhitektonski i likovni izraz karakterističnog za lokacije mediteranskog karaktera.

Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa principima visokog turizma. Neki od ovih principa su ambijentalno uklapanje izraženo kroz afirmaciju otvorenih i zelenih prostora oko objekata, korišćenje arhitektonski atraktivnih i upečatljivih formi i oblika, korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala, kao i prirodnih lokalnih materijala, itd.

Hotelski kompleks i apart-hoteli zbog svoje ekskluzivne turističke namene moraju imati prepoznatljiv identitet i sugestivan uticaj na korisnike. Stoga primenjeni arhitektonski jezik kroz elemente oblikovanja i materijalizacije dopuštaju slobodnije i ekstravagantnije organizacije i oblikovanja, koji mogu da se nađu u provokativnom odnosu sa okruženjem.

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 lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etno-elementi drugih sredina (balustrade, ukrasne figure i gipsarski radovi). 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 ukrovljavanje) itd. (strana 24)

Arhitektura

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumeva arhitektonsku perfekciju.
- 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. Poželjno je koristiti kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ („Sl. List RCG“, br 23/2005).
- Krovovi su predviđeni ravni kao neprohodne ili prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje krovova u krovne bašte.
- Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta ili pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGP objekta i ne može se vršiti njegova prenamjena.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavno rekreativne sadržaje. (strana 25)

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 1.40 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 ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 22)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da budu reporni elementi izgrađenog prostora, i da tako utiču na konturu i geometriju budućeg ambijenta. (strana 25)

Zelene i slobodne površine turističkih objekata i kompleksa (vile, hoteli, apart hoteli) - Zelenilo u okviru turističkih objekata i kompleksa je važan element turističke ponude, koja ukazuje na reprezentativnost i kvalitet usluga i ponude, pored ekoloških funkcija i obezbeđivanja prijatnog prirodnog okruženja za turiste.

Za površine u okviru turističke namjene neophodno je:

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

Uređenje podrazumjeva:

- ekskluzivni ambijenti treba da sadrže 40%-50% zelenih površina u odnosu na urb.parcelu,
- za turističke objekte od 3*- min. 60m² zelenih i slobodnih površina po ležaju, za objekte sa 4*-min. 80m² zelenih i slobodnih površina po ležaju i za objekte sa 5* mora biti min. 100m² zelenih i slobodnih površina po ležaju ,
- neophodno je korišćenje visokodekorativnog sadnog materijala (autohtonog, alohtonog, egzota),
- obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo i drvoredi (preuzeti uslove iz Linearno zelenilo),
- kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtno arhitekture Primorja-ZA VILE ,
- površine oko objekta HOTELA mogu biti uređene i strožijim , geometrijskim stilom,
- postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. šumarke, sačuvati i uklopiti i svako zdravo i funkcionalno stablo kako iz kultivisanih tako i sa prirodnih površina,
- prilikom nivelacije terena pratiti prirodnu konfiguraciju ili formirati terase-međe, od suhozida-prirodno lomljenog kamena-na strmim terenima,
- planirati pješačke staze, trgove, plato, skaline –stepeništa koje će povezati predmetni prostor sa okruženjem,
- steze,plato i trgovi moraju biti od prirodnih materijala, prirodno lomljen ili klesani kamen i u skladu sa fasadom objekata,
- u pravcu pružanja stepeništa, staza planirati pergole ili kolonade, sa visokodekorativnim puzavicama. Pergole ili kolonade moraju biti izgrađene u skladu sa materijalima korišćenim za izgradnju objekata-kamen i drvo,
- ulaze u objekte, poslovnog karaktera- HOTELA (administrativne, trgovačko-ugostiteljske sadržaje) riješiti partenom sadnjom korišćenjem cvijetnica, perena,sukulenti, palmi i td.,
- oko infrastrukturnih objekata (trafostanice, crpne stanice i td.), formirati biološki zid koji će prije svega imati dekorativnu ali i zaštitnu ulogu ,
- voditi računa o vizurama- perspektivama,
- za ozelenjavanje objekata preporučuje se i krovno i vertikalno ozelenjavanje,
- *krovno zelenilo*-podrazumjeva ozelenjavanje betonskih ploča na krovovima objekata, iznad podzemnih garaža, terase i td. Za ovaj tip ozelenjavanja neophodno je planirati tzv. kade dubine min. 50cm, hidroizolaciju, odvođe za površinske vode, a humusni sloj mora biti min. 35-40cm. Predlaže se intezivni krovni vrt, što znači na ravnom krovu-terasi može biti formiran park sa zelenilom, stazama, vodenim površinama, pergole i td.
- *vertikalnim ozelenjavanjem* dopunjava se i obogaćuje arhitektonski izgled objekta i povezuje zelenilo enterijera sa vegetacijom slobodnih površina. Vrste koje se ovom prilikom koriste su najvećim dijelom puzavice.Vertikalnim zelenilom može se naglasiti i neki elementi u konstrukciji objekta,

- posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim terenima predlažu se pokrivači tla i puzavice,
- predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina,
- biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,
- sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,0-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 20cm,
- zbog sterilne podloge, projektovati humusiranje slobodnih površina u sloju od min. 30-50cm. Tokom građevinskih radova, površinski sloj zemlje lagerovati i koristiti ga za nasipanje površina predviđenih za ozelenjavanje,
- u okviru slobodnih površina od pomoćnih i pratećih objekata, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo,
- ove zelene površine tretirati kao zelenilo najviše kategorije održavanja i njege tj. zelenilo sa najvećim stepenom održavanja. (strana 33)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

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

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

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

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

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², 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 UP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

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

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

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

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

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

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

15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

Prikazani su na izvodu iz UP-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 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 42/04).

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

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

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

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

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

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

| Namjena | Potreban broj PM, odnosno GM |
|------------------------|---------------------------------------|
| EKSKLUZIVNE VILE | 1,5 PM/vili 100m ² |
| UGOSTITELJSKI SADRŽAJI | 1 PM/4 stolice |
| TRGOVINSKI SADRŽAJI | 1 PM/75 m ² bruto površine |
| HOTELSKI KAPACITETI | 1 PM/ apartmanu |

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, obezbjeđuju se u okviru objekata 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 21)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

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

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije. Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvodredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

Preporuke za realizaciju - faznost

Ponudjeni model intervencija obuhvata cjelokupno područje, a istovremeno obavezuje na disciplinovano i realno ponašanje u prostoru kroz fazu realizacije.

Potrebno je u skladu sa utvrdjenim okvirima razvoja prostora i programa izgradnje kroz postupak operacionalizacije definisati :

- Sprovesti sva potrebna mjerenja i snimanja na terenu za zone koje se žele graditi radi ažuriranja eventualno nastalih promjena u odnosu na raspoložive podloge i markiranje ostalih važnih podataka.
- Uraditi detaljne programe izgradnje i uređenja prostora, projekte uređenja, i to parcijalno prema veličini i dinamici zahvata koji se želi realizovati.
- Izvršiti sve zakonske pripreme na pristupanju realizaciji plana, odnosno djelova prostornog plana.
- Pripremiti potrebnu tehničku dokumentaciju , troškove uređenja i drugo.

Dinamika realizacije je bitan faktor za realno planiranje prostora.

U uslovima zatečenog stanja izgradjenosti prostora, odnosno saobraćaja, u uslovima koje diktira PPO , neophodno je planirati faze izgradnje. Ovim UP-om se predlaže, kao jedino realno rešenje, da se sa postojeće magistrale ostvare priključci na zonu - objekte u zoni, preko internih servisnih ulice u zoni, i to u svim pravcima.

Predloženim modelom zone omogućena je parcijalna realizacija objekata, prema potrebama i mogućnostima

budućih korisnika, bilo bi optimalno da se ulice izvedu u cijeloj zoni.

U prvoj fazi može se pričati realizaciji objekata u prvoj liniji prema magistrali, a optimalno je da se sa izvedenih ulica započne ukupna zona sa gradnjom. Obezbjediti infrastrukturu u cjelosti ili parcijalno zavisno od mogućnosti. (strana 29)

24. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim 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 rešenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

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

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

25. 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-1760/22

Datum: 17.10.2022.



Katastarska opština: SVETI STEFAN

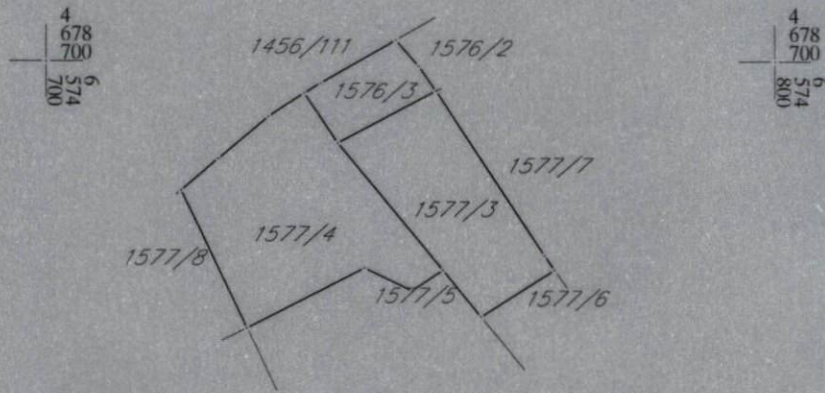
Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 17

Parcele: 1576/3, 1577/3, 1577/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:

Kunic



3600000318



104-919-17839/2022

**UPRAVA ZA KATASTAR
I DRŽAVNU IMOVINU****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-17839/2022

Datum: 13.10.2022.

KO: SVETI STEFAN

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/22-984/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1304 - PREPIS

| Podaci o parcelama | | | | | | | | | |
|--------------------|---------|-------------|--------------|-------------|------------------------------|----------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m ² | Prihod |
| 1576 | 3 | | 17 17 | 05/10/2022 | DUGA NJIVA | Gradjevinska parcela KUPOVINA | | 129 | 0.00 |
| 1577 | 3 | | 17 87/07. | 05/10/2022 | DUGA NJIVA | Gradjevinska parcela KUPOVINA | | 408 | 0.00 |
| 1577 | 4 | | 17 87/07. | 05/10/2022 | DUGA NJIVA | Gradjevinska parcela KUPOVINA | | 593 | 0.00 |
| | | | | | | | | 1130 | 0.00 |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu | | | |
|-------------------------------|--|-----------|------------|
| Matični broj - ID broj | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Prava | Obim prava |
| | LJUBIŠA PETAR DIJANA UL.GOLDSVORDIJEVA 33 BEOGRAD BEOGRAD 0 | Susvojina | 25/100 |
| | GLIŠOVIĆ MILAN UL.GOLDSVORDIJEVA 33 BEOGRAD BEOGRAD 0 | Susvojina | 75/100 |

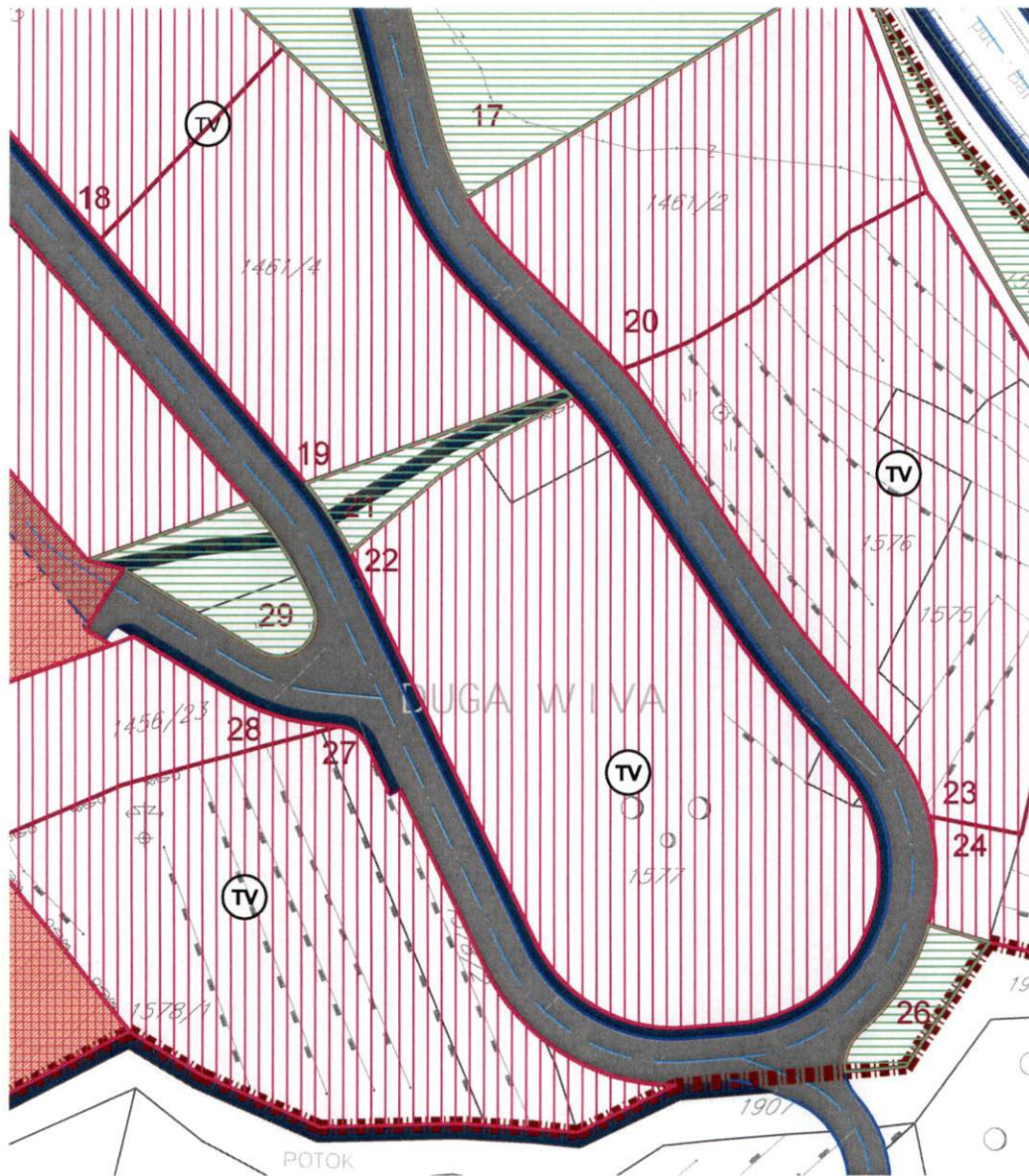
Ne postoje tereti i ograničenja.

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).





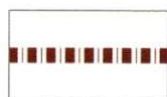
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, list broj 12 NAMJENA OBJEKATA I POVRŠINA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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



Budva, 02.11.2022. godine



GRANICA ZAHVATA



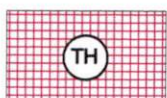
GRANICA MORSKOG DOBRA



TURIZAM-VILE



USLUŽNO-KOMERCIJALNE
DELATNOSTI



TURIZAM-HOTELI



ZELENILO



MORSKO DOBRO



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

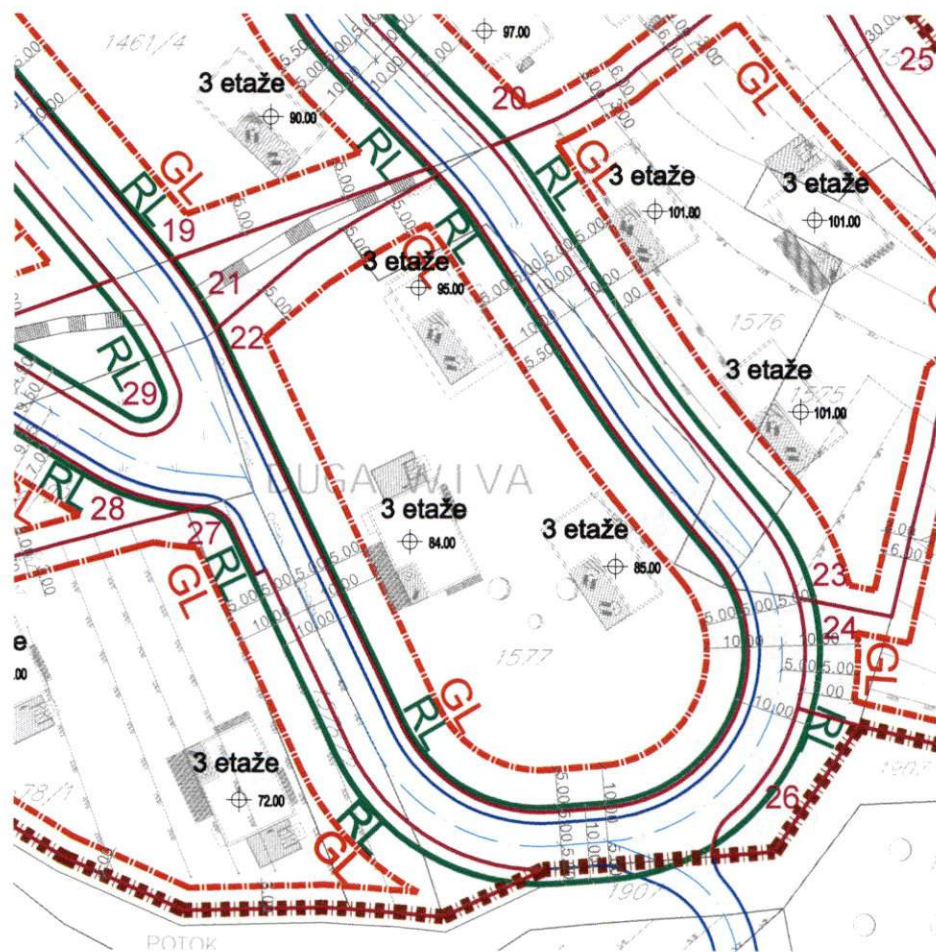


PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



LUNGO MARE

IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 13 PARCELACIJA, REGULACIJA I NIVELACIJA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)







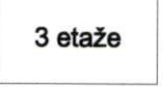
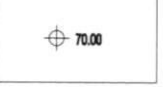


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.

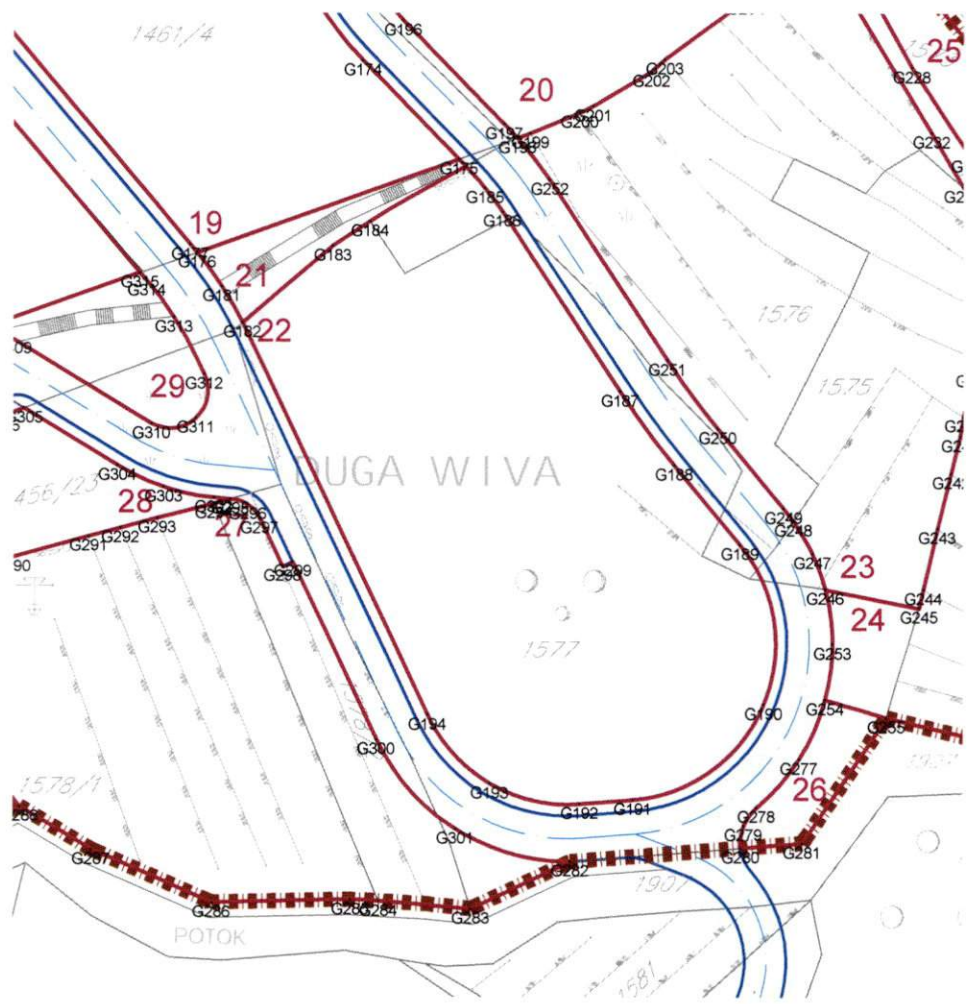
M. Mitrović



Budva, 02.11.2022. godine

| | |
|---|-------------------------------|
|  | GRANICA ZAHVATA |
|  | GRANICA MORSKOG DOBRA |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE |
|  | BROJ URBANISTIČKE PARCELE |
|  | REGULACIONA LINIJA |
|  | GRAĐEVINSKA LINIJA |
|  | PLANIRANA SPRATNOST |
|  | VISINSKA KOTA - NIVO KROVA |

IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 14 PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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

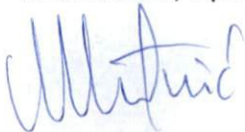


Budva, 02.11.2022. godine

IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 14 PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)

G170 6574784.18 4678759.92
G171 6574779.37 4678769.93
G172 6574776.69 4678774.23
G173 6574727.60 4678725.63
G174 6574734.34 4678716.79
G175 6574747.06 4678703.84
G176 6574712.43 4678691.53
G177 6574711.56 4678692.60
G178 6574685.22 4678723.89
G179 6574661.35 4678752.26
G180 6574654.09 4678765.01
G181 6574715.67 4678687.03
G182 6574718.42 4678682.24
G183 6574730.38 4678692.45
G184 6574735.31 4678695.67
G185 6574750.50 4678700.06
G186 6574752.81 4678696.97
G187 6574768.37 4678673.21
G188 6574775.53 4678663.53
G189 6574784.25 4678653.08
G190 6574787.40 4678632.00

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



Budva, 02.11.2022. godine

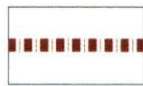
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 18 SAOBRAĆAJ I INFRASTRUKTURA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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



Budva, 02.11.2022. godine



GRANICA ZAHVATA



GRANICA MORSKOG DOBRA



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



POSTOJEĆI VOVOVOD



REGIONALNI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD POTISNI



POSTOJEĆA KANALIZACIJA



NOVOPROJEKTOVANA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 98%



BP - BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



HIDROSTANICA SA RZ 5000m³



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEC
REDA (n-broj cijevi PVC Ø 110mm)



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA
(n-broj cijevi PVC Ø 110mm)



PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO



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

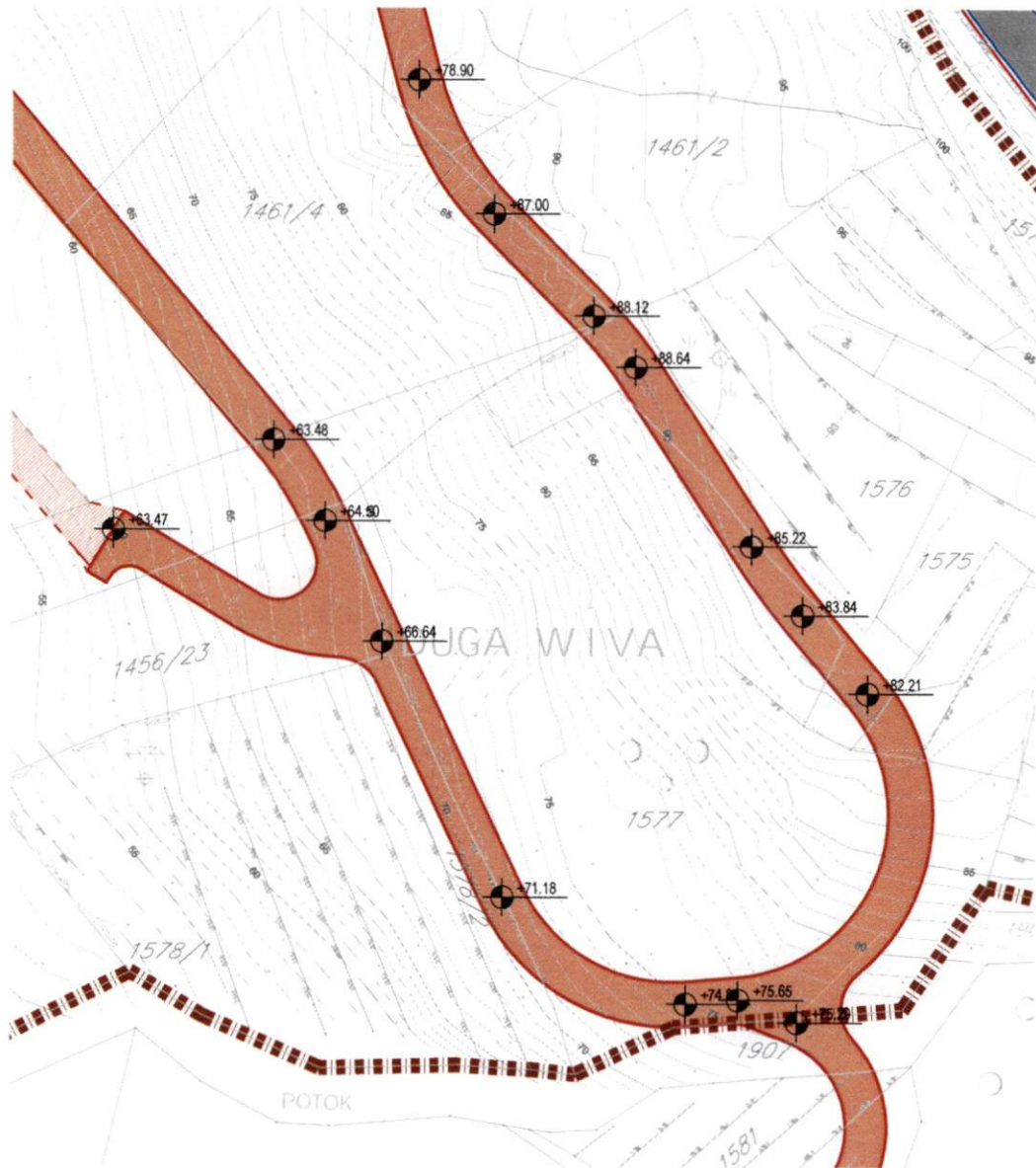


PLANIRANA MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA



POSTOJEĆA 10kV MREŽA

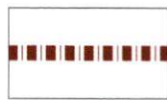
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 19 PLANIRANI I POSTOJEĆI SAOBRAĆAJ
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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



Budva, 02.11.2022. godine



GRANICA ZAHVATA



GRANICA MORSKOG DOBRA



POSTOJEĆI PUT



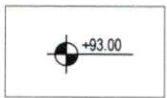
PLANIRANI PUT-IVICA KOLOVOZA



PUT ASFALTNI ZASTOR

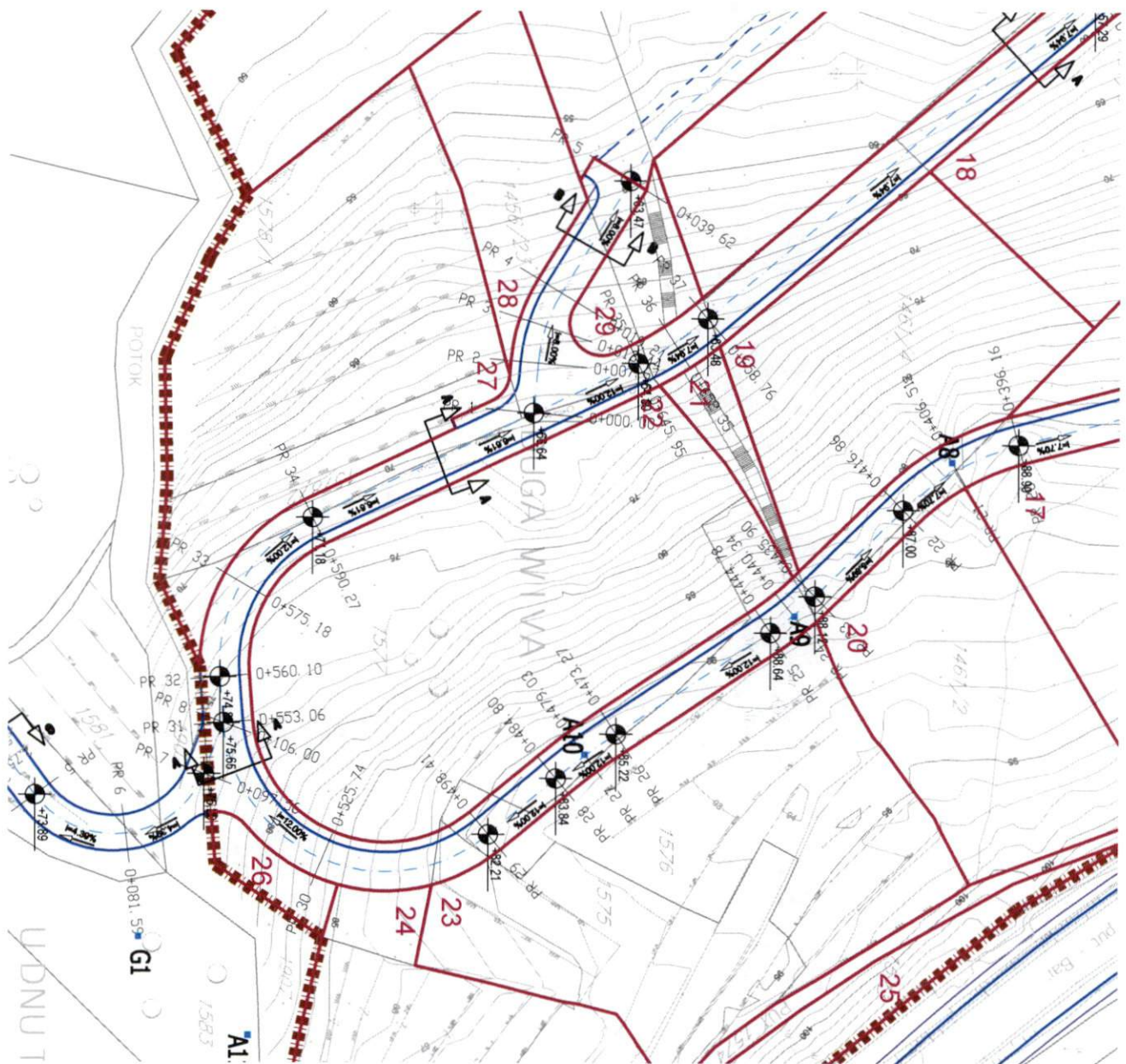


PLANIRANI PUT



VISINSKA KOTA PLANIRANOG PUTA

IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 20 SAOBRAĆAJ
 (Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)

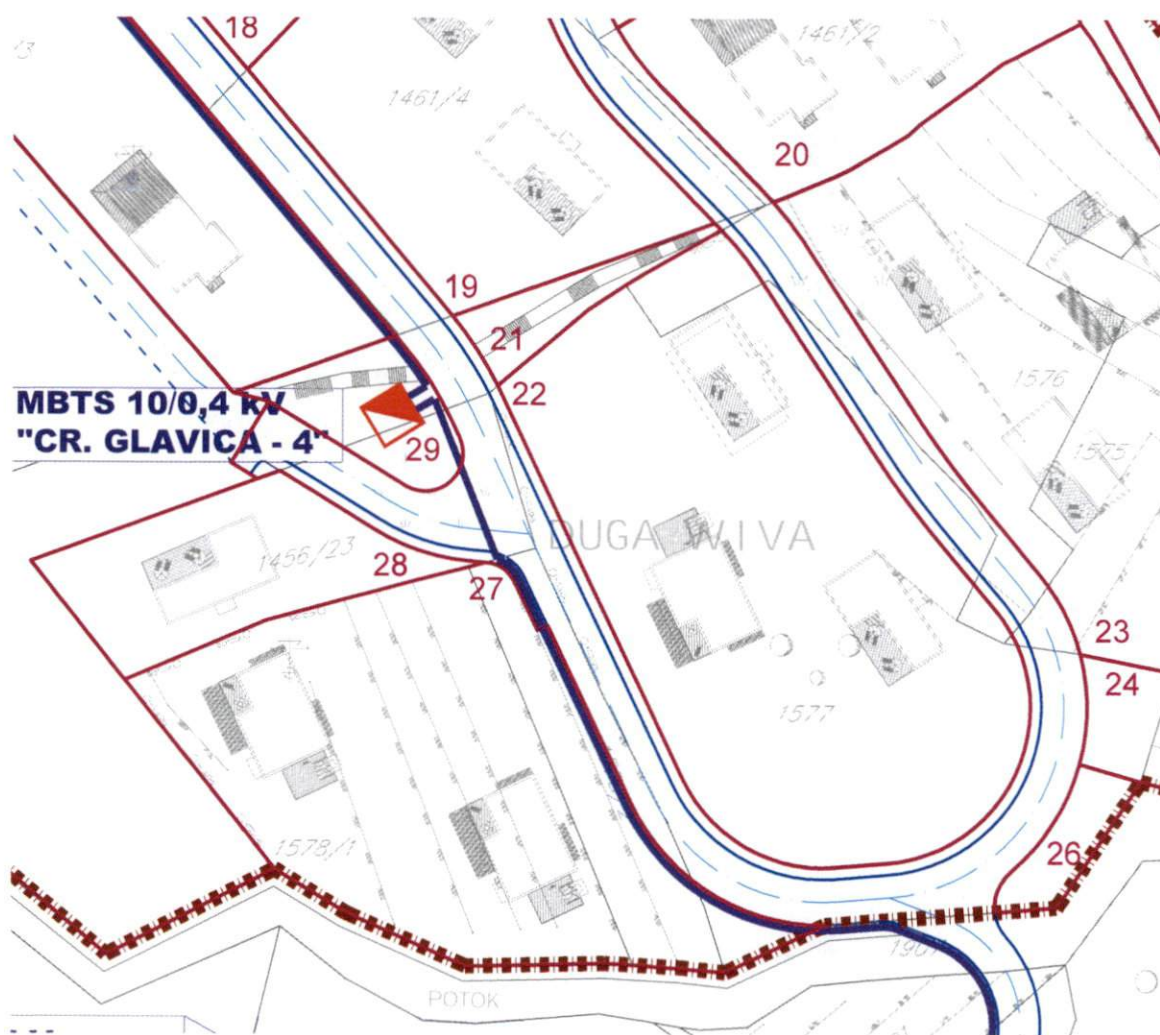


Rukovodilac Sektora za urbanizam,
 Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 02.11.2022. godine

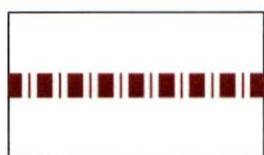
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 21 ENERGETIKA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



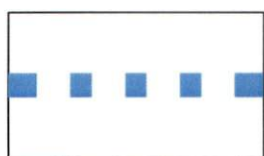
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 02.11.2022. godine



GRANICA ZAHVATA



GRANICA MORSKOG DOBRA



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

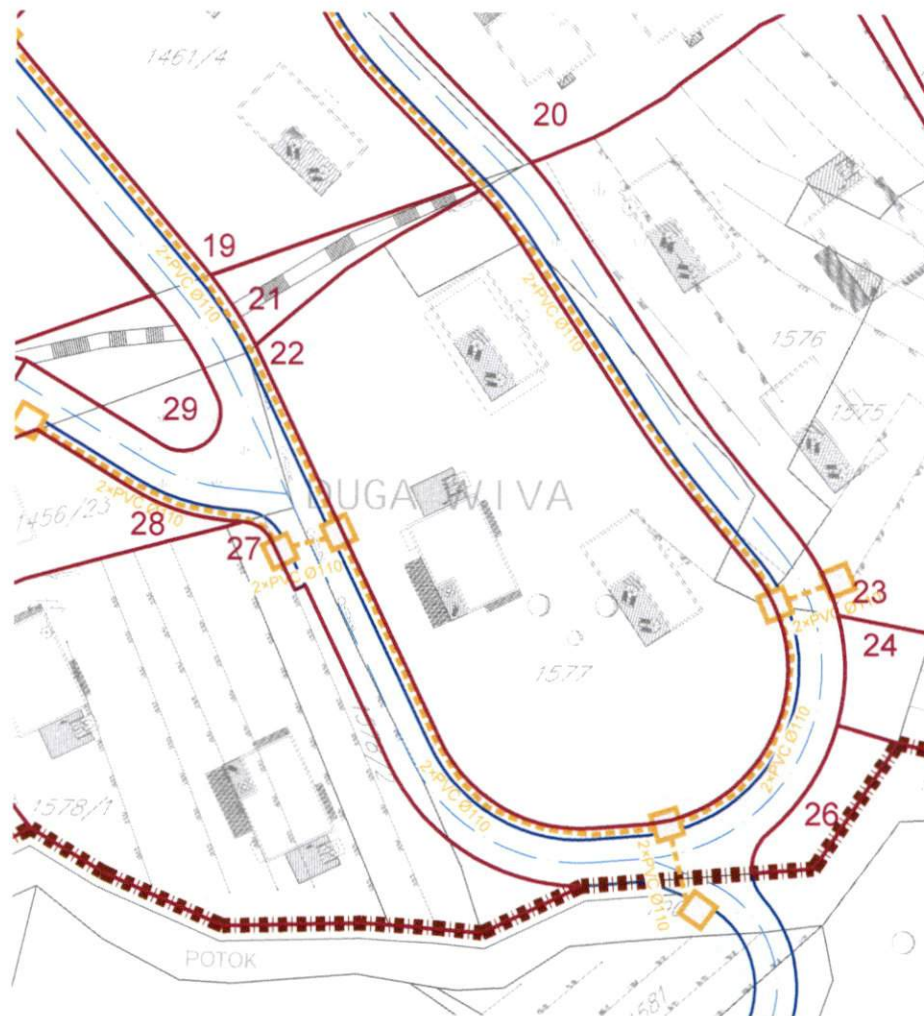


PLANIRANA MBTS 10/0,4 kV, 2x630 kVA



POSTOJEĆA 10kV MREŽA

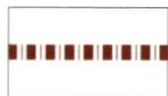
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 22 TELEKOMUNIKACIJE
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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



Budva, 02.11.2022. godine



GRANICA ZAHVATA



GRANICA MORSKOG DOBRA



PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA VIŠEC REDA (n-broj cijevi PVC Ø 110mm)

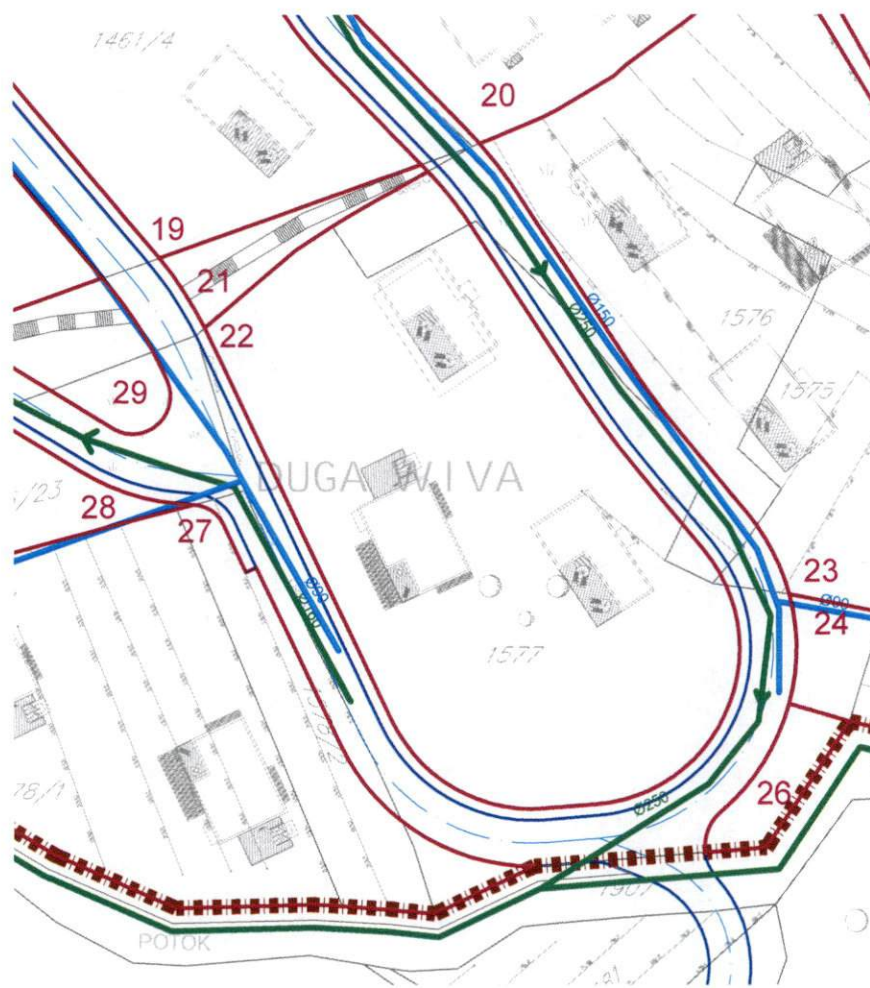


PLANIRANA PODZEMNA TK KANALIZACIJA (n-broj cijevi PVC Ø 110mm)



PLANIRANO TK KABLOVSKO OKNO

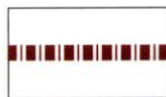
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 23 VODOVOD I KANALIZACIJA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



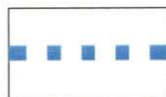
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 02.11.2022. godine



GRANICA ZAHVATA



GRANICA MORSKOG DOBRA



POSTOJEĆI VOVOVOD



REGIONALNI VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD POTISNI



POSTOJEĆA KANALIZACIJA



NOVOPROJEKTOVANA KANALIZACIJA



OTPADNE VODE - PREČIŠĆENA 98%



BP - BIOPRERAĐIVAČ 1000-2000J



HIDROSTANICA SA RZ 5000m³

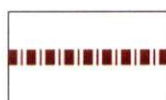
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 24 PEJZAŽNA ARHITEKTURA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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



Budva, 02.11.2022. godine

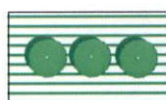


GRANICA ZAHVATA



GRANICA MORSKOG DOBRA

I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA



LINEARNO ZELENILLO
(zelenilo uz saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi)



SKVER

II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE TURISTIČKIH
OBJEKATA- VILE



ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE TURISTIČKIH
OBJEKATA-HOTELI

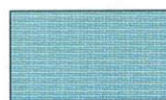


ZELENE I SLOBODNE POVRŠINE
USLUŽNO-KOMERCIJALNE DELATNOSTI

III ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



ZAŠTITNO ZELENILLO



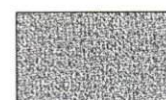
MORSKO DOBRO



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE

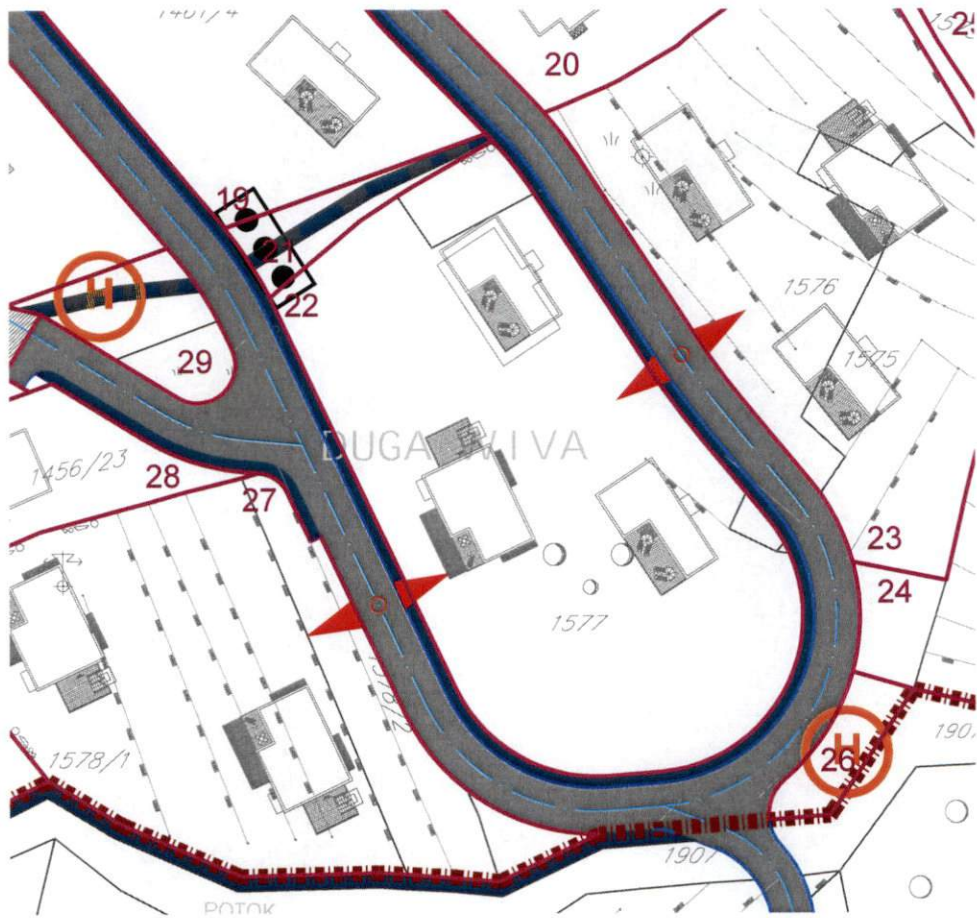


PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



LUNGO MARE

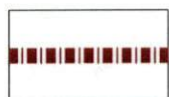
IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 25 EKOLOGIJA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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



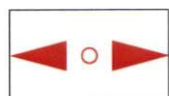
Budva, 02.11.2022. godine



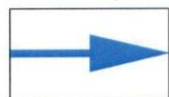
GRANICA ZAHVATA



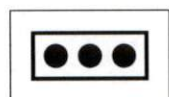
GRANICA MORSKOG DOBRA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



UTICAJ MORA



ODLAGANJE SMEĆA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI
SA PREČIŠĆIVAČEM

IZVOD IZ UP-a EKSKLUZIVNI TURISTIČKI KOMPLEKS CRVENA GLAVICA, List broj 16 IDEJNA REŠENJA OBJEKATA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 11/10)



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



Budva, 02.11.2022. godine



GRANICA ZAHVATA



ZELENE POVRŠINE



POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJ
(KOLSKI I PEŠAČKI)



VODENE POVRŠINE



LUNGO MARE



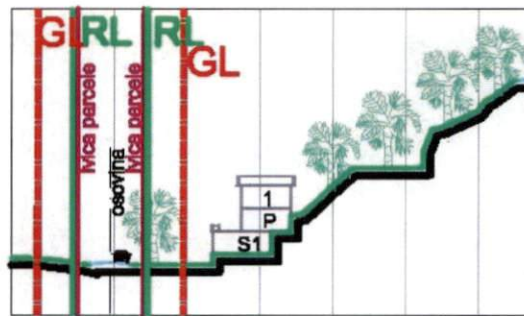
MORSKO DOBRO

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA za UP "Ekskluzivni turistički kompleks Crvena glavica"

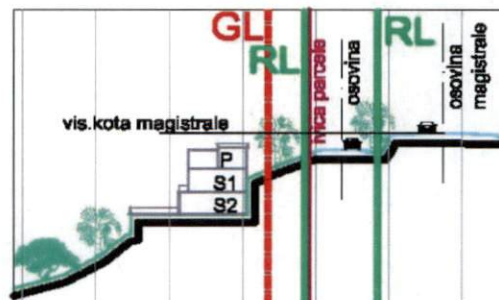
| UP | BROJ KATSTARSKE PARCELE | POVRŠINA URB.PARC. m ² (P _{up}) | PLANIRANA NAMJENA | MAX. POVRŠ. POD OBJEKTIMA m ² (P _{op} x KZ) | PLANIRANI BROJ OBJEKATA | max BRGP m ² (P _{op} x KI) | KZ | KI | PLANIRANA SPRATNOST |
|----|--|--|--|---|-------------------------|--|------|------|---------------------|
| 1 | DIO1468, DIO1469, 1471, DIO1473/1 | 1,706.91 | VILE | 340.00 | 2 | 850.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 2 | 1472, DIO1473/1, 1474, 1475, DIO 1476, 1506, 1507, 1505 | 1,697.04 | VILE | 340.00 | 2 | 850.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 3 | DIO 1504, DIO 1519, DIO1520 | 1,191.05 | VILE | 240.00 | 2 | 600.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 4 | DIO1470 | 153.38 | ZELENILO | | | | | | |
| 5 | DIO1469, DIO1470 | 66.80 | ZELENILO | | | | | | |
| 6 | 1508, 1509, DIO1510, DIO 1511, 1516,1517 | 1,445.34 | VILE | 290.00 | 1 | 725.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 7 | 1518, DIO1519 | 803.17 | VILE | 160.00 | 1 | 400.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 8 | 1526/1, DIO 1526/2, DIO 1523, DIO1528, DIO 1529, DIO 1515 | 1,950.96 | VILE | 585.00 | 2 | 1950.00 | 0.30 | 1.00 | 3 |
| 9 | 1513, 1514, DIO1515, DIO1528, DIO 1530, 1512, DIO 1511 | 2,000.68 | VILE | 400.00 | 2 | 1,000.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 10 | DIO1531 | 401.69 | ZELENILO | | | | | | |
| 11 | DIO1531 | 399.80 | ZELENILO + STAZE | | | | | | |
| 12 | DIO1554/1, DIO1554/5 | 1,082.11 | ZELENILO + SPORTSKO-REKREATIVNI SADRŽAJI | | | | | | |
| 13 | DIO1554/2, 1555/2 | 2,814.66 | VILE | 560.00 | 2 | 1,400.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 14 | DIO1538/2, 1538/3, DIO1554/1, DIO1550, DIO1551 | 1,501.43 | ZELENILO + SPORTSKO-REKREATIVNI SADRŽAJI | | | | | | |
| 15 | 1548, DIO1551/1, DIO1550, DIO 1554/1, DIO 1550, DIO 1462 | 3,462.70 | ZELENILO + SPORTSKO-REKREATIVNI SADRŽAJI | | | | | | |
| 16 | DIO1555/1, 1556 | 1,383.04 | ZELENILO + SPORTSKO-REKREATIVNI SADRŽAJI | | | | | | |
| 17 | DIO1462 | 3,136.67 | ZELENILO + SPORTSKO-REKREATIVNI SADRŽAJI | | | | | | |
| 18 | DIO1461/5 | 1,648.20 | VILE | 330.00 | 2 | 825.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 19 | DIO1461/4 | 1,748.66 | VILE | 340.00 | 2 | 850.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 20 | 1461/2 | 1,657.22 | VILE | 330.00 | 2 | 825.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 21 | DIO1456/9 | 187.42 | ZELENILO + STAZE | | | | | | |
| 22 | DIO1576, DIO1577 | 3,384.79 | VILE | 675.00 | 3 | 1,687.50 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 23 | DIO1576, DIO1575 | 3,010.19 | VILE | 600.00 | 3 | 1,500.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 24 | DIO1577, 1579, 1580 | 3,200.23 | VILE | 640.00 | 3 | 1,600.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 25 | 1573, 1572/2, 1571, 1570, 1569, 1572/1 | 1,383.07 | ZELENILO | | | | | | |
| 26 | DIO1577 | 153.26 | ZELENILO | | | | | | |
| 27 | DIO1577, DIO1578/2, 1578/1 | 2,556.44 | VILE | 510.00 | 2 | 1,275.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 28 | DIO1456/23 | 744.38 | VILE | 145.00 | 1 | 362.50 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 29 | DIO1456/9, DIO 1456/23 | 308.08 | ZELENILO + STAZE | | | | | | |
| 30 | 1461/3, DIO1461/5, DIO 1461/4 | 2,336.00 | VILE | 465.00 | 2 | 1,162.50 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 31 | DIO1456/9, DIO 1544, DIO 1553, 1545, DIO 1552, DIO 1546, DIO 1543, DIO 1456/33 | 2,225.86 | APART-HOTEL + USLUŽNO KOMERCIJALNE DELATNOSTI | 1,200.00 | 1 | 2,990.00 | 0.53 | 1.34 | 7 |
| 32 | DIO 1547, DIO 1456/16, DIO 1553 | 709.41 | APART-HOTEL + USLUŽNO KOMERCIJALNE DELATNOSTI | 425.00 | 1 | 1,060.00 | 0.60 | 1.50 | 3 |
| 33 | DIO 1544, DIO 1552, DIO 1546, DIO 1553, DIO 1541, DIO 1540 | 1,991.24 | APART-HOTELI + USLUŽNO KOMERCIJALNE DELATNOSTI | 1,195.00 | 1 | 2,990.00 | 0.60 | 1.50 | 7 |
| 34 | DIO 1543, DIO1544, DIO 1456/9, DIO 1458/2, DIO 1541, DIO 1542, DIO 1458/3, 1456/33 | 2,021.77 | USLUŽNO KOMERCIJALNE DELATNOSTI | 210.00 | 1 | 375.00 | 0.10 | 0.18 | 2 |
| 35 | DIO 1541, DIO 1540, 1539, 1538/1, DIO 1557, DIO1542, DIO 1456/13, DIO 1458/3, DIO 1554/4, DIO 1553 | 2,038.27 | APART-HOTELI + USLUŽNO KOMERCIJALNE DELATNOSTI | 1,220.00 | 1 | 2,990.00 | 0.60 | 1.46 | 7 |
| 36 | 1534/1, DIO 1535 | 763.39 | VILE | 150.00 | 1 | 375.00 | 0.20 | 0.50 | 3 |
| 37 | DIO 1456/16, 1538/2, DIO 1554/1 | 742.51 | ZELENILO + STAZE | | | | | | |
| 38 | DIO 1493/5 | 145.16 | ZELENILO + STAZE | | | | | | |

6.12. Karakteristični urbanističko – tehnički uslovi

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA EKSLUZIVNE VILE



Ekskluzivne vile u zelenilu



Ekskluzivne vile u zelenilu ispod magistrale

HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 700-3500m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 13 Parcelacija, regulacija i nivelacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana.
- Max. koeficijent zauzetosti je 0.20 (20 %).
- Max. koeficijent izgrađenosti je 0.50 (50%).
- Max. broj spratova objekta je 3 etaže.
- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).
- Kota prizemlja data je za svaki pojedinačni objekat u grafičkom prilogu 16 Idejna rešenja kompleksa. Zbog karakteristika terena dozvoljeno je odstupanje od predložene kote prizemlja za +/- 3m.
- Kota krova data je za svaki pojedinačni objekat u grafičkom prilogu 13 Parcelacija, regulacija i nivelacija.
- Objekti smješteni ispod magistrale **ne smiju** preći kotom sljemena ili najistaknutijom visinskom kotom objekta preći visinsku kotu magistrale. Najistaknutija visinska kota objekta mora biti najmanje dva metra ispod kote magistrale.
- Za veće urbanističke parcele koje sadrže više objekata obavezna je izrada studije izvodljivosti za datu urb.parcelu sa postavkom predviđenih objekata poštujući sve parametre iz urbanističkog projekta, koju će verifikovati Glavni urbanista i na osnovu koje će se projektovati pojedinačni objekti i spoljno uređenje urb.parcele.
- Vila predstavlja jednu smeštajnu jedinicu.
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je ekskluzivni turizam, izgradnja koja podrazumeva arhitektonsku perfekciju.
- 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. Poželjno je koristiti kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani „Pravilnikom o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata“ („Sl. List RCG“, br 23/2005).
- Krovovi su predviđeni ravni kao neprohodne ili prohodne terase. Preporučuje se pretvaranje krovova u krovne bašte.
- Garaže planirati ispod osnovnog volumena objekta ili pored objekta. Garažni prostor **ne ulazi** u obračun BRGPobjekta i ne može se vršiti njegova prenamjena.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namjene za dodatne zabavnorekreativne sadržaje.
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da budu reporni elementi izgrađenog prostora, i da tako utiču na konturu i geometriju budućeg ambijenta.