



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: 06-332/21-543/3  
Budva, 12.07.2021. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu ZENOVIĆ ZLATKE iz Budve 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), člana 1 Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 87/18, 28/19, 75/19 i 116/20), 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 **UP "Turističko naselje Skočidevojka"** (Službeni list CG-opštinski propisi br. 07/09), evidentiranog u Centralnom elektronskom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

Urbanistička parcela broj: 10 koju čine

Katastarske parcele br. 1732, 1733, 1734 i dio katastarske parcele br. 1739 KO Reževći I.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za katastar i državnu imovinu – PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 171 za KO Reževći I, od 08.07.2021. godine na katastarskoj parceli **1732** upisan je voćnjak 3. klase površine 882m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Zenović Željko (obim prava 5/72), Zenović (Stevan) Milivoje (obim prava 14/36), Zenović (Stevo) Milorad (obim prava 14/36), Zenović (Stevo) Miodrag (obim prava 3/36) i Zenović Vesna (obim prava 5/72).

U listu nepokretnosti broj 1125 za KO Reževći I, od 08.07.2021. godine na katastarskoj parceli **1733** upisane su šume 3. klase površine 110m<sup>2</sup>. na kat. parceli u rubric sa podacima o teretima i

ograničenjima upisana je zabilježba rješenja o izvršnosti, a kao vlasnik upisan je Kaloštrović (Ivo) Milan.

U listu nepokretnosti broj 173 za KO Reževići I, od 08.07.2021. godine na katastarskoj parceli 1734 upisan je voćnjak 3. klase površine 262m<sup>2</sup> i šume 3. klase površine 140m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih objekata, tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Zenović (Krst) Jovo, Stojadinović (Krst) Ljubica i Zenović (Đuro) Zlatka – podnosilac zahtjeva.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za za katastar i državnu imovinu CG, dana 08.07.2021. godine, konstatovano je da je u listu 99 za KO Reževići I na kat. parceli br. 1739 upisan nekategorisani putevi površine 315m<sup>2</sup>. Na katastarskoj parceli nema upisanih tereta i ograničenja. Katastarska parcela je u državnoj svojini RCG.

**Riješiti imovinsko pravne odnose svih vlasnika na zemljištu.**

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

#### **Turizam**

Osnovna namjena turizam podrazumijeva i prateće (komplementarne) sadržaje – zelene i rekreativne sadržaje, objekte za zabavu, kao i druge objekte i institucije za opsluživanje područja.

U okviru namjene turizam formirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata turizma sa komplementarnim sadržajima (hoteli, apart hoteli i apartmanski kompleksi ) i za izgradnju objekata-vila, koji mogu da imaju i stanove za turiste (turističko stanovanje), apartmanskih naselja sa centralnim objektom i apartmanima kao posebnim objektima-depandansima. (tekstualni dio UP-a, strana 29)

Na UP10 planirana je izgradnja vila, predložena idejna rješenja vila primjenjuju se u odnosu na površinu urbanističke parcele, a na osnovu podataka iz Tabele 2. (tekstualni dio UP-a, strana 40)

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

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

Prikazana su u grafičkom prilogu Urbanističkog projekta i definisane u tekstualnom dijelu plana – poglavlje: Uslovi za regulaciju i nivelaciju.

Dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka. (tekstualni dio UP-a strana 55)

Građevinska linija, visinska i horizontalna regulacija su instrumenti za definisanje osnovnog sistema regulacije. Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti. (tekstualni dio UP-a strana 35)

S obzirom na namjenu objekata, a u cilju zaštite postojećeg zelenila i maslina, na svakoj urbanističkoj parceli planirana je izgradnja jednog ili više objekata (jedna ili više vila ili apartmanski objekti sa centralnim objektom), maksimalnog horizontalnog gabarita 150 m2 i max. građevinske bruto površine 450 m2. U skladu sa zadatim indeksima i ostalim uslovima na parcelama čija površina dozvoljava izgradnju građevinske bruto površine objekata više od 450 m2, gradi se dva ili više objekata (pojedinačni objekti max. GBP 450 m2 i u osnovi 150 m2). (tekstualni dio UP-a strana 41)

##### **Građevinska linija (GL)**

Utvrđuje se planom ili studijom u odnosu na regulacionu liniju (u grafičkom prilogu karta regulacije), a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje.

##### **Bočna građevinska linija**

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilozima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

## Zadnja građevinska linija

Zadnja građevinska linija određena je u grafičkim prilogima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi.

**Spratnost objekta** – hotela, apart hotela i dependansa zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti.

Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom.

Za vile su, u grafičkom prilogu Idejna rješenja objekata, predložena idejna rješenja i gabariti. (tekstualni dio UP-a strana 35)

**Krovovi** objekta su kosi, a potkrovni prostor, ukoliko to dozvoljavaju njegove tehničke karakteristike može se koristiti za stanovanje.

Preostali dio parcele se uređuje u skladu sa uslovima iz poglavlja Pejzažna arhitektura. (tekstualni dio UP-a strana 41)

U slučaju da projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a.

Na osnovu Izmjena i dopuna Pravilnika o bližem zadržanju i formi planskog dokumenta (Službeni list CG br.33/14) u nadzemne etaže računaju se: suteran, prizemlje i spratovi, a u podzemne etaže: podrum.

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	MAX. POVRŠNA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	MAX. BR. ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 10	1561	624	234	0.4	0.15	

U prilogu Urbanističkog projekta su predložena idejna rješenja objekata na urbanističkim parcelama. Predložena idejna rješenja moraju se u daljem postupku provjeriti i ponovo uraditi od strane Investitora za sve urbanističke parcele, imajući u vidu da se radi o značajnoj intervenciji na terenu.

Preporučena je izrada Idejnih rješenja za urbanističke parcele površine preko 3000 m<sup>2</sup>, na kojima se gradi više objekata, a smjernice za izgradnju u smislu zaštite već postojećeg zelenila definisane su Elaboratom Ekološka analiza, rađenim za potrebe Plana, (izrada Elaborata uslovljena PPO Budva) i razrađene ovim Planom. (tekstualni dio UP-a strana 36)

Gabariti objekata se definišu kroz projektnu dokumentaciju u skladu sa parametrima u Tabeli, dozvoljenom max.spratnošću, maksimalnim gabaritom jedne vile i ostalim uslovima iz Plana. predložena idejna rješenja vila pri mjenjuju se u odnosu na površinu urbanističke parcele, a na osnovu podataka iz Tabele 2. (tekstualni dio plana, str. 40)

Visinska i horizontalna regulacija definisana je zadatim maksimalnim indeksima (indeksom zauzetosti i indeksom izgrađenosti) i maksimalnom spratnošću za svaku urbanističku parcelu.

Spratnost objekta zavisi od izabranih indeksa, odnosno njihove kombinacije. Planom je definisan maksimalni indeks izgrađenosti i maksimalni indeks zauzetosti.

Kombinovanjem indeksa može se ostvariti različita spratnost objekta (hotela) na način da se dio objekta gradi sa većom visinom i predstavlja reper (kula), čime se ne smiju prekoračiti maksimalni parametri zadati Urbanističkim projektom. (tekstualni dio plana, Poglavlje 7.2. Uslovi za regulaciju i nivelaciju, str. 35)

U okviru slobodnih površina od pratećih objekta, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td. (tekstualni dio UP-a strana 56)

U okviru urbanističkih parcela moguća je fazna gradnja objekata, koja se definiše kroz idejno urbanističko rješenje. (tekstualni dio UP-a strana 35)

## **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 1000m<sup>2</sup> ili sa 4 i više nadzemnih etaža, shodno članu 7. Zakona o geološkim istraživanjima ("Službeni list RCG" broj 28/93, 27/94, 42/94 i 26/07 i "Službeni list CG" broj 28/11) izraditi **Revidovani Projekat geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju i Revidovani Elaborat o rezultatima izvršenih geoloških istraživanja**, kojima se detaljno određuju inženjersko-geološke, hidro-geološke i geomehaničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

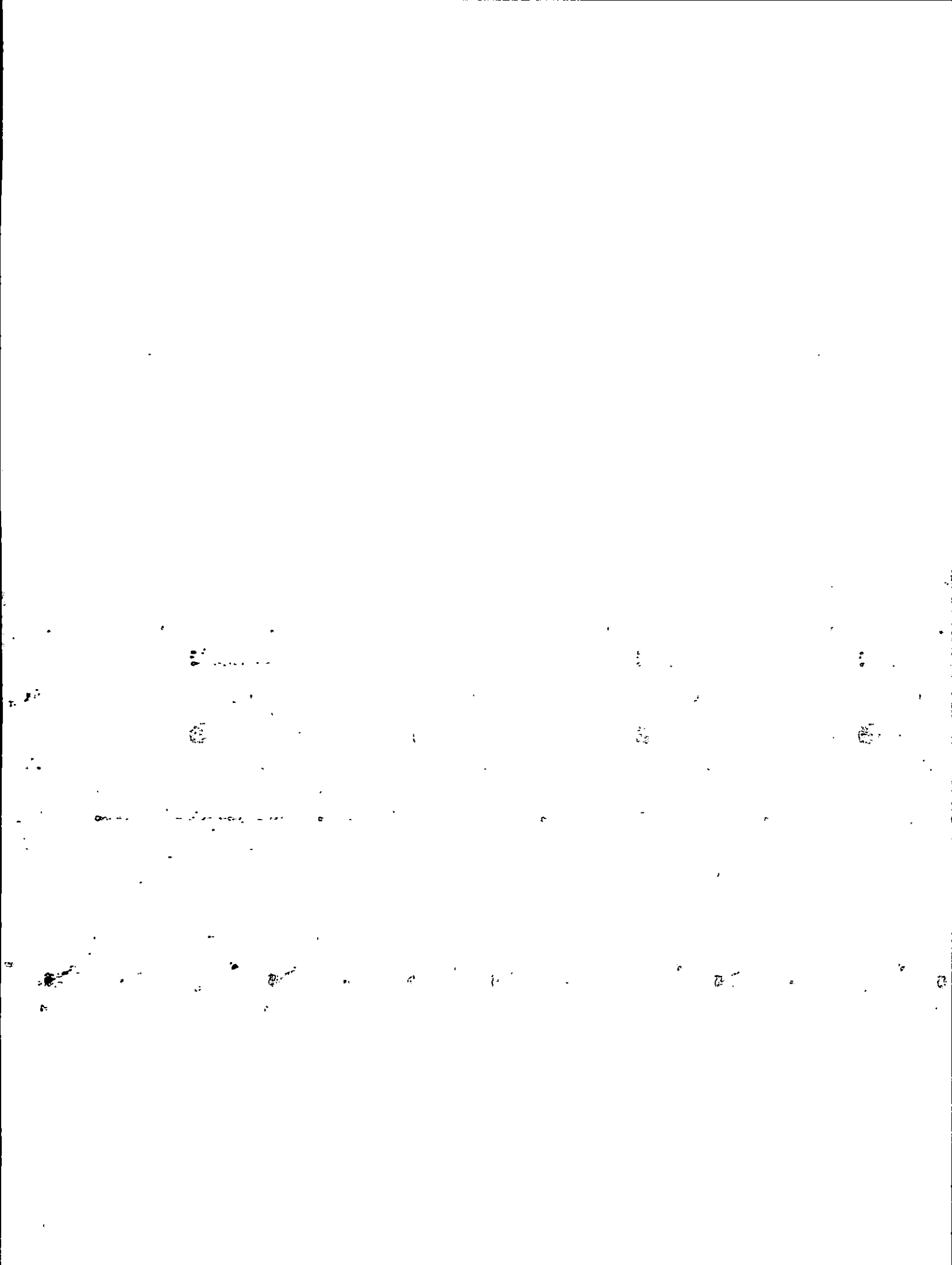
Pri projektovanju objekata preporučuje se korišćenje propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija. Takođe se preporučuje zadržavanje postojećeg drveća i druge vegetacije na građevinskim parcelama, gdje god je to moguće, jer povoljno utiče na očuvanje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

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

## **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 CG" 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 površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri





i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09 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**

Unapređenjem arhitektonskih i likovnih vrijednosti objekata prilikom njihovog projektovanja kao i uređenjem slobodnih površina i partera, stvoriće se ukupna dobra slika kompleksa.

Faznost građenja predviđena projektnom dokumentacijom, mora biti definisana na način da jedna faza bude funkcionalna, prostorna i oblikovna cjelina.

Objekti moraju biti građeni od najkvalitetnijih materijala, a svojim izgledom i sadržajima predstavljati svojevrsnu atrakciju.

Preporuka je da se objekti maksimalno prilagode konfiguraciji terena i slobodnim vižurama ka moru. Objekte je potrebno uklapati u okruženje, kako izgradjeno tako i prirodno. To znači da se u zavisnosti od specifičnih uslova lokacije moraju tražiti adekvatna konkretna rješenja, koja ne smiju konkurisati izuzetno vrijednim prirodnim ili istorijskim cjelinama. U arhitekturi turističkih objekata tražiti rješenja koja se: naslanjaju na iskustva i forme tradicionalne, autohtone arhitekture, ili predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u materijalima.

Posebnu pažnju posvetiti uklapanju pojedinačnih manjih objekata u prirodnu sredinu tako da ona ostane dominantna. Objekte ne treba postavljati uz samu obalu ili na ivice rta.

U cilju stimulanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m<sup>2</sup> ugrađene kamene fasade.

## **10. USLOVI ZA REKONSTRUKCIJU I IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA**

Denivelaciju terena riješiti terasasto, podzidama, suvomeđama-suvozid od grubo lomljenog ili klesanog kamena. Suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja). Suvomeđe ne treba da se zamjenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.

(tekstualni dio UP-a strana 56)

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

U okviru zelenila mogu se graditi pješačke staze, vidikovci, stepeništa, podzemne garaže, panoramski liftovi, protivpožarne saobraćajnice i pristupne saobraćajnice infrastrukturnim objektima



Za površine planirane za turizam, različitih kategorija neophodno je :

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

Pejzažno uređenje podrazumjeva:

- o ekskluzivni ambijent i treba da sadrže min. 50% zelenih površina, u odnosu na urbanističku parcelu, dok 25-30% urbanističke parcele može biti parterno izgrađeno (pješačke i prilazne puteve, staze, trgove, platoi i td.);
- o za turističke objekte sa 3\*-5\*, planirati 60 m<sup>2</sup>-100m<sup>2</sup> zelenih i slobodnih površina po ležaju (zelenilo i sportski rekreacija);
- o obavezno koristiti visokodekorativni sadni materijal, rasadnički odnjegovan (autohtoni, alohton, egzote),
- o obodom, granicom parcele naročito prema saobraćajnicama preporučuje se tampon zelenilo, živica, drvoredi i td. (uslovi za drvored iz kategorije Linearno zelenilo);
- o dispozicija objekata mora da zavisi od rasporeda postojećih maslina na terenu, preostalih nakon degradacije maslinjaka;
- o postojeće masline maksimalno sačuvati (kultivare i samonikle)- Zakon o Maslinarstvu;
- o presadjivanje maslina ili nekih drugih vrsta koje podnose presadjivanje (listopadne i zimzelene lišćare), opravdano je samo u pojedinačnim slučajevima. Međutim, sa odraslim četinarima nije takav slučaj, oni slabije podnose presadjivanje, naročito na plitkim skeletnim tercima, kada usljed presadjivanja dolazi do oštećenja korenovog sistema. U ovom slučaju ih je neophodno sačuvati na postojećim lokacijama u najvećoj mogućoj mjeri;
- o postjeći šumski fond, sačuvati u vidu enklava, većih grupacija, formirajući tzv. Šumarke-što daje egzotičnost pejzažu;
- o kompoziciono rješenje zelenih površina stilski uskladiti sa prirodnim pejzažom i tradicijom vrtne arhitekture Primorja;
- o u okviru urb. parcele, na površinama namijenjenim za izgradnju vila moguće je formirati voćnjake (agrumi, smokve, masline) i povrtnjake, ali i revitalizovati postojeće maslinjake; ovim se ne bi imitirale seoske okućnice već bi se prenio jedan manji podneblja na turistički i ekološki prihvatljiv način;
- o 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;
- o voditi računa o vizurama prema moru;
- o nisu dozvoljene intervencije na stenovitim hridima i klifovima;
- o za ozelenjavanje objekata preporučuje se 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. Vrste koje se planiraju moraju imati plitak i razgranat korenov sistem. Predlaže se krovno zelenilo intezivnog tip.
  - 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.

- o posebnu pažnju posvetiti formiranu travnjaka, na strmim terenima preporučuju se pokrivači tla i puzavice;
- o predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina;
- o biljni materijal mora biti zdrav i rasadnički njegovan,;
- o sadnice drveća koje se koriste za ozelenjavanje moraju biti min. visine od 3,5-4,0m i obima stabla, na visini od 1m, min. 30-40cm;
- o 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.
- o u okviru slobodnih površina od pratećih objekata, mogući su samo bazeni, pergole ili gazebo, manji sportski tereni i td.

## 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 („Službeni list CG – opštinski propisi“ 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 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 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. 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, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", 36/82). Rješenje je dostupno na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](http://www.epa.org.me)

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

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

Studijom zaštite kulturnih dobara u obuhvatu Prostornog plana posebne namjene za Obalno područje (Centar za konzervaciju i arheologiju Crne Gore, 2017), u skladu sa metodologijom, projektnim zadatkom i zakonom, obrađen je kompletan crnogorski priobalni pojas sa 439 kulturnih dobara sa osam srednjevjekovnih gradova (1927 objekata) i 471 evidentiranim dobrom sa potencijalnim kulturnim vrijednostima u šest primorskih opština: Ulcinj, Bar, Budva, Tivat, Kotor i Herceg Novi (izuzev dijela koji se nalazi u granicama NP Skadarsko jezero i NP Lovćen.

Studijom su date generalne konzervatorske smjernice i preporuke za održivo korišćenje kulturne baštine. Konzervatorske smjernice i preporuke su bazirane na upravljanju rizicima kojima je izložen potencijal graditeljske baštine u obuhvatu plana i sprječavanja svih radnji i aktivnosti kojima se može promijeniti njihovo svojstvo, osobenost i značaj, poštujući nacionalno zakonodavstvo, konzervatorske principe i savremene međunarodne standarde.

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 ("Službeni 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.

## 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](http://www.epcg.me) i propise koji se odnose na zaštitu i izgradnju elektronske komunikacione infrastrukture i elektronskih komunikacionih mreža, odnosno Zakona o elektronskim komunikacijama ("Službeni list Črne Gore" broj 40/13; 56/13, 2/17 i 49/19) i ostalih propisa koji su doneseni na osnovu njega, a koji se nalaze na sajtu [www.ekip.me/regulativa/](http://www.ekip.me/regulativa/).

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

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

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 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" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 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 objekte ili djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore, dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

## 19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz 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).

Uslov za izgradnju objekta je obezbjeđivanje potrebnog broja parking mjesta. Tačan broj potrebnih parking mjesta za svaki objekat (urbanističku parcelu) biće određen nakon dostavljanja projektne dokumentacije, a uz poštovanje već navedenih normativa GUP-a. Planirane kapacitete za parkiranje projektovati na bazi sledećih normativa:

Funkcija	Broj vozila
STAMBENA IZGRADNJA	1 PM za 1 stan
APARTMANI	4 PM za 5 apartmana
HOTELI I TURISTIČKA NASELJA (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva tj. na 3 sobe
POSLOVNI HOTELI (U GRADU)	1 PM na 4 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNI OBJEKAT	1 PM na 100 m <sup>2</sup> bruto površine
UGOSTITELJSKI OBJEKTI	1 PM na 4 stolice
TRGOVISNKI SADRŽAJI	1 PM na 50 m <sup>2</sup> bruto površine

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da veličina jednog parking mjesta bude 2.50(2.30)X5.0m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava), a ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbjeđiti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke ili druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.).

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višeetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične ili mehaničke. Ukoliko se gradi klasična garaža rampa za ulaz u garažu mora početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75m, širina rampe u krivini po voznoj traci min. 3,70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta min5.0mx2.5m, a širina prolaza min5.5m. Uz rampe (prave ili kružne) treba planirati trotoar širine 2x0,5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. (tekstualni dio UP-a str.47)



## 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).

Na svakih deset jedinica mora se obezbijediti najmanje jedna stambena jedinica za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. (član 6. Pravilnika).

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 energetske 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).

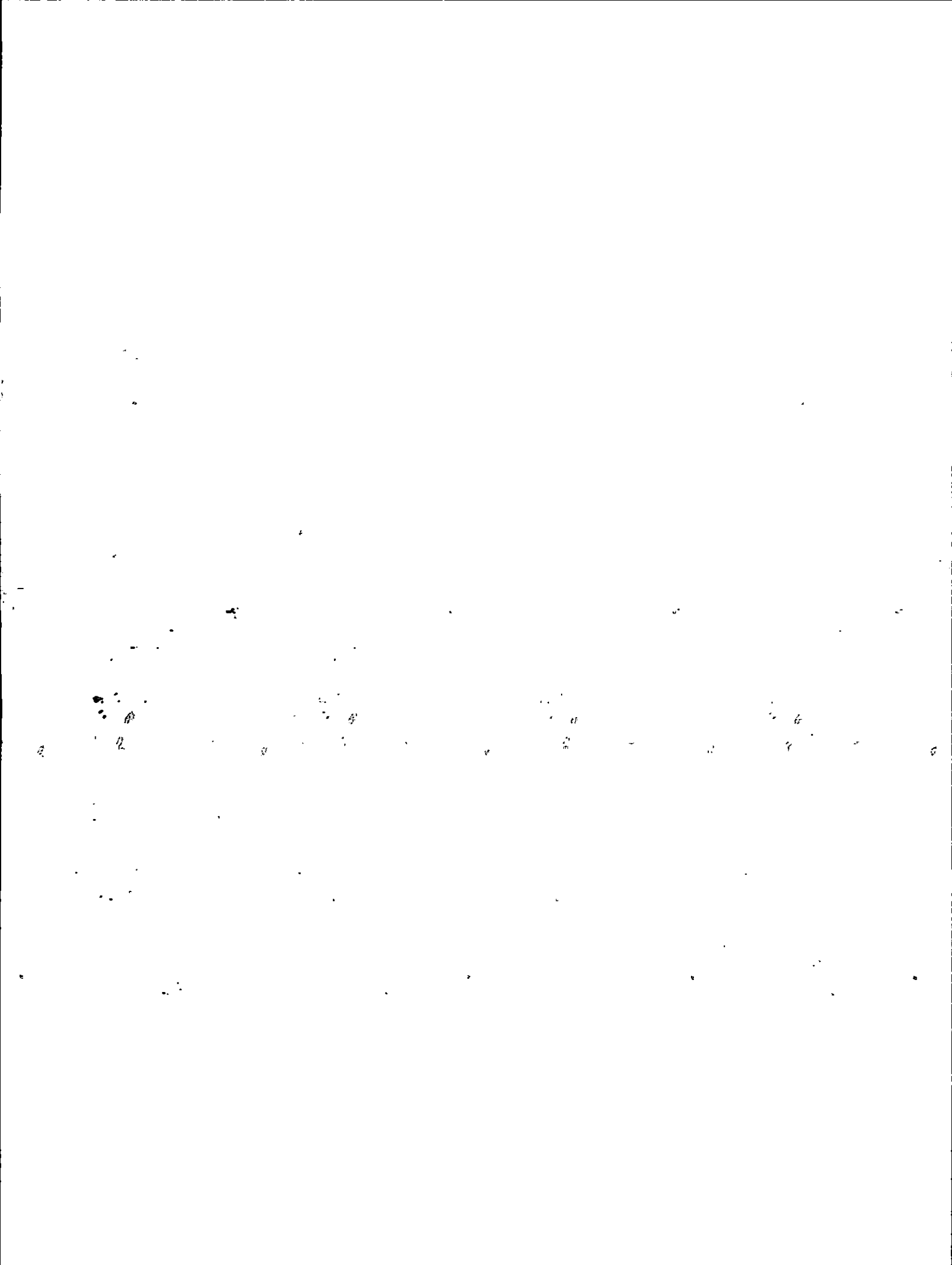
Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primjeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti 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 vjetrova i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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





Hidrometeorološkog zavoda o klimatskim i hidrološkim karakteristikama zone u kojoj se nalazi predmetna lokacija.

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

## 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### Za objekat:

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

### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

## 24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

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

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



Preklapanjem geodetske podloge sa infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat.parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture i na zonama zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara u obuhvatu PPPNOP.

## 25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio predmetnih planova, kojim su propisani način izgradnje objekata, uslovi za priključenje na infrastrukturu i uslovi za uređenje urbanističke parcele, sastavni su dio urbanističko-tehničkih uslova i dostupni su na sajtu

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

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

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

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

Sadržaj idejnog rešenja definisan je Stručnim uputsvom Ministarstava 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 Obaveštenjem 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 i 63/18), 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.

## 26. PRILOZI

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

Samostalna savjetnica II za urbanizam  
arh. Maja Tišma dipl.inž.



Dostavljeno: Podnosiocu zahtjeva, Urbanističko-građevinskoj inspekciji L/a

CRNA GORA

UPRAVA ZA KATASTAR I DRŽAVNU IMOVINU

PODRUČNA JEDINICA: BUDVA

Broj: 917-104-dj-1138

Datum: 08.07.2021.



Katastarska opština: REŽEVICI I

Broj lista nepokretnosti:

Broj plana: 14

Parcele: 1732, 1733, 1734

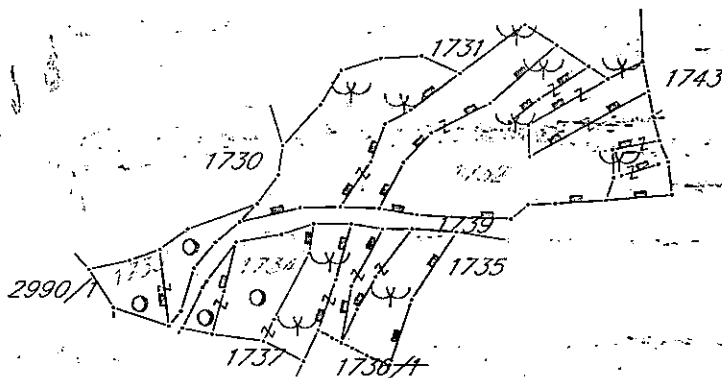
# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



4  
675  
800  
6  
575  
400

4  
675  
800  
6  
575  
500



4  
675  
700  
6  
575  
400

4  
675  
700  
6  
575  
500







UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-9245/2021

Datum: 08.07.2021.

KO: REŽEVIĆI I

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 06-332/21-543/2, za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 171 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1732			14 14		U POTOK	Voćnjak 3. klase NASLJEĐE		882	19.84
Ukupno								882	19.84

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
1305981220098	ZENOVIĆ ŽELJKO STUPOVI BB-PETROVAC PETROVAC	Susvojina	5/72
1310951232036	ZENOVIĆ STEVAN MILIVOJE REŽEVIĆI BB Rijeka Reževići Rijeka Reževići	Susvojina	14/36
1905948232010	ZENOVIĆ STEVO MILORAD V VLAHOVIĆA 15/II Budva Budva	Susvojina	14/36
0212944232017	ZENOVIĆ STEVO MIODRAG PETROVAC BB Petrovac na Moru Petrovac na Moru	Susvojina	3/36
3011970237014	ZENOVIĆ VESNA PETROVAC PETROVAC	Susvojina	5/72

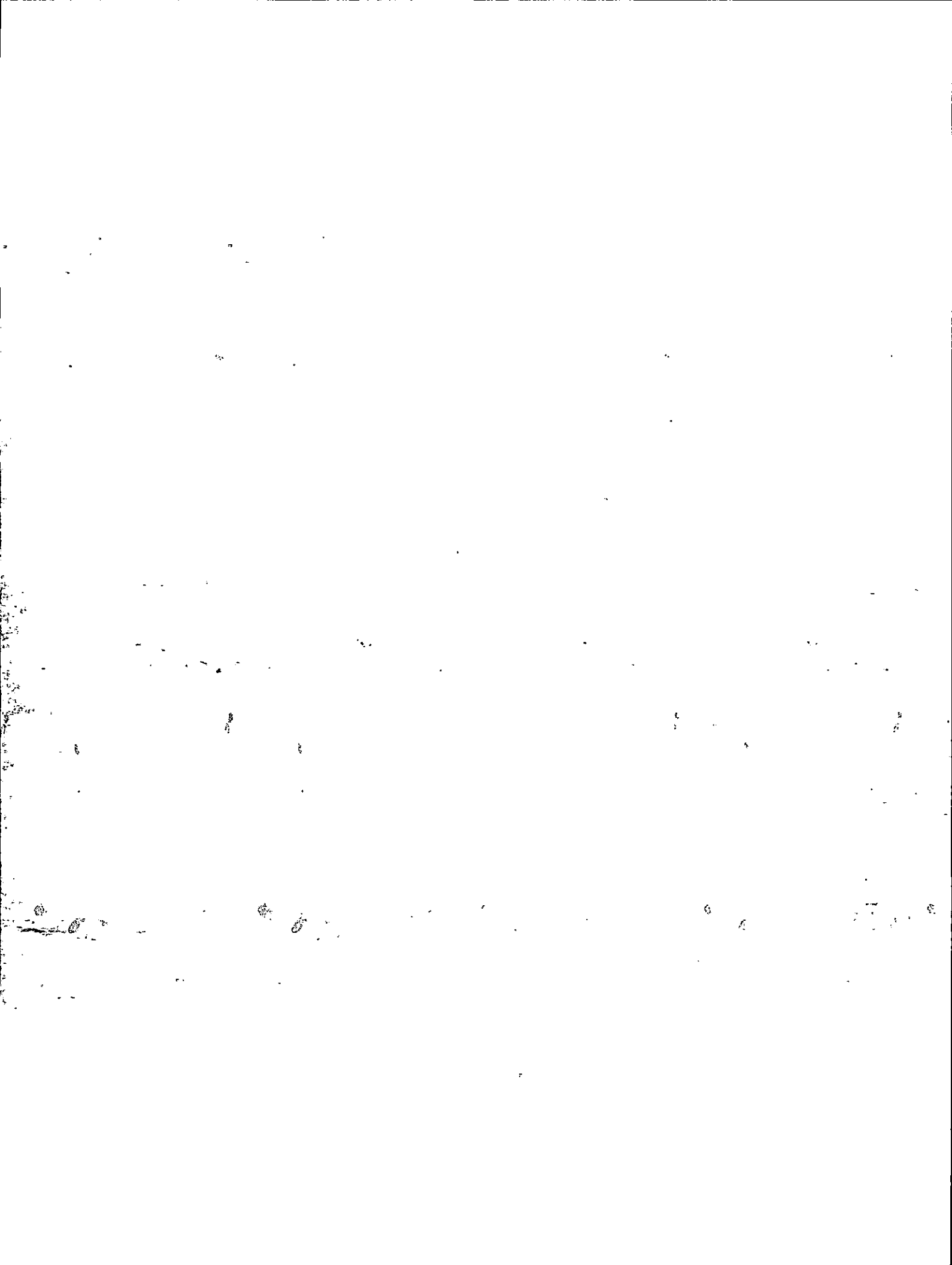
Ne postoje tereti i ograničenja.

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).



Nacelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ





CRNA GORA

3600000322



104-919-9246/2021

UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINUPODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-9246/2021

Datum: 08.07.2021.

KO: REŽEVIĆI I

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 06-332/21-543/2, , za potrebe UTU izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 1125 - 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 <sup>2</sup>	Prihod
1733		14 14	29/11/2016	VUKOVINA	Šume 3. klase KUPOVINA		110	0.10
Ukupno							110	0.10

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2106974232014	KALOŠTROVIĆ IVO MILAN BREŽINE BB PETROVAC Petrovac na Moru	Svojina	1/1

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
1733			1	Šume 3. klase	30/12/2019 13:23	Zabilježba rješenja o izvršenju ZABILJEŽBA RJEŠENJA O IZVRŠENJU JAVNOG IZVR ŠITELJA RAJKOVIĆ DARKA IZ BUDVE POSLOVNI I. BR. 85/19 OD 24.12.2019. GODINE.

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).



Nacelnica?

SONJA TOMAŠEVIĆ



UPRAVA ZA KATASTAR  
I DRŽAVNU IMOVINU

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-9247/2021

Datum: 08.07.2021.

KO: REŽEVIĆI I

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 06-332/21-543/2, , za potrebe UTU izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 173 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1734			14 14		RAKSE-VUKOJINA	Voćnjak 3. klase NASLJEDE		262	5.90
1734			14 14		RAKSE-VUKOJINA	Sume 3. klase NASLJEDE		140	0.13
Ukupno								402	6.02

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2305940230015	ZENOVIĆ KRSTO JOVO PRČANJ-BB-KOTOR Prčanj Prčanj	Susvojina	1/3
9992003601072	STOJADINOVIĆ KRSTA LJUBICA N.BEOGRAD, JURIIJA GAGARINA39/9 - -	Susvojina	1/3
1802973237015	ZENOVIĆ DJURO ZLATKA VELJKA VLAHOVIĆA 9 BUDVA Budva	Susvojina	1/3

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).



Naeelnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 12.07.2021 11:28

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 12.07.2021 11:28

KO: REŽEVIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 99 - IZVOD

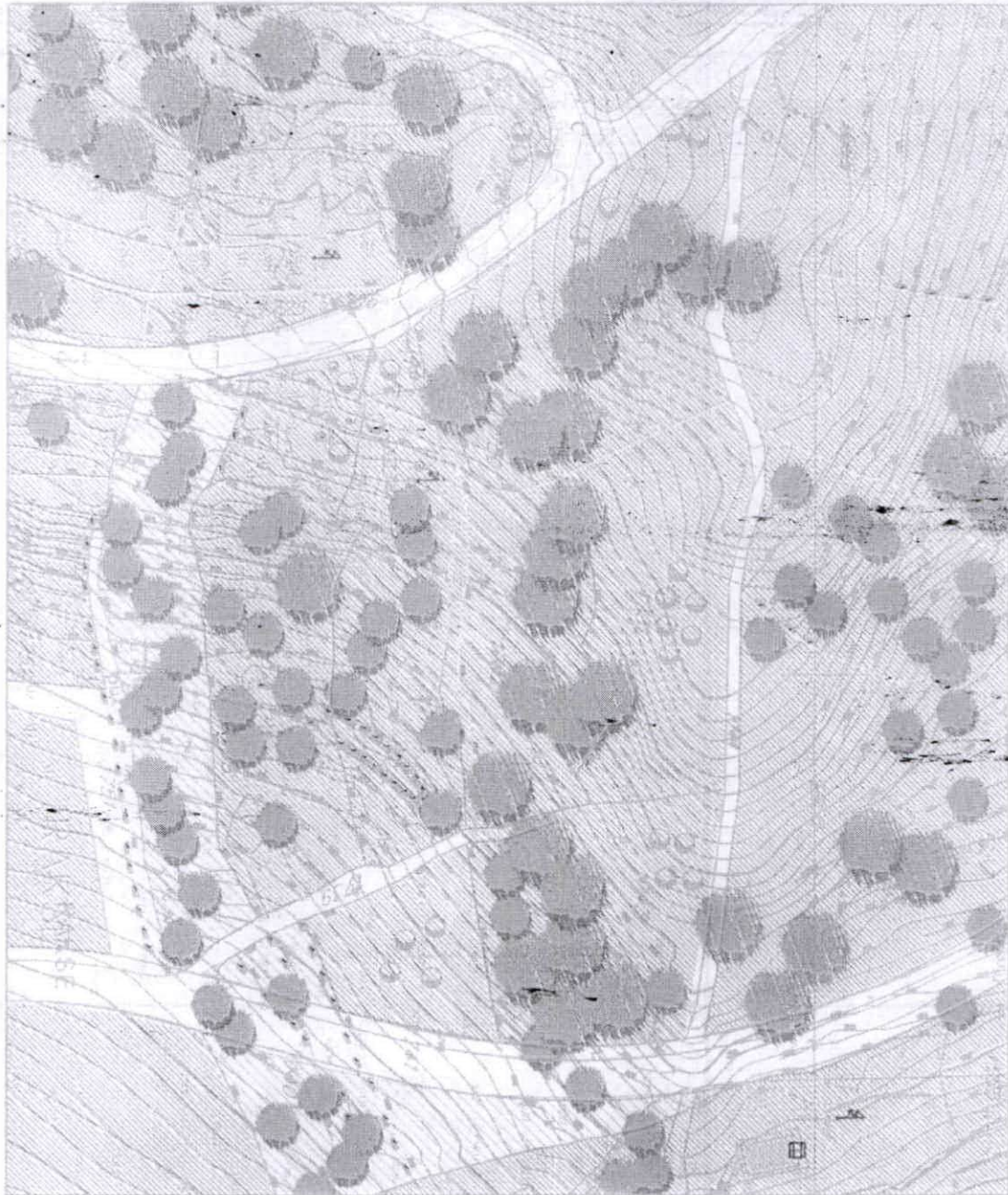
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
1739		14 14		REŽEVIĆI	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	315	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DRŽAVNA SVOJINA RCG *	Korišćenje	1/1

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
karta 10: Plan namjena površina  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09isi broj 01/09



Samostalna savjetnica II za urbanizam  
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 09.07.2021. godine



IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
karta 11: Plan parcelacije, regulacije, nivelacije  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09



IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
karta 11: Plan parcelacije, regulacije, nivelacije  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09

## Koordinate UP10:

522 6575519.34 4675766.62  
523 6575520.74 4675759.70  
  
561 6575448.65 4675740.01  
562 6575453.85 4675741.14  
563 6575457.65 4675742.56  
564 6575461.17 4675745.17  
565 6575469.97 4675748.40  
566 6575472.62 4675752.17  
567 6575473.09 4675755.89  
568 6575477.90 4675761.01  
569 6575480.54 4675765.35  
570 6575485.66 4675766.90  
571 6575490.94 4675767.20  
572 6575495.90 4675765.03  
573 6575504.16 4675771.22  
574 6575508.26 4675768.60  
575 6575514.90 4675764.37  
576 6575451.85 4675735.13  
577 6575451.92 4675733.39  
578 6575459.94 4675731.48  
579 6575460.71 4675732.57  
580 6575471.03 4675730.73  
581 6575476.29 4675728.30  
582 6575478.13 4675732.38  
583 6575482.57 4675730.09  
584 6575484.46 4675729.12  
585 6575487.44 4675727.95  
586 6575490.16 4675736.27  
587 6575495.79 4675744.95  
588 6575502.48 4675743.90  
589 6575504.82 4675744.46  
590 6575506.10 4675746.64  
591 6575509.70 4675746.77  
592 6575515.11 4675747.55  
593 6575523.10 4675747.84  
594 6575522.77 4675754.02  
595 6575521.61 4675756.69





IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOCIĐEVOJKA,

karta 13: Plan saobraćaja

Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09

<b>T 1</b> R=80.00m DL=47.38m Tg=24.41m a=33°55'52" b=3.64m	<b>T 2</b> R=120°00m DL=97.11m Tg=51.39m a=46°21'59" b=10.54m	<b>T 3</b> R=160.00m DL=123.37m Tg=64.94m a=44°10'48" b=12.68m	<b>T 4</b> R=96.00m DL=56.40m Tg=29.04m a=33°39'46" b=4.30m	<b>T 5</b> R=25.00m DL=26.37m Tg=14.56m a=60°26'17" b=3.93m
<b>T 6</b> R=90.00m DL=90.71m Tg=49.63m a=57°44'52" b=12.78m	<b>T 7</b> R=14.00m DL=28.93m Tg=23.48m a=118°23'13" b=13.31m	<b>T 8</b> R=40.00m DL=48.41m Tg=27.66m a=60°20'06" b=8.63m	<b>T 9</b> R=50.00m DL=26.89m Tg=13.78m a=30°48'46" b=1.86m	<b>T 10</b> R=40.00m DL=24.18m Tg=12.47m a=34°38'26" b=1.90m
<b>T 11</b> R=30.00m DL=23.21m Tg=13.08m a=47°06'26" b=2.75m	<b>T 12</b> R=40.00m DL=19.12m Tg=9.74m a=27°22'49" b=1.08m	<b>T 13</b> R=35.00m DL=64.05m Tg=45.48m a=104°50'38" b=22.39m	<b>T 14</b> R=60.00m DL=31.82m Tg=16.29m a=30°23'12" b=2.17m	<b>T 15</b> R=50.00m DL=11.65m Tg=5.85m a=13°20'48" b=0.34m
<b>T 16</b> R=40.00m DL=23.21m Tg=11.94m a=33°14'25" b=1.74m	<b>T 17</b> R=40.00m DL=17.01m Tg=8.64m a=24°22'17" b=0.92m	<b>T 18</b> R=40.00m DL=25.72m Tg=13.32m a=36°50'43" b=2.16m	<b>T 19</b> R=50.00m DL=22.49m Tg=11.37m a=25°46'35" b=1.29m	<b>T 20</b> R=45.00m DL=64.92m Tg=39.58m a=82°39'51" b=14.39m
<b>T 21</b> R=100.00m DL=4.95m Tg=2.48m a=5°40'08" b=0.06m	<b>T 22</b> R=80.00m DL=18.29m Tg=9.19m a=13°06'03" b=0.52m	<b>T 23</b> R=30.00m DL=4.41m Tg=2.21m a=8°25'03" b=0.08m		
<b>M 1</b> R=255.00m DL=261.01m Tg=143.18m a=58°31'51" b=37.38m	<b>M 2</b> R=120.00m DL=34.39m Tg=41.39m a=37°55'00" b=6.91m	<b>M 3</b> R=100.00m DL=104.43m Tg=57.48m a=59°32'04" b=15.28m		

KOORDINATE TJEMENA

T23 6575392.41 4675664.36  
T22 6575383.03 4675683.96  
T21 6575625.37 4675864.98  
T20 6575341.00 4675530.20  
T19 6575314.35 4675576.48  
T18 6575310.74 4675625.40  
T17 6575352.62 4675690.83  
T16 6575390.59 4675715.49  
T15 6575655.99 4675626.39  
T14 6575559.19 4676049.38  
T13 6575500.00 4675997.31  
T12 6575411.25 4675975.37  
T11 6575417.01 4675947.82  
T10 6575398.57 4675921.78  
T9 6575398.16 4675886.36  
T8 6575368.83 4675838.45  
T7 6575417.28 4675776.13  
T6 6575466.25 4675713.12  
T5 6575424.99 4675599.08  
T4 6575427.64 4676034.13  
T3 6575452.21 4675970.68  
T2 6575569.23 4675784.85  
T1 6575541.96 4675676.84

KOORDINATE TAČAKA  
PRESJEKA OSOVINA

O16 6575474.19 4676074.26  
O15 6575628.04 4675854.32  
O14 6575606.83 4675916.67  
O13 6575603.87 4675927.72  
O12 6575585.99 4676054.56  
O11 6575397.18 4675648.90  
O10 6575401.51 4675557.27  
O9 6575406.83 4675528.01  
O8 6575387.25 4675549.45  
O7 6575369.01 4675701.47  
O6 6575431.69 4675757.59  
O5 6575676.67 4675607.87  
O4 6575615.57 4675702.94  
O3 6575613.83 4675687.03  
O2 6575451.27 4675568.36  
O1 6575553.39 4675645.01

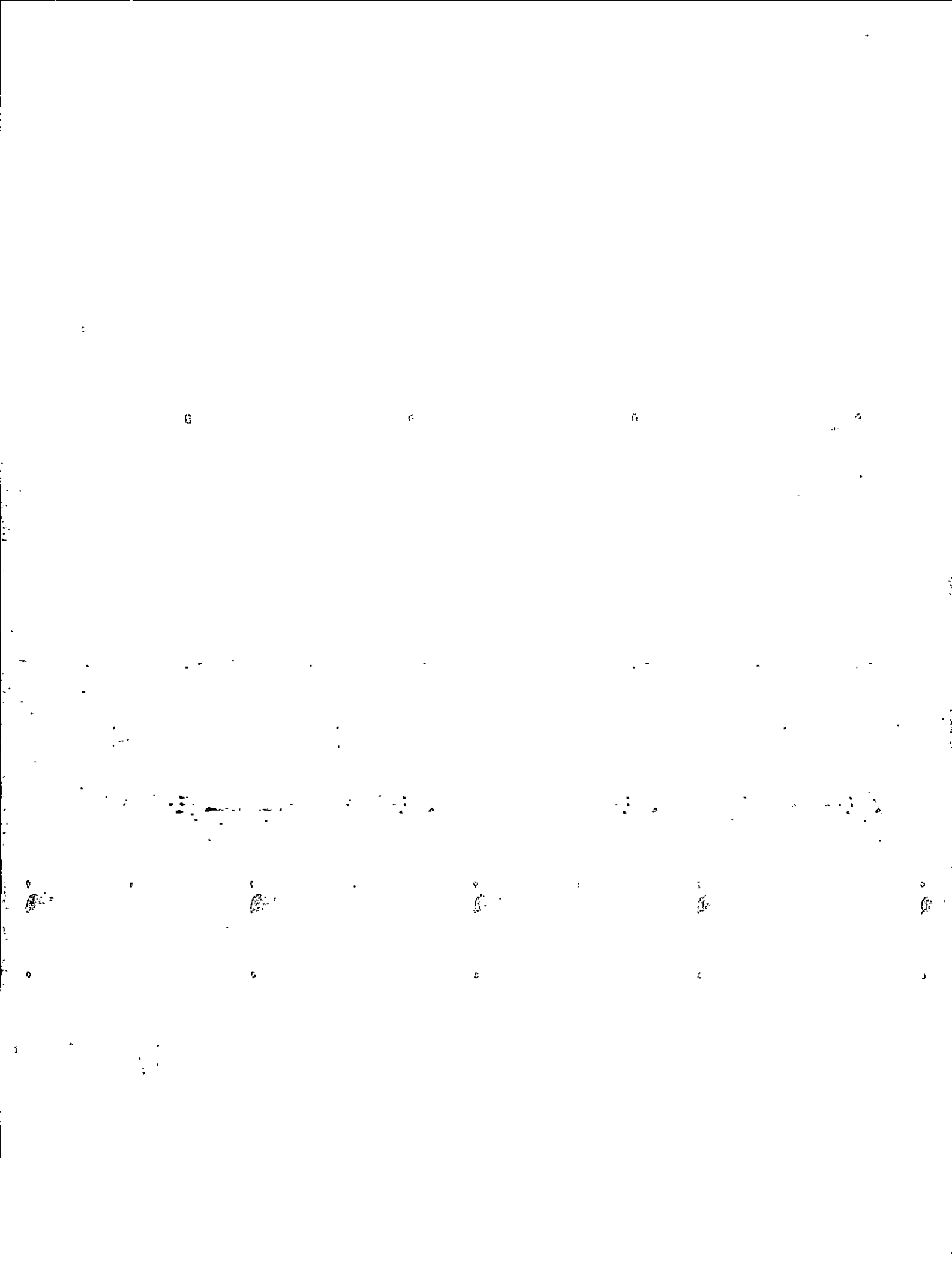
KOORDINATE TJEMENA  
JADRANSKE MAGISTRALNE

M4 6575703.73 4675584.79  
M3 6575655.30 4675623.09  
M2 6575678.89 4675793.64  
M1 6575546.99 4676021.70  
M0 6575661.75 4676233.15

KOORDINATE OSOVINE  
PJESACKE STAZE

PS1 6575362.45 4675855.04  
PS2 6575273.49 4675948.22  
PS3 6575266.33 4675947.84  
PS4 6575230.45 4675977.84  
PS5 6575233.29 4675986.83  
PS6 6575239.39 4675997.12







IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
karta 14: Plan elektroenergetike  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09



Samostalna savjetnica II za urbanizam  
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 09.07.2021. godine

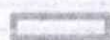
## legenda:



trafostanica 10/0,4kV - plan



NKRO - plan



kablovska kanalizacija



kabl 10kV - plan



NN kabl - plan



kolovoz - plan



trotoar - plan



zelene površine



urbanistička parcela



građevinska linija

10

broj urbanističke parcele



postojeće masline



granica Morskog dobra



granica zahvata

IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
karta 15: Hidrotehnička infrastruktura, planirano i postojeće stanje  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09



Samostalna savjetnica II za urbanizam  
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 09.07.2021. godine



IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
karta 16: Pejzažna arhitektura  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09




Samostalna savjetnica II za urbanizam  
arh. Maja Tišma dipl. inž.




Budva, 09.07.2021. godine


## legenda:

### I Zelene površine javnog korišćenja

 Linearno zelenilo (zelenilo uz saobraćajnice, na parkinzima, drvoredi i td.)

 Trg i vidikovci


### II Zelene površine ograničenog korišćenja

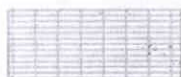
 Zelene i slobodne površine u okviru turističkih objekata (hotel, apartmanski kompleks, vile)


### III Zelenilo specijalne namjene


 Zaštitni pojas uz magistralni put


### IV Zaštitno zelenilo

 Prirodni predio (makija, šuma, stene i td.)


 Maslinjaci i voćnjaci

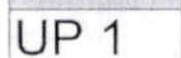
 postojeće masline


 masline koje se presadjuju, na trasi saobraćajnica


 zeleni koridor

 rijeka

 pješačke staze

 broj urb. parcele

 gradjevinska linija

 granica Morskog dobra



IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
karta 17b: Plan telekomunikacione infrastrukture  
Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09



Samostalna savjetnica II za urbanizam  
arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 09.07.2021. godine

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
DEPARTMENT OF CHEMISTRY  
606 S. EAST ASIAN BLDG.  
CHICAGO, ILL. 60607

IZVOD IZ UP-a TURISTIČKO NASELJE SKOČIĐEVOJKA,  
 tekstualni dio - tabela sa urbanističkim parametrima  
 Službeni list CG – opštinski propisi broj 07/09

Tabela 2

Urbanistički pokazatelji za zahvat Urbanističkog projekta

Br. UP	Površina UP	Max iz	Max ii	Površina pod objektom	GB objekta
1	49 915			11487	75543
2	15 094			5415	23700
<b>Ukupno</b>	<b>65009</b>			<b>16902</b>	<b>99243</b>
3	2556	0,2	0,6	511	1534
4	1700	0,2	0,6	340	1020
5	701	0,2	0,6	140	421
6	735	0,2	0,6	147	441
7	531		0,4	80	212
8	1027	0,15	0,4	154	411
9	614	0,15	0,4	92	246
10	1561	0,15	0,4	234	624
11	522	0,2	0,6	104	313
12	1167	0,15	0,4	175	467
13	2859	0,15	0,4	429	1144
14	10092	0,15	0,4	1514	4037
15	1268	0,2	0,6	254	761
16	6492	0,2	0,6	1298	3895
17	3554	0,15	0,4	533	1422
18	5046	0,15	0,4	757	2018
19	294				
20	1696	0,2	0,6	339	1018
21	442		0,6	80	265
22	663	0,2	0,6	133	398
23	845	0,2	0,6	169	507

Samostalna savjetnica II za urbanizam  
 arh.Maja Tišma dipl.inž.



Budva, 09.07.2021. godine



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 12.07.2021 11:28

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 12.07.2021 11:28

KO: REŽEVIĆI

## LIST NEPOKRETNOSTI 99 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
.1739		14 14		REŽEVIĆI	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	315	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	DRŽAVNA SVOJINA RCG *	Korišćenje	1/1

**Nē postoje tereti i ograničenja.**