



CRNA GORA
OPŠTINA BUDVA
Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj

Trg Sunca br. 3, 85310 Budva, Crna Gora, tel: +382 33 699 039, e-mail: urbanizam.bd@budva.me

Broj: 06-332/25-1076/4
Budva, 02.12.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PEROVIĆ NATAŠE, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, broj 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine („Službeni list CG“, br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“, br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“, br. 56/18) i **DUP-a „BULJARICA I“** („Službeni list CG-opštinski propisi“, br. 34/16), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona II

Urbanistička parcela broj: II-79 koju čine **djelovi katastarskih parcela br. 332, 333 i 1880 KO Buljarica I**

Djelovi navedenih kat. parcela ulaze u trasu saobraćajnica po DUP-u, dok dio kat. parcele br. 333 KO Buljarica I ulazi i u UP II-Z23.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da **UP II-79** čine djelovi katastarskih parcela broj 332 i 333 KO Buljarica I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da predmetnu urbanističku parcelu čine djelovi katastarskih parcela br. 332, 333 i 1880 KO Buljarica I. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine- PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 460 za KO Buljarica I, od 06.10.2025. godine, **na katastarskoj parceli broj 332 KO Buljarica I** upisan je pašnjak 3. klase površine 1962m².

U listu nepokretnosti broj 292 za KO Buljarica I, od 06.10.2025. godine, **na katastarskoj parceli broj 333 KO Buljarica I** upisane su šume pašnjak 2. klase površine 4926 m².

Na navedenim kat. parcelama nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je zabilješka ugovora o doživotnom izdržavanju i aneksa istog, a kao suvlasnici upisani su Perović Desanka (Obim prava 1/3), Perović Đuro (Obim prava 1/3), Perović Katarina (Obim prava 1/6) i Perović Kristina (Obim prava 1/6).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnicima predmetnih kat. parcela.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine – PJ Budva, dana 02.12.2025.godine, konstatovano je da su u listu nepokretnosti broj 167 za KO Buljarica I na katastarskoj parceli broj 1880 KO Buljarica I upisani nekategorisani putevi površine 1072 m², u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMG – stanovanje manje gustine

Objekti stanovanja manje gustine tretiraju se kao porodično stanovanje, odnosno sa najviše 4 zasebne stambene jedinice. (tekstualni dio DUP-a - separat UTU za SMG, strana 4)

Pod jednoporodičnim objektom, smatra se objekat sa najviše 4 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 8, strana 25)

U prizemljima ili dijelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 28)

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

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 definisani su turistički apartmani. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme.

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25 i 92/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 15, stav 1, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG", broj 53/25) uradići Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Tačkom 2, stava 1, člana 15 ovog Pravilnika 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 „Sl. 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 ovlašćenog lica.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio DUP-a - separat UTU za SMG, strana 2)

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se može graditi na dijelu urbanističke parcele ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni. Ukoliko se gradi na dijelu urbanističke, kroz izradu idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija prizemlja je i linija objekta, nema erkernih ispusta po spratovima. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Nije dozvoljeno građenje između građevinske i regulacione linije. (strana 26)

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 objekt udaljen od postojećeg manje od 3,0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80m.
- 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 5,5m i više. (strana 26)

Minimalno odstojanje objekata od bočnih i zadnjih granica parcele (za stanovanje):

- male parcele (bočne i zadnja građ. linija) 2,5 m, od ulice 4-5 m
- velike parcele (bočne i zadnja građ. linija) 3-5 m, od ulice 5 m (strana 27)

Krovovi ovih objekata su kosi, krovni pokrivači („mediteran crijep“) adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23° pokrivačem. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornje ivice vijenca do sljemena krova. Sljeme krova mora se postaviti po dužoj strani objekta, a na terenima u nagibu preporučuje se da je paralelno sa izohipsama. Nije dozvoljeno mijenjati nagib krovne ravni od vijenca do sljemena, jer cijela krovna ravan mora biti istovjetnog nagiba. Krovna ravan teče u kontinuitetu od sljemena do vijenca.

Kota prizemlja je:

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

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, shodno tekstualnom dijelu plana. (strana 27)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BR. ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA II-79, zona II	6485.64	2595.00	130.00	1038.00	0.40	0.16	3

- Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.
- Objekti, po potrebi, mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ne dozvoljava se prenamijena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto- radionice i sl.)
- Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izgrađeni 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. (strana 27)

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

Prije izrade tehničke dokumentacije investitor je obavezan, 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.

Pri projektovanju objekata, obavezna je upotreba važećih propisa EUROCODES, naročito EUROCODE 8 - Projektni propis za zemljotresnu otpornost konstrukcija, kao i odgovarajućih MEST EN standarda. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna i svojim volumenom i obradom fasade da bude uklopljena u prirodni ambijent. Konkretno se to odnosi na poštovanje mediteranskog tipa objekta koji u sebi sadrži boje prirodnih materijala.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su: kamen, drvo i dr. (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju. Upotrebe fasadnih obrada na objektima treba da su u srazmjernom odnosu otvorenih i zatvorenih površina. Isključuje se upotreba jakih nemediteranskih boja fasada, koje nisu primjerene za ovo podneblje. Otvore (prozore i balkonska vrata) projektovati u stilu tradicionalne arhitekture. (strana 9, Separat za SMG)

U cilju stimulisanja 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 se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.50 m
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju i to tako da ograda, stubovi, ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje
- ograde objekata na uglu ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice
- vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati samo prema unutrašnjosti parcele (strana 28)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenje zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada ostavljena vlasnicima. (strana 28)

Obodom urbanističke parcela preporučuje se sadnja zelenog zaštitnog pojasa koji treba da obuhvati površinu od regulacione do građevinske linije i ima sanitarno-higijensku funkciju, da zaštiti planiranu namjenu od izvora buke i aero zagađenja. Zeleni pojas treba da sadrži biljne vrste iz sve tri kategorije rastinja (visoko, srednje i nisko).

Planirati vertikalno zelenilo radi povećanja nivoa ozelenjavanja i što potpunijeg estetskog izgleda prostora. Vertikalno ozelenjavanje sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekta, terasa i ulaznih zona u parcelu i objekte.

Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje. Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati. Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta. Pored autohtonih biljnih vrsta, prilikom izbora biljnog materijala mogu se koristiti i alohtone biljne vrste visoke dekorativnosti koje se uklapaju u date mikroklimatske uslove.

Tamo gdje postoje zasadi maslina, obavezno je izvršiti njihovu zaštitu i objekat u okviru građevinske linije postaviti tako da se izvrši maksimalna zaštita autohtonih vrsta.

Postojeće podzide (suvomeđe) sačuvati na terenu, prezidati ih, ukoliko su urušene, na isti način kao i postojeće suvomeđe ili ako se kamen postavlja na betonoskoj podlozi fuge su upuštene. Nije dozvoljena izrada podzida od lomljenih kamenih ploča.

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno Izmjenom i dopunom Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG – opštinski propisi”, br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2 Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, portirnice;
- tip 2 pomoćni objekti infrastrukture, kao što su: septičke bio-jame, bunari, cisterne za vodu, rezervoari, bistjerne, kotlarnice, plinski sistemi;
- tip 3 pomoćni objekti uređenja terena, kao što su: ograde, potporni zidovi, otvoreni bazeni, pergole;
- tip 4 pomoćni objekti u funkciji zaštite i valorizacije nepokretnih kulturnih dobara (zaštitne konstrukcije, centri za posjetioce, info pultovi, prostori za prezentacije);
- tip 5 ekonomski objekti na poljoprivrednom gazdinstvu (objekti za gajenje životinja, prateći objekti za gajenje životinja, objekti za skladištenje stočne hrane, objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, alata i oruđa, objekti za skladištenje poljoprivrednih proizvoda i drugi slični objekti).

Član 4, stav 3 Odluke glasi: "Ukoliko se pomoćni objekat postavlja, odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja, odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke."

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa članom 40. Zakona o zaštiti prirode ("Službeni list CG", br.54/16), za izgradnju / rekonstrukciju objekta koji se nalazi u zaštićenom području prirode, a koji ne podliježe procjeni uticaja na životnu sredinu u skladu sa posebnim propisima, ocijeni prihvatljivosti, koje nisu utvrđene planom upravljanja, potrebno je od Agencije za zaštitu prirode pribaviti dozvolu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere 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 DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", br. 45/14, 39/16 i 92/25). 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, presađe 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", br. 45/14, 39/16 i 92/25).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG", broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("Sl. list RCG", br. 76/06). Rješenja su dostupna 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 neposrednoj blizini predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

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

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

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

- Zakon o elektronskim komunikacijama („Sl. list CG“ br. 40/13)
- Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata („Sl. list CG“ broj 33/14)
- Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje, pristup i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“, br. 96/25)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke Crnogorskog elektrodistributivnog sistema (CEDISA) koje su dostupne na sajtu www.cedis.me.

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

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 nadležne službe – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

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

Investitor je dužan, radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati

na promjene u vodnom režimu, pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18).

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

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, broj 19/25 i 28/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja Vodne uslove za izradu projektne dokumentacije za:

- uređenje vodotoka i izgradnju zaštitnih vodnih objekata na vodama od lokalnog značaja (tačka 24 stav 1 član 115 Zakona o vodama)
- vodne uslove za izgradnju / rekonstrukciju lokalnih, nekategorisanih i šumskih puteva sa pripadajućim objektima i mostova od lokalnog značaja (tačka 31 stav 1 člana 115 Zakona o vodama), od Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Imajući u vidu da se predmetne katastarske parcele graniče sa kat. parcelom br. 1838 KO Buljarica I koja je u listu nepokretnosti evidentirana kao potok, sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

Koristiti Pravilnik o sadržini zahtjeva i dokumentaciji za izdavanje vodnih akata, načinu i uslovima za obavezno oglašavanje u postupku utvrđivanja vodnih uslova i sadržaju vodnih akata ("Sl. list CG", br. 07/08 i 14/16).

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

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

Shodno članu 59 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, br. 19/25, 28/25 i 49/25), Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta.

Garažni prostor može se planirati u okviru urbanističke parcele van glavnog objekta ili u podzidama kao podzemna etaža. Garažni prostor ne ulazi u obračun BRGP. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto -radionice i sl.) (strana 27)

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

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 ili 1 PM na 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m ² bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovinski sadržaji	1 PM na 50 m ² bruto površine

Saobraćajni pristup urbanističkoj parceli u okolnostima kada javna saobraćajnica nije izgrađena ili je izgrađena ali za trasu puta nisu riješeni imovinsko pravni odnosi

U skladu sa članom 67 Zakona o uređenju prostora, priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata niz preduslova bez kojih se ne može pristupiti zakonitoj izgradnji objekata komunalne infrastrukture. Ova priprema, između ostalog, podrazumijeva rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, uključujući parcelaciju i izuzimanje zemljišta potrebnog za trasu planiranog puta, kao i izradu tehničke dokumentacije.

U tom smislu, ukoliko su saobraćajnice fizički izvedene na terenu, ali nije sproveden postupak parcelacije i izuzimanja zemljišta, a trasa puta prolazi preko parcela u privatnoj svojini različitih pravnih i fizičkih lica, takva infrastruktura ne može se smatrati završenim komunalnim opremanjem u smislu člana 68 pomenutog zakona.

Shodno navedenom, izgradnja saobraćajnice bez prethodno riješenih imovinsko-pravnih odnosa ne proizvodi pravni efekat komunalno opremljene lokacije, niti se može koristiti kao validan osnov za ostvarivanje kolskog pristupa urbanističkoj parceli, sve dok se ne obezbijedi pravna valjanost trase putem odgovarajuće dokumentacije i upisa u evidenciju Uprave za nekretnine.

U slučaju da urbanistička parcela nema sagrađen neposredan pristup sa izvedene saobraćajnice, evidentirane u Upravi za nekretnine kao javni put, investitor ima sledeće mogućnosti:

1. Opcija – Očekivanje realizacije od strane Sekretarijata za investicije

Investitor može sačekati da nadležni Sekretarijat za investicije Opštine Budva, u okviru planiranog i programiranog komunalnog opremanja, sprovede projektovanje i izgradnju planirane saobraćajnice, u skladu sa važećim planskim dokumentom.

2. Opcija – Učešće investitora u komunalnom opremanju

Shodno članu 73 Zakona o uređenju prostora, **investitor može, kao zainteresovani korisnik prostora, izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, uključujući izgradnju pristupnih puteva, priključaka i uređaja do svoje parcele u skladu sa planskim dokumentom.** U tom slučaju, odnosi između investitora i jedinice lokalne samouprave (Sekretarijata za investicije) regulišu se ugovorom, kojim se uređuju prava i obaveze u vezi sa izvođenjem komunalnog opremanja (osnovnog komunalnog opremanja iz člana 68 stav 1 tačka 1 zakona - pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvjete, objekata i uređaja za javno vodosnabdijevanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu, uključujući i priključak).

3. Opcija: Privremeni pristup – Službenost prolaza

Do realizacije planirane saobraćajnice, investitor može privremeno obezbijediti pristup urbanističkoj parceli preko drugih katastarskih parcela koristeći institut službenosti prolaza, koja mora biti upisana kao teret u

Listu nepokretnosti. **Službenost prolaza ne mora biti u skladu sa planskim dokumentom, ali saobraćajno rješenje u okviru idejnog odnosno glavnog projekta mora biti funkcionalno i u trenutnoj varijanti sa privremenim pristupom, i u budućoj varijanti sa pristupom sa saobraćajnice izgrađene u skladu sa planskim dokumentom.** Prilikom definisanja privremenog pristupnog puta, naročito ako isti ima i funkciju požarnog puta, neophodno je ispoštovati važeće tehničke propise koji regulišu minimalne širine, nagibe, okretnice i druge karakteristike neophodne za prolaz i manevrisanje vatrogasnih i interventnih vozila.

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, Sl. list Crne Gore broj 48/13 i 44/15.

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

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“, broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Sl. list CG“, br. 47/24) 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 grijanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 19/25 i 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjetljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

Sadržaj Elaborata energetske efikasnosti objekta propisan je Pravilnikom o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“, br. 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 koeficijenta prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetske efikasne objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG“ – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 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 predvidjeti na urbanističkoj parceli.

Nije dozvoljeno postavljanje kontejnera na površinama namijenjenim za parkiranje vozila. Mjesta u objektu ili niše za postavljanje kontejnera za smeće kao i njihov potreban broj predvidjeti u saradnji sa nadležnim komunalnim preduzećem, a imajući u vidu produkciju čvrstog komunalnog otpada. Pri tome voditi računa o porastu broja korisnika prostora tokom ljetnjih mjeseci, pa stoga broj kontejnera i period 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 izgradnji objekata i člana 10 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. 10 Zakona o izgradnji objekata). 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 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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, konstatovano je da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u trasama koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP-a.

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 <https://budva.me/grajdevinske-i-upotrebne-dozvole> i <https://budva.me>.

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 19/25 i 92/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izgradnji objekata)

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Građevinska dozvola za objekat porodične stambene zgrade izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;
- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava

volje vlasnika zemljišta upisane u „G“ listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;

5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;

6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;

7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Tehnička dokumentacija mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG“, broj 53/25).

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata, radi utvrđivanja podobnosti objekta za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje **upotrebnu dozvolu**.

Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora. Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Službeni list CG“, broj 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Sl. list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

Obradivač je odgovoran za tehničku obradu urbanističko-tehničkih uslova.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnog plana,

List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,

Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva,

Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva – Perović Nataši
- Urbanističko-građevinskoj inspekciji
- a/a

Obradivač:

Samostalni savjetnik I,

Dijana Perović, spec.sci.arh.

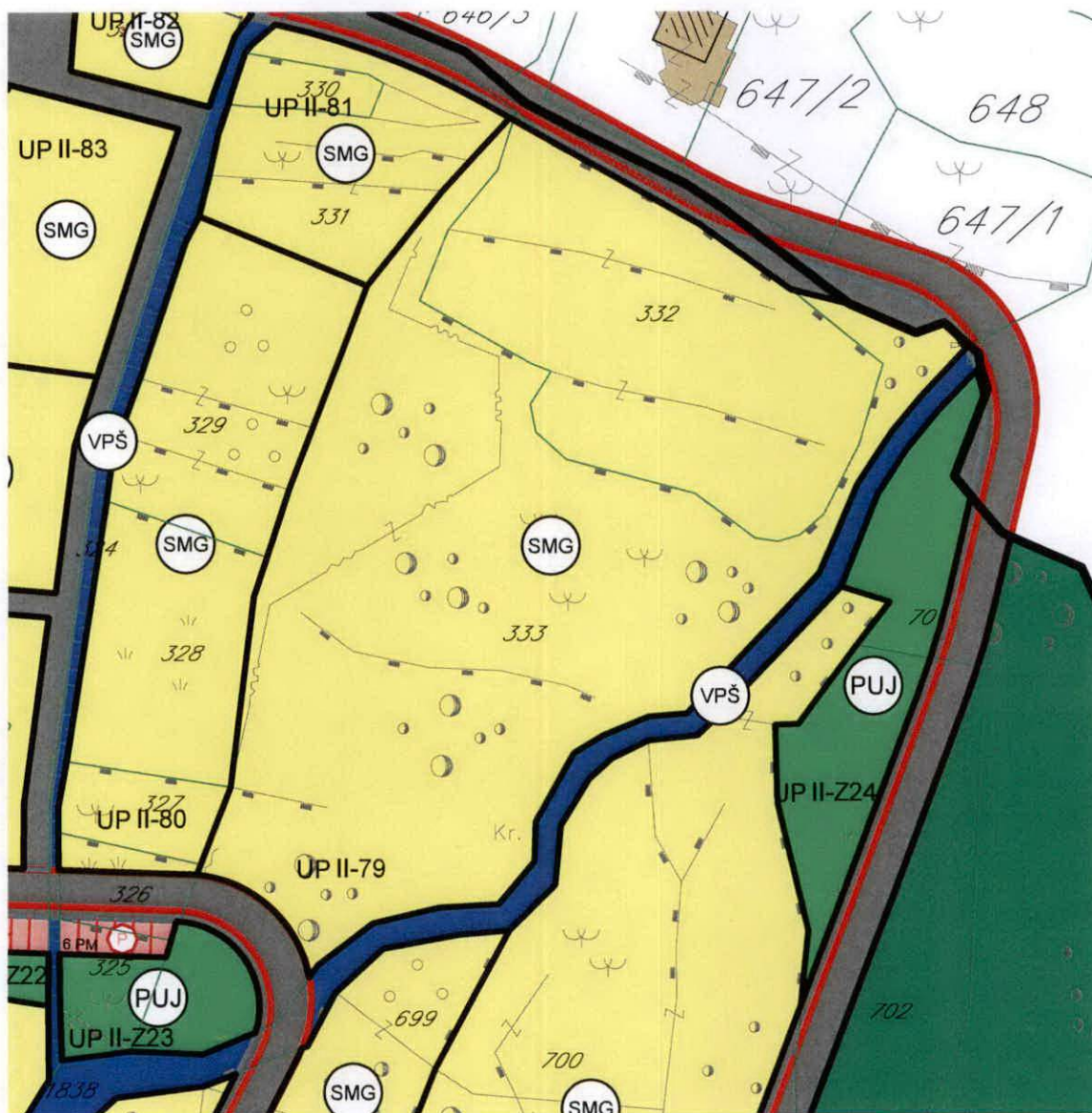


VD Sekretara

Mirjana Medenica



IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 16 Namjena površina
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 34/16)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović

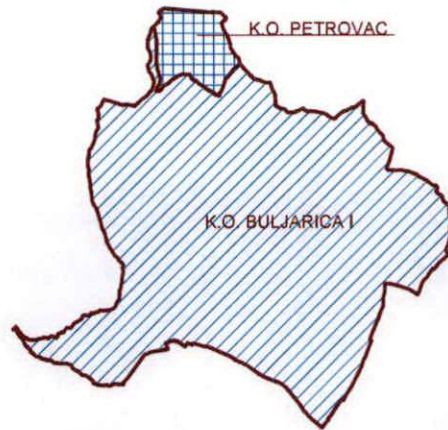


Budva, 02.12.2025. godine



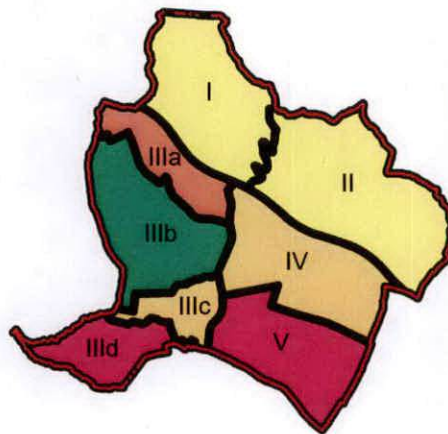
GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE BULJARICA I

GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE PETROVAC



GRANICA ZONE

OZNAKA ZONE



GRANICA PLANA - DUP

POVRŠINE ZA STANOVANJE



POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE



POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM



TURIZAM - HOTEL, CONDO HOTEL, APART
HOTEL, BOUTIQUE HOTEL ...



TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE



POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE



POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE

POVRŠINE KOPNENIH VODA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I
OBJEKATA



OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE



OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



POVRŠINA ZA GROBLJE



POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



BENZINSKA PUMPA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE
PLANIRANJE
PROSTORA

OSNOVNAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

NAMJENA
POVRŠINA

RAZMERA

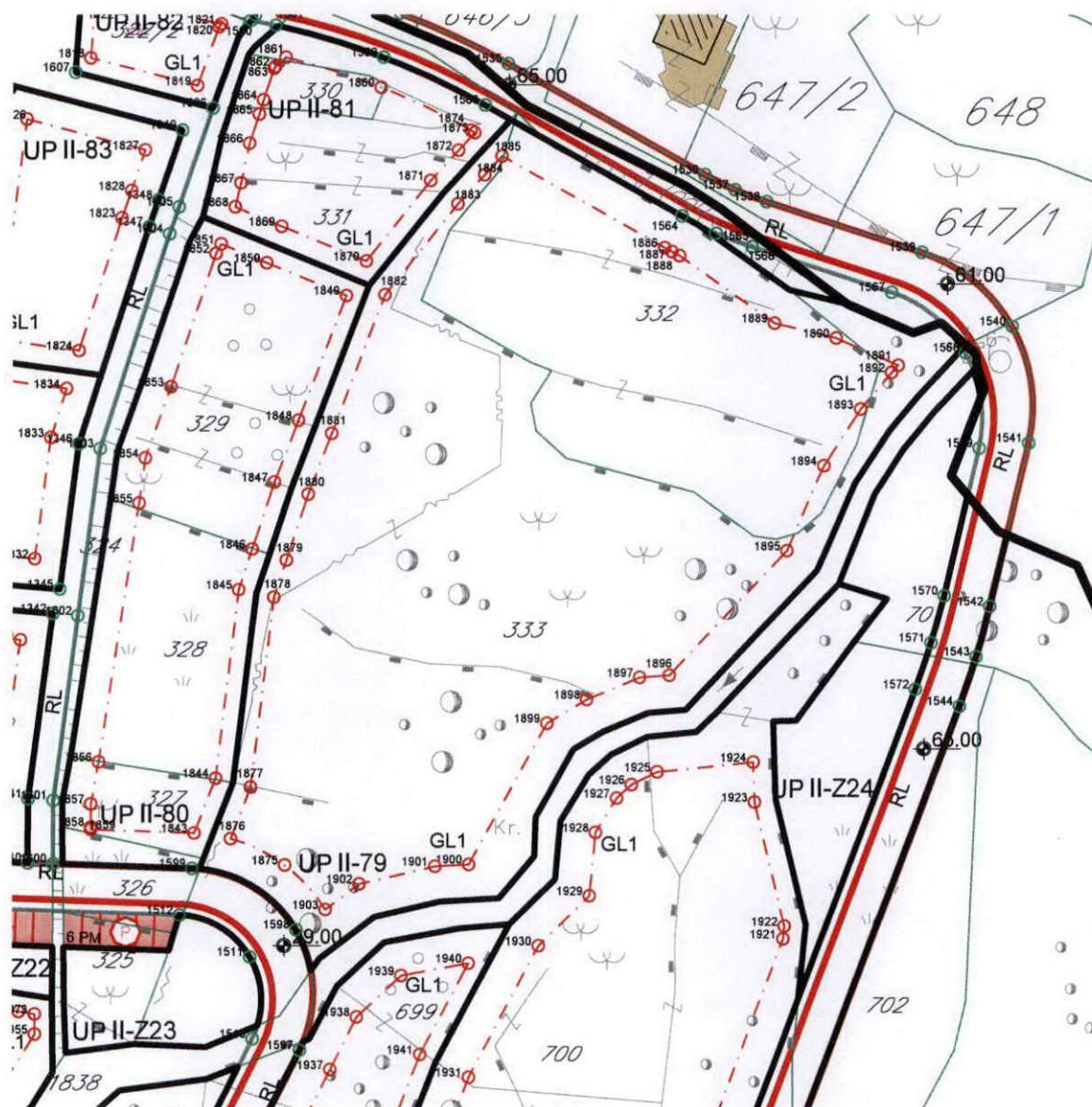
1:2000

16

STATUS

2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 18.2 Parcelacija i regulacija
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 34/16)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 02.12.2025. godine

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 18.2 Parcelacija i regulacija
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 34/16)

KOORDINATNE TAČKE
REGULACIONE LINIJE

1563 6580481.545 4673501.426
1564 6580509.119 4673486.002
1565 6580513.910 4673483.626
1566 6580518.912 4673481.733
1567 6580538.481 4673475.417
1568 6580548.858 4673466.942
1569 6580550.736 4673453.675
1570 6580545.870 4673433.083
1571 6580544.077 4673426.462
1572 6580541.859 4673419.971
1573 6580517.221 4673354.836
1574 6580513.972 4673345.580
1575 6580511.171 4673336.179
1576 6580504.015 4673309.860
1577 6580502.684 4673301.345
1578 6580503.250 4673292.746
1579 6580502.815 4673289.470
1580 6580500.553 4673287.062
1581 6580496.459 4673284.317
1582 6580492.888 4673280.921
1583 6580482.460 4673269.171
1584 6580475.873 4673259.963
1585 6580471.346 4673249.586
1586 6580464.972 4673229.446
1587 6580463.266 4673227.842
1588 6580461.006 4673228.455
1589 6580448.144 4673241.036
1590 6580437.957 4673255.986
1591 6580434.339 4673273.712
1592 6580434.303 4673286.055
1593 6580432.698 4673287.575
1594 6580432.659 4673300.637
1595 6580435.300 4673323.470
1596 6580443.213 4673345.049
1597 6580455.675 4673369.607
1598 6580455.142 4673386.419
1599 6580440.684 4673395.015
1600 6580421.285 4673395.696

KOORDINATNE TAČKE
GRAĐEVINSKE LINIJE

1875 6580453.5927 4673395.5090
1876 6580446.0387 4673399.2200
1877 6580448.8438 4673406.4157
1878 6580452.0520 4673432.8333
1879 6580453.7741 4673438.0667
1880 6580456.8231 4673447.2832
1881 6580460.1115 4673455.7277
1882 6580467.5525 4673475.0763
1883 6580477.7420 4673487.7136
1884 6580481.5050 4673491.7721
1885 6580483.9084 4673494.3748
1886 6580506.6780 4673481.6387
1887 6580507.7120 4673481.0739
1888 6580508.7571 4673480.5296
1889 6580522.1016 4673471.0973
1890 6580530.7352 4673468.9947
1891 6580539.4100 4673465.2030
1892 6580538.4751 4673464.2068
1893 6580534.1566 4673459.0973
1894 6580529.0229 4673451.2827
1895 6580523.8898 4673439.4118
1896 6580507.4080 4673421.9452
1897 6580503.2739 4673421.6236
1898 6580495.8578 4673418.5637
1899 6580490.2980 4673415.2605
1900 6580479.3557 4673395.6227
1901 6580474.6031 4673395.3468
1902 6580463.9985 4673392.8782
1903 6580459.2546 4673389.2817
1904 6580441.7545 4673328.1477
1905 6580438.4129 4673312.7155

Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Dijana Perović



Budva, 02.12.2025. godine

GRANICA POSTOJEĆIH OBJEKATA:

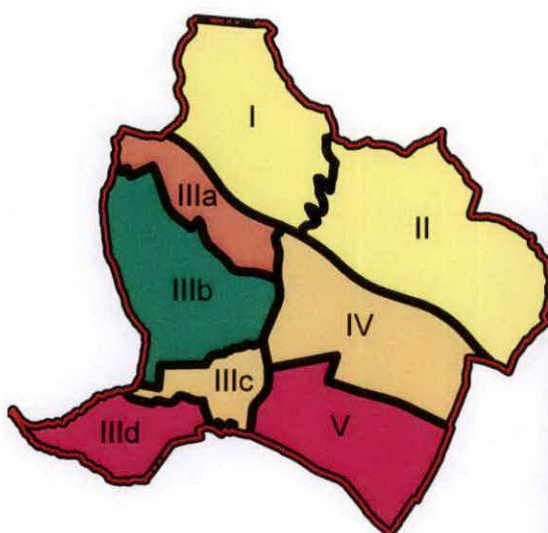
UP II-18, UP II-30, UP II-32, UP II-54, UP II-55, UP II-99, UP II-117,
UP II-118, UP II-119,



GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE BULJARICA I



GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE PETROVAC



GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA



KATASTARSKA PARCELA



GRANICA ZONE



OZNAKA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



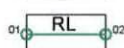
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA



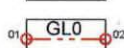
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO



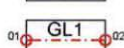
OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE -
INFRASTRUKTURA



RL - REGULACIONA LINIJA
TAČKE REGULACIONE LINIJE



GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE



GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

ODRAĐIVAC

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

GR1E2

PARCELACIJA
I
REGULACIJA
- zona II

RAZMJERA

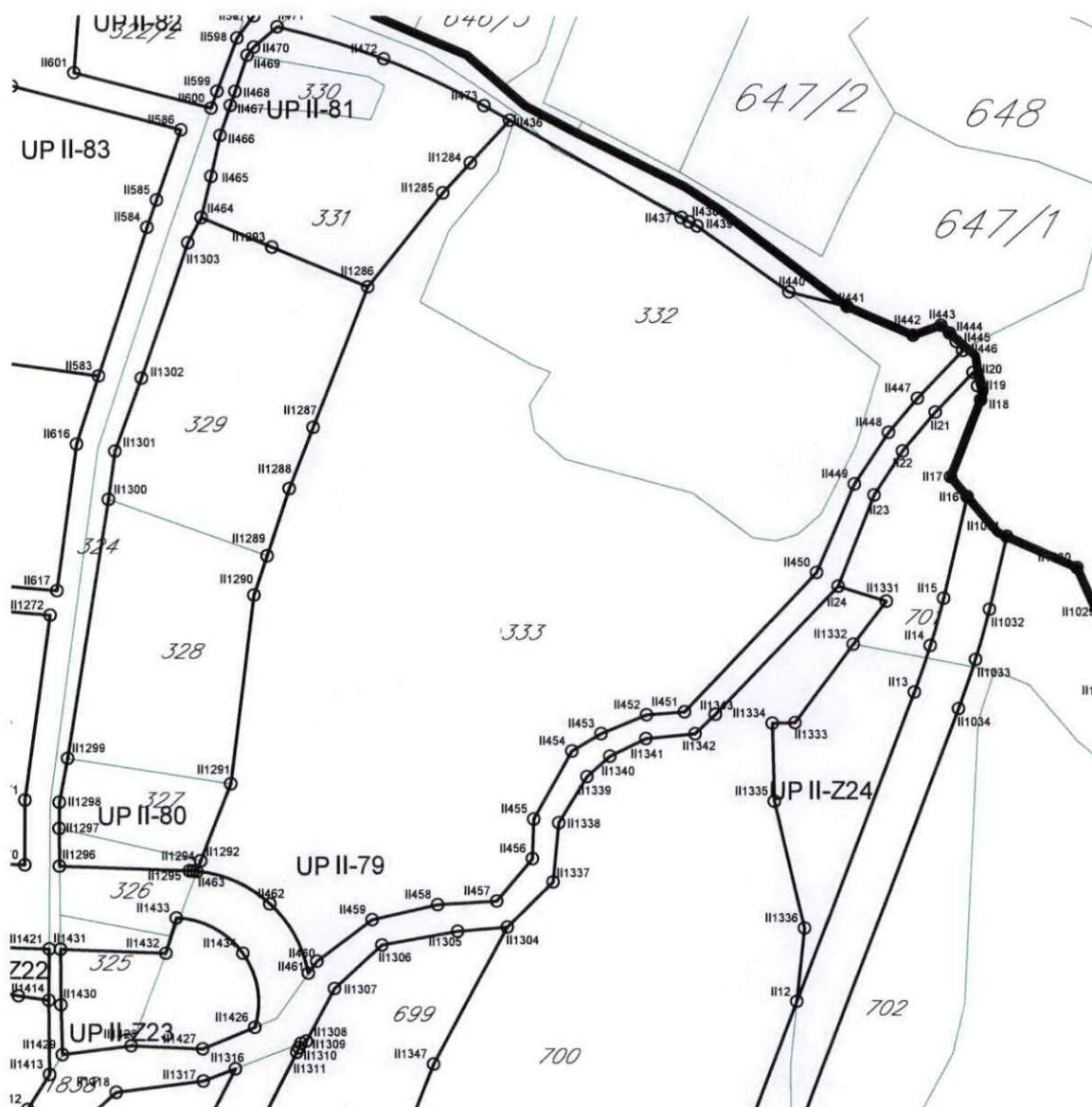
1:1000

18.2

DATUM

2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 19.2 Parcelacija i koordinatne tačke
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 34/16)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 02.12.2025. godine

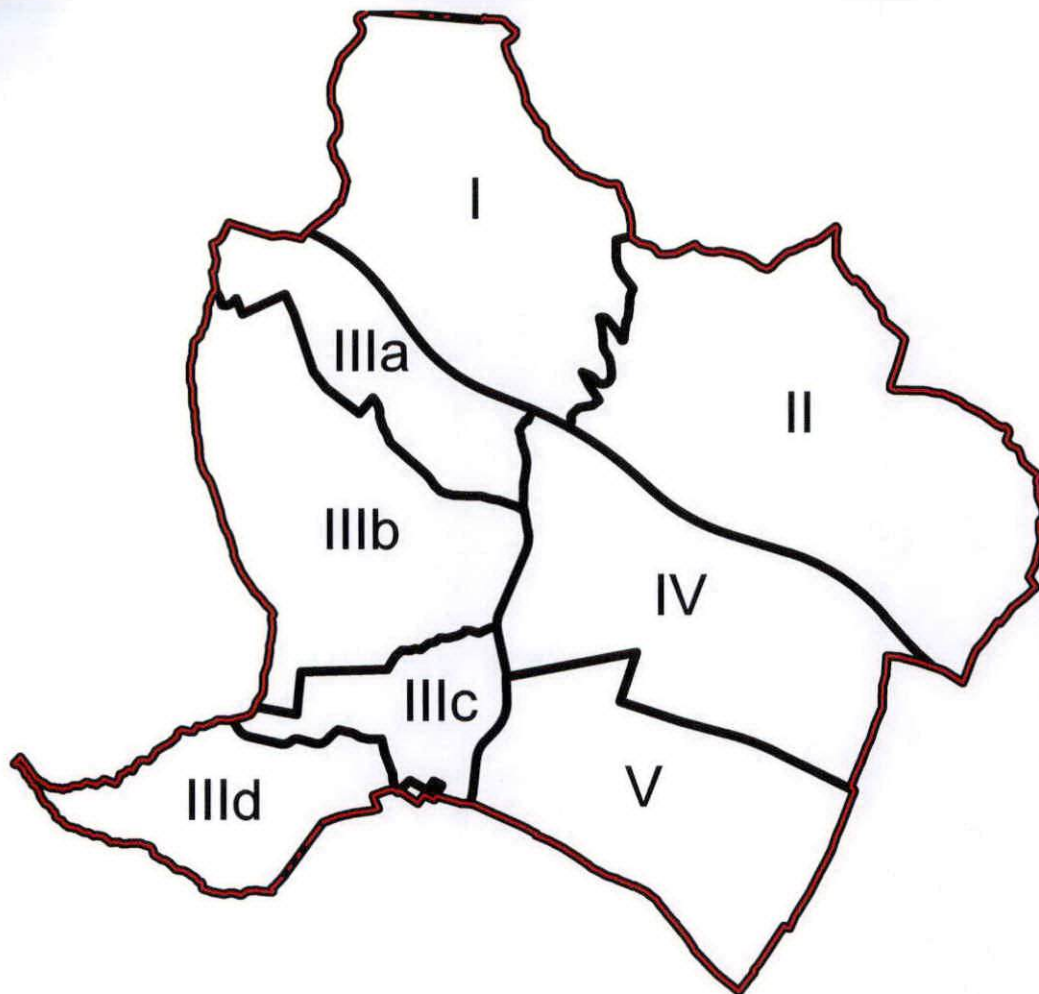
KOORDINATNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

II436 6580485.1530 4673499.4077
II437 6580509.1189 4673486.0024
II438 6580510.2226 4673485.4019
II439 6580511.3398 4673484.8270
II440 6580524.2100 4673475.7300
II441 6580532.3400 4673473.7500
II442 6580541.5600 4673469.7200
II443 6580545.4600 4673471.1100
II444 6580546.6622 4673470.0398
II445 6580547.6267 4673468.8429
II446 6580548.4879 4673467.5696
II447 6580542.2100 4673460.8800
II448 6580538.1700 4673456.1000
II449 6580533.4400 4673448.9000
II450 6580528.1300 4673436.6200
II451 6580509.7200 4673417.1100
II452 6580504.4500 4673416.7000
II453 6580498.1000 4673414.0800
II454 6580494.0100 4673411.6500
II455 6580488.7500 4673402.2100
II456 6580488.5700 4673396.7500
II457 6580483.5900 4673390.8600
II458 6580475.3200 4673390.3800
II459 6580466.1700 4673388.2500
II460 6580458.4800 4673382.4200
II461 6580457.2793 4673380.7020
II462 6580451.8856 4673390.4350
II463 6580441.7146 4673394.9487
II1284 6580479.6700 4673493.4700
II1285 6580475.8500 4673489.3500
II1286 6580465.3600 4673476.3400
II1287 6580457.7800 4673456.6300
II1288 6580454.4700 4673448.1300
II1289 6580451.4000 4673438.8500
II1290 6580449.6000 4673433.3800
II1291 6580446.4000 4673407.0300
II1292 6580442.2600 4673396.4100

Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.



Budva, 02.12.2025. godine



GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA



KATASTARSKA PARCELA



GRANICA ZONE



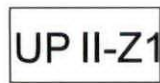
OZNAKA ZONE



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO



BROJ URBANISTIČKE PARCELE -
INFRASTRUKTURA



TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA
I
KOORDINATNE
TAČKE
- zona II**

RAZMJERA

1:1000

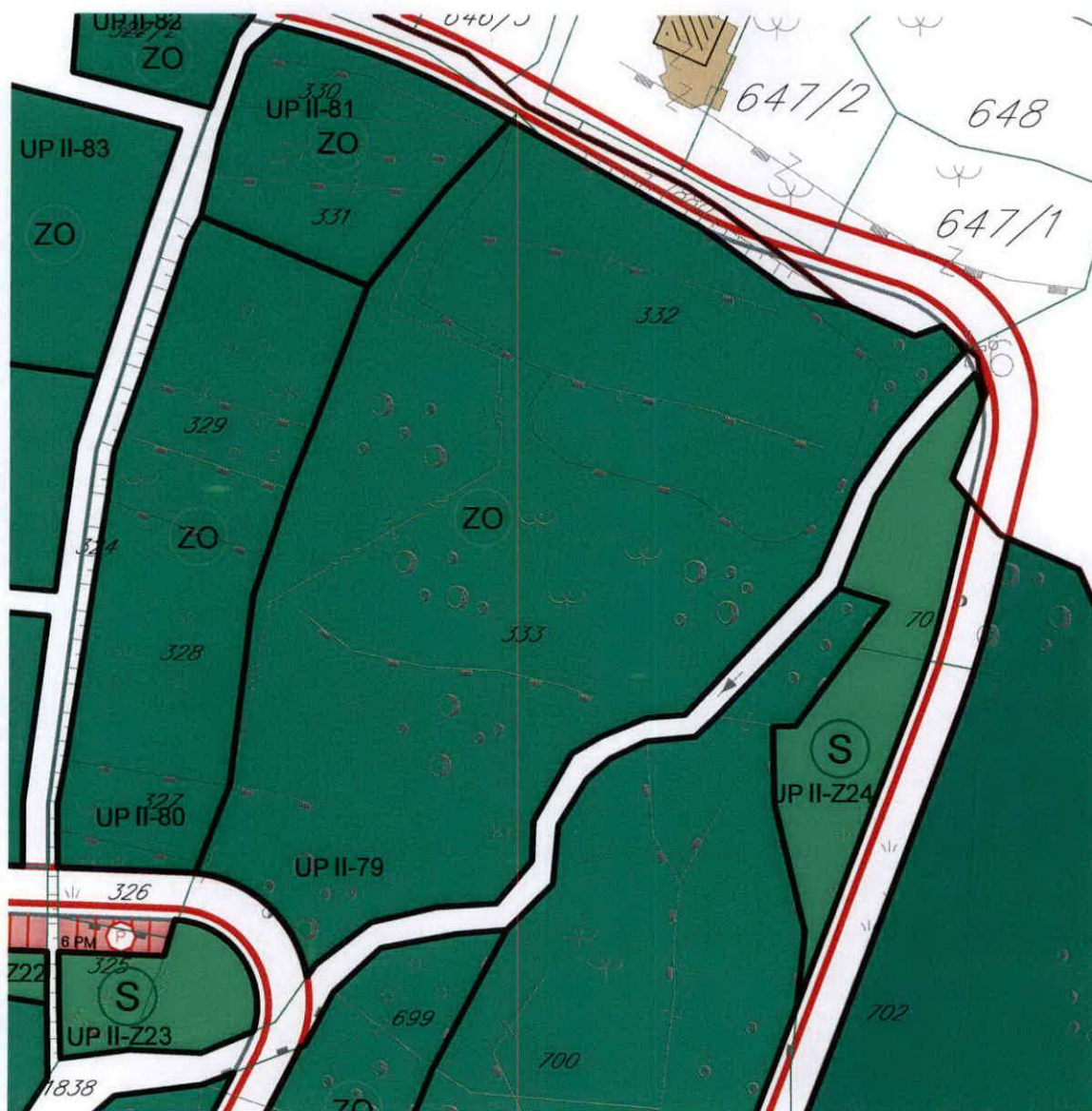
LIST BR.

19.2

DATUM

2016.





Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Dijana Perović



Budva, 02.12.2025. godine



GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

PEJZAŽNA ARHITEKTURA



ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE

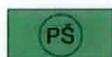


DRVOREDI

PUJ - Objekti pejzažne arhitekture javne namjene



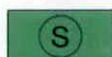
PARK



PARK ŠUMA



ZELENILU UZ SAOBRAĆAJNICE



SKVER



TRG

PUO - Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene



ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA



ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA



ZELENILU ZA TURIZAM



ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA



ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH
OBJEKATA

PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene



GROBLJE



ZAŠTITNI POJASEVI



ZELENILU INFRASTRUKTURE

NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

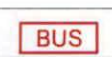
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



JAVNI PARKING I GARAŽA



BENZINSKA PUMPA



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRADIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

PEJZAŽNA
ARHITEKTURA

RAZMJERA

1:2000

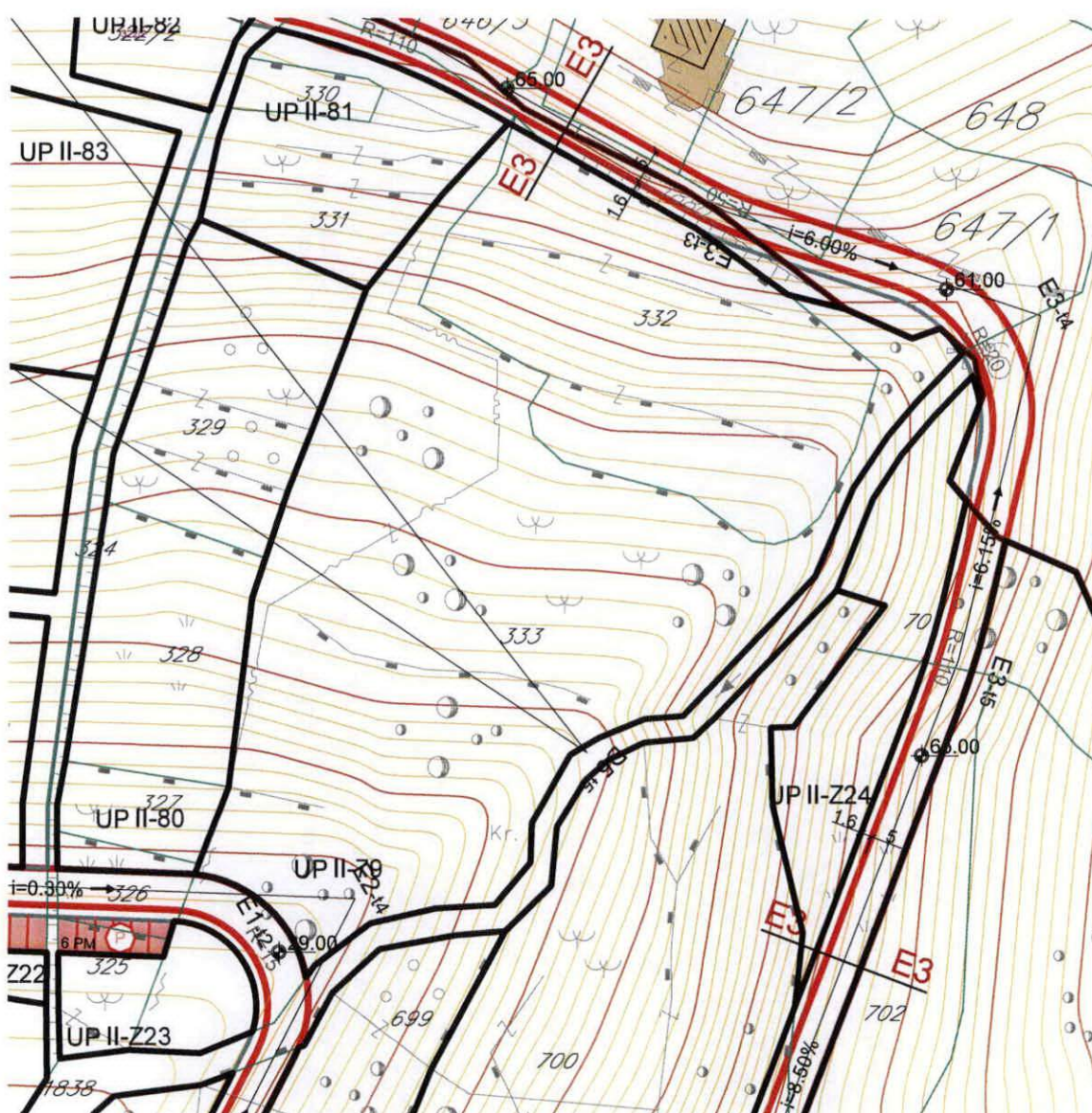
LIST BR.

20

DATUM

2016.





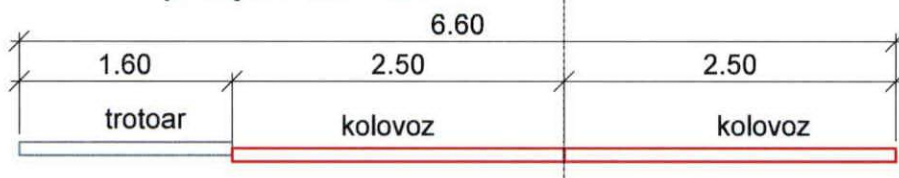
Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Dijana Perović



Budva, 02.12.2025. godine

presjek "E3 - E3"



ELEMENTI KRIVINA SAOBRAĆAJNICA

E1	E2	E3
R= 35.000 Ec= 6580234.619 Nc= 4673379.089 Az1= 256d12'17.4" Az2= 298d50'32.7" L= 26.046	R= 20.000 Ec= 6580263.793 Nc= 4673434.219 Az1= 9d46'51.0" Az2= 96d32'34.1" L= 30.286	R= 50.000 Ec= 6580421.154 Nc= 4673472.264 Az1= 77d48'31.6" Az2= 92d56'20.2" L= 13.204
R= 40.000 Ec= 6580273.807 Nc= 4673315.050 Az1= 64d53'50.4" Az2= 118d50'32.7" L= 37.661	R= 60.000 Ec= 6580344.836 Nc= 4673435.017 Az1= 189d46'51.0" Az2= 297d54'2.9" L= 113.223	R= 110.000 Ec= 6580429.848 Nc= 4673409.002 Az1= 60d46'46.5" Az2= 77d48'31.6" L= 32.694
R= 40.000 Ec= 6580331.294 Nc= 4673288.118 Az1= 337d26'4.6" Az2= 64d53'50.4" L= 61.061	R= 30.000 Ec= 6580402.718 Nc= 4673363.828 Az1= 87d59'24.6" Az2= 117d54'2.9" L= 15.661	R= 50.000 Ec= 6580535.529 Nc= 4673533.218 Az1= 240d46'46.5" Az2= 252d6'43.9" L= 9.890
R= 50.000 Ec= 6580312.036 Nc= 4673267.834 Az1= 318d47'44.8" Az2= 337d26'4.6" L= 16.265	R= 15.000 Ec= 6580440.070 Nc= 4673377.526 Az1= 333d5'37.0" Az2= 87d59'24.6" L= 30.080	R= 20.000 Ec= 6580535.793 Nc= 4673459.577 Az1= 346d42'14.8" Az2= 72d6'43.9" L= 29.813
		R= 110.000 Ec= 6580442.809 Nc= 4673457.438 Az1= 339d16'48.5" Az2= 346d42'14.8" L= 14.253



GRANICA PLANA - DUP



MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA



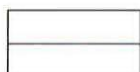
LOKALNI PUT



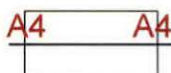
LOKALNI PUT - ISPOD POVRŠINE



OSOVINA SAOBRAĆAJNICE



TANGENTA OSOVINE SAOBRAĆAJNICE



OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKE POVRŠINE



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



JAVNI PARKING I GARAŽA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRADIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ

RAZMJERA

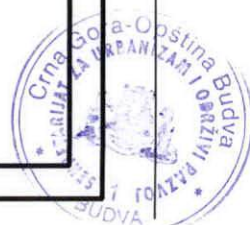
1:2000

LIST BR.

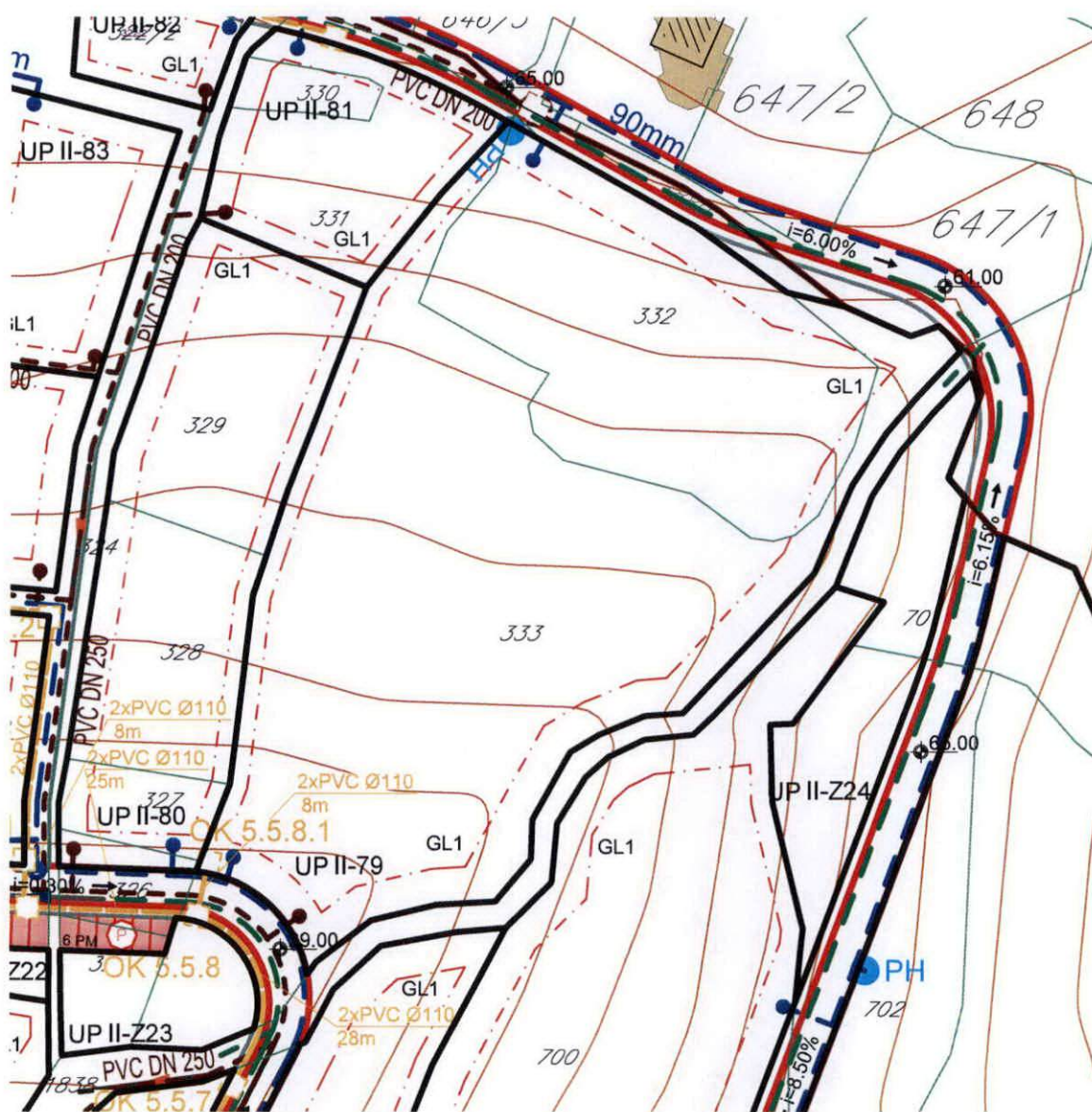
21

DATUM

2016.



IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 22 Saobraćaj i infrastrukturni sistemi
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 34/16)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 02.12.2025. godine

	GRANICA PLANA - DUP
	GRANICA KATASTRARSKIH OPŠTINA
	SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA
	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
	LOKALNI PUT
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
	ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA
	ELEKTROVOD 35 kV
	ELEKTROVOD 10 kV
	ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI: tipa XHE 49A 3x(1x240mm ²) Al
	TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA
	TRAFOSTANICA
	PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV
	TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	TK PODZEMNI VOD
	TK OKNO
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
	PLANIRANO TK OKNO
	IPS IZDOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN - PLANIRANO
	HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE
	VODOVOD
	PLANIRANI VODOVOD
	UKIDANJE VODOVODA
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD
	PLANIRANI HIDRANT
	VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD
	PLANIRANI REZEORVAR
	POSTOJEĆA CRPNA STANICA
	PLANIRANA CRPNA STANICA
	IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S
	IZVORIŠTA VODE < 10 L/S
	FEKALNA KANALIZACIJA
	KANALIZACIONI VOD
	UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU
	PLANIRANA PUMPA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA
	POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV
	PLANIRANO REVIZIONO OKNO
	SMJER ODVOĐENJA
	ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NAČELNIK
OPŠTINA
BUDVA

SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE
I PLANIRANJE
PROSTORA

POSREDOVAČ
DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

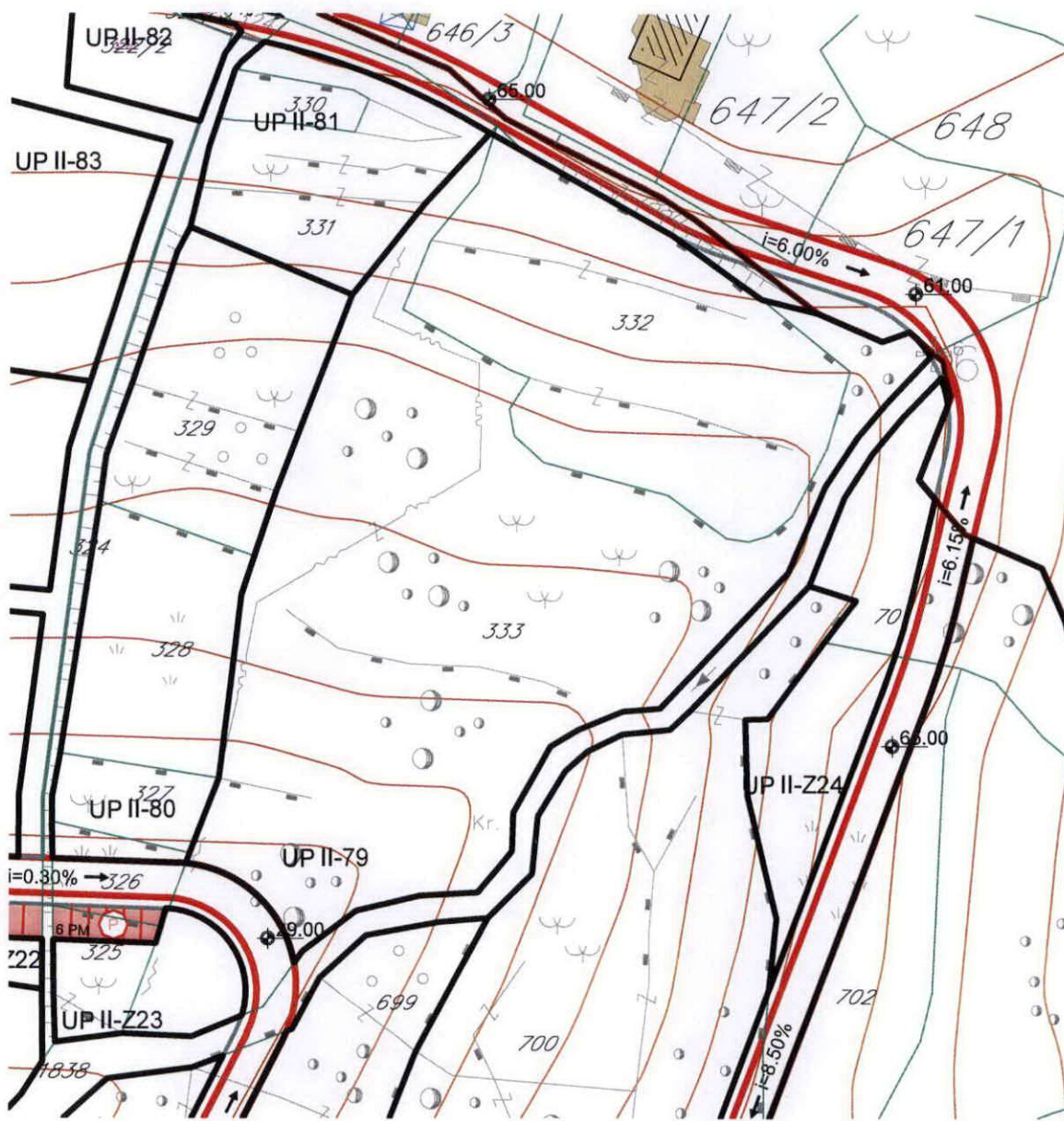
PLANIRANO
STANJE

SKALA
1:2000

LIST BR. 22

2016.





Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Music!



Budva, 02.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE I
PROSTORA

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO-
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

1:2000

LIST BR.

23

DATUM

2016.



GRANICA PLANA - DUP

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI:
tipa XHE 49A 3x(1x240mm²) Al

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA

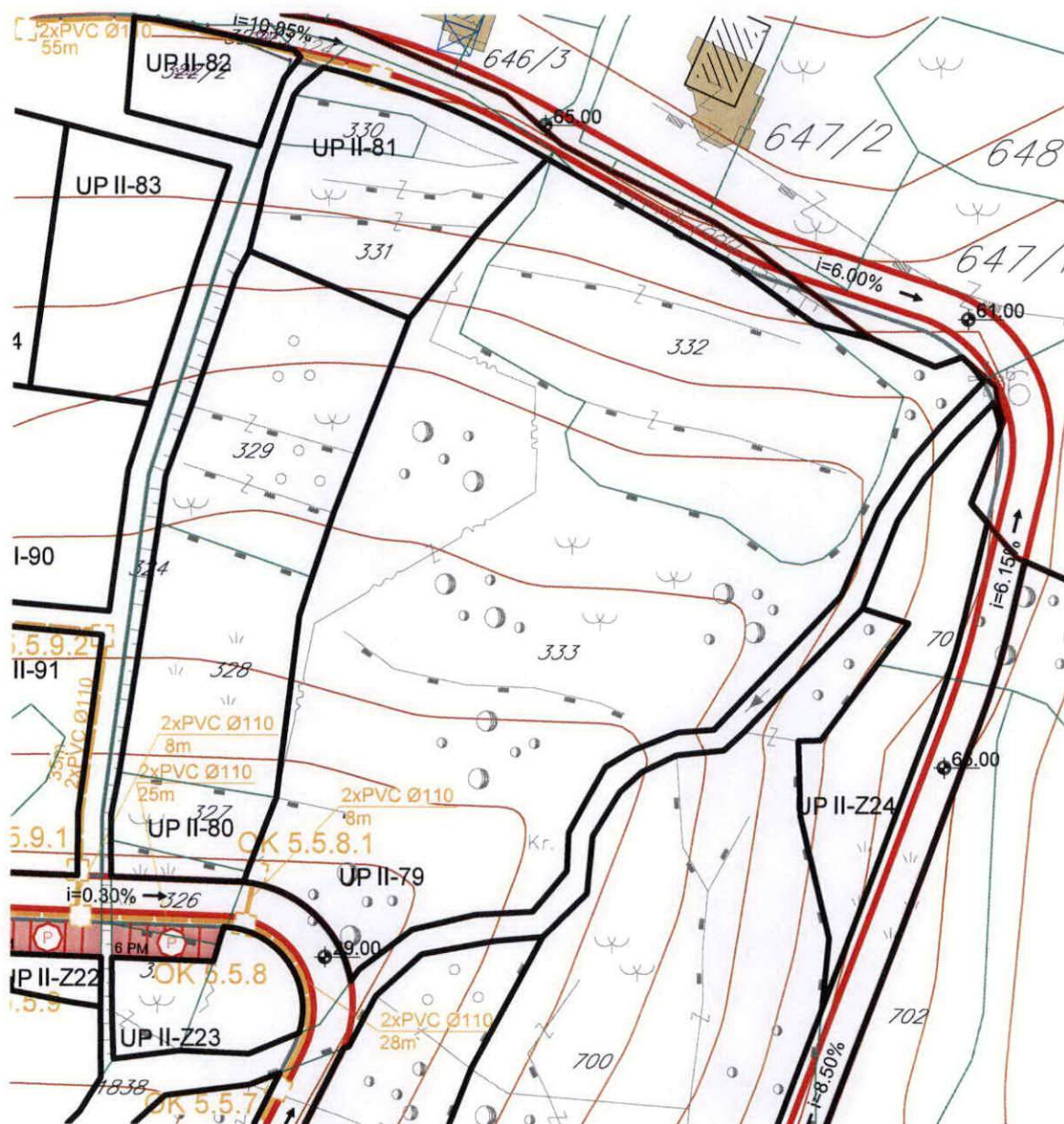


TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV





Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 02.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE I
PROSTORA

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

1:2000

LIST BR.

24

DATUM

2016.



GRANICA PLANA - DUP

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA



TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA



TK PODZEMNI VOD



TK OKNO



PLANIRANI TK PODZEMNI VOD



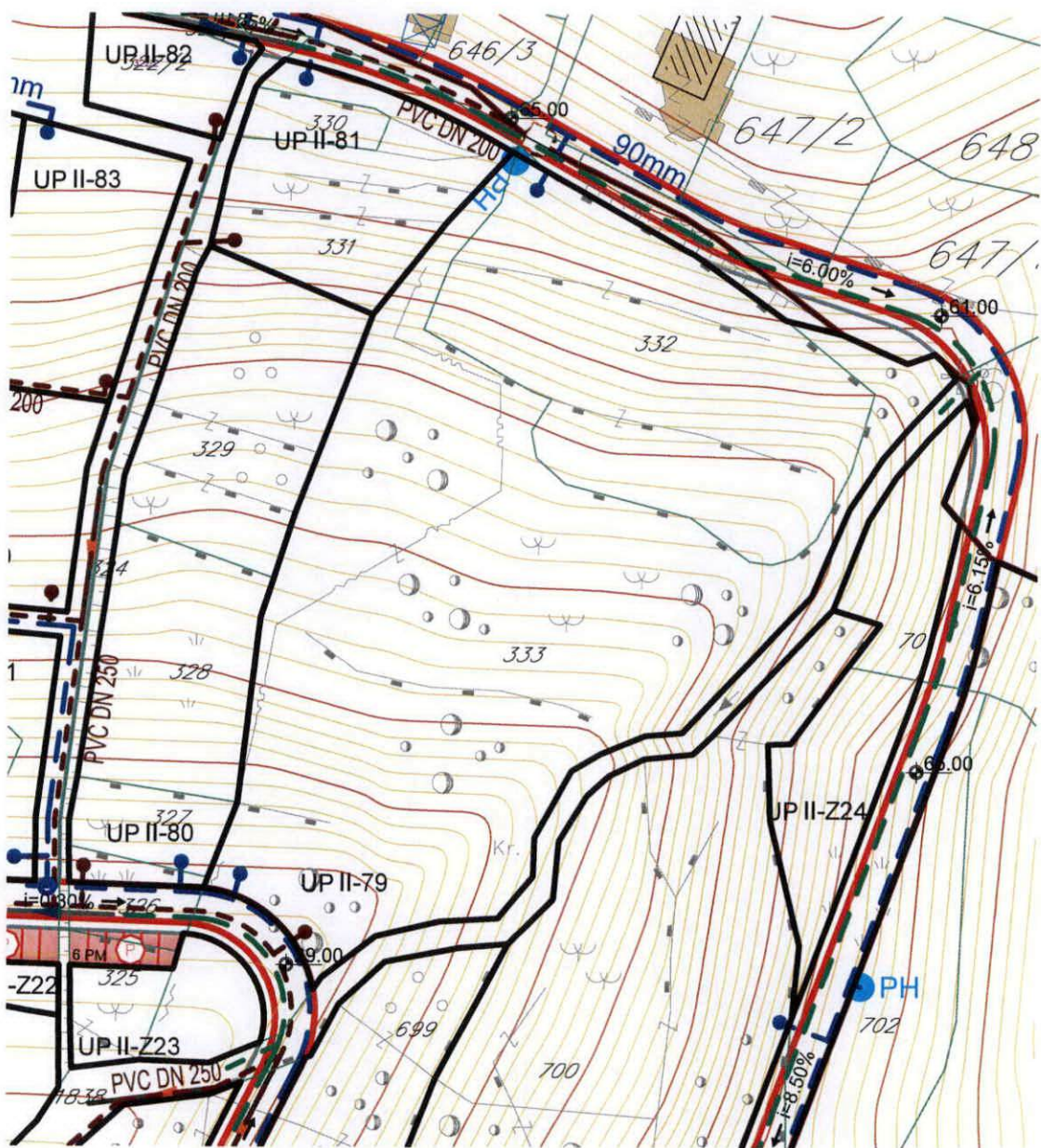
PLANIRANO TK OKNO



IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN -
PLANIRANO



IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 25 Vodovodna mreža, fekalna i atmosferska kanalizacija
("Službeni list CG - opštinski propisi", br. 34/16)



Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Mirović



Budva, 02.12.2025. godine



GRANICA PLANA - DUP

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



UKIDANJE VODOVODA



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



PLANIRANI HIDRANT



VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD



PLANIRANI REZEORVAR



POSTOJEĆA CRPNA STANICA



PLANIRANA CRPNA STANICA



IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S

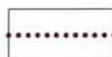


IZVORIŠTA VODE < 10 L/S

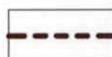
FEKALNA KANALIZACIJA



KANALIZACIONI VOD



UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA



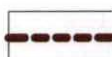
PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



PLANIRANA PUMPA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA



POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV



PLANIRANO REVIZIONO OKNO



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



SMJER ODVOĐENJA



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRADIVAČ

DEL PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

VODVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

RAZMJERA

1:2000

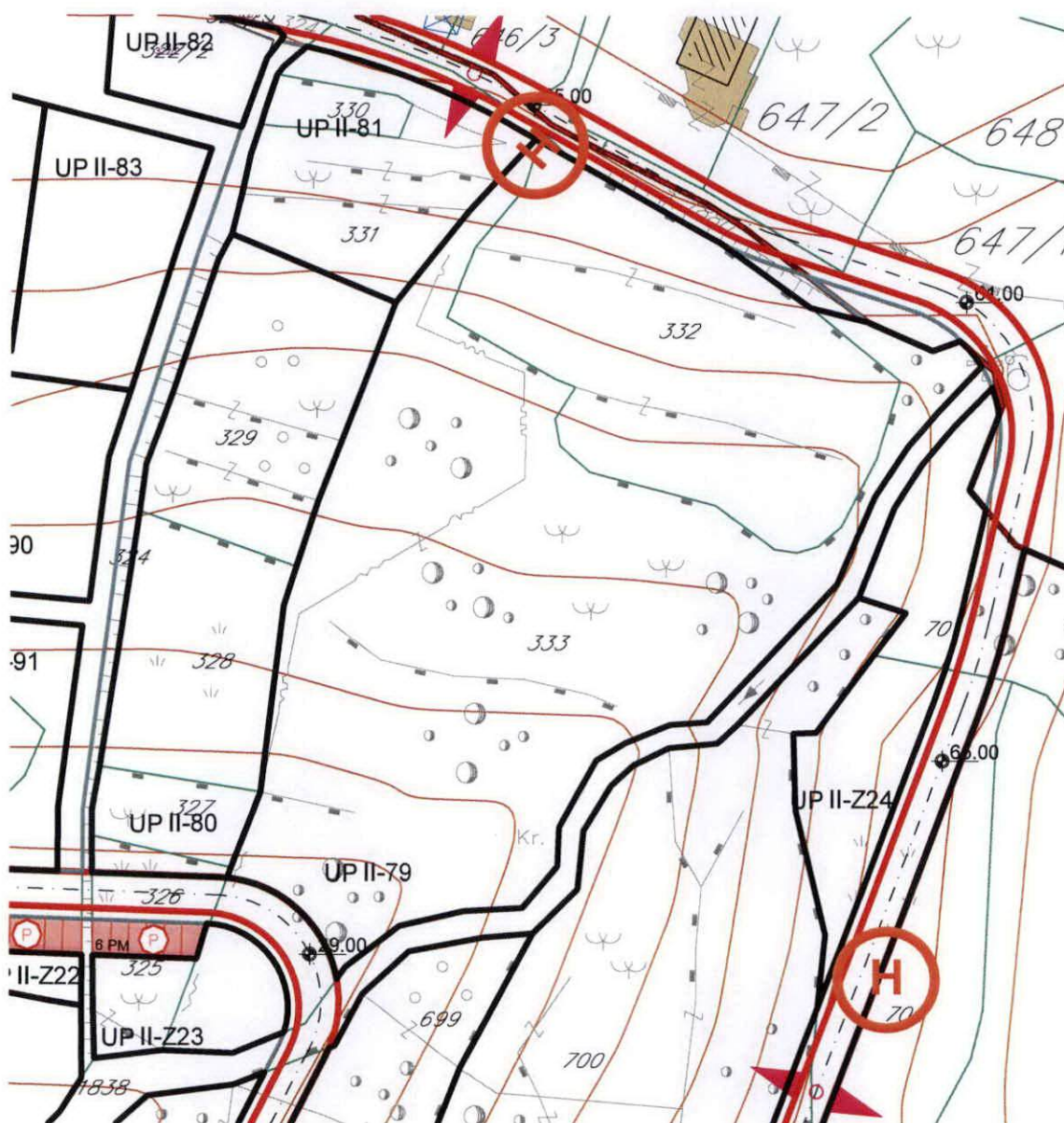
LIST BR.

25

DATUM

2016.





Samostalni savjetnik I,
Dijana Perović, spec.sci.arh.

Perović



Budva, 02.12.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRAĐIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

1:2000

LIST BR.

26

DATUM

2016.



GRANICA PLANA - DUP



UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI SA PREČIŠĆIVAČEM



KANALIZACIONA PUMPNA STANICA



TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA

DUP "BULJARICA I"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆE BRGP m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m ²	POS. PROSTOR -20% OD BRGP	I ²	II	PLANIRANA SPRATNOST
UP II-48	346/2 , dio346/1	402.04	120.00	240.00	2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		81.00	201.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG. NAD.)	603.00		0.50	1.50	3
UP II-49	dio346/3 , dio346/1	331.71	155.00	465.00	3	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		11.00	166.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG.)	498.00		0.50	1.50	3
UP II-50	346/4 , dio346/1 , dio347/2 , dio342/1 , dio340 , dio341 , dio1837	882.45	135.00 90.00	585.00	3 2	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		40.00	265.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT 1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG. NAD.)	795.00		0.30	0.90	3
UP II-51	dio340 , dio341	1,093.50				MJEŠOVITA NAMJENA – MN	125.00	251.00	251.00	NOVI OBJEKTI	753.00		0.23	0.69	3
UP II-52	dio341 , dio342/4	382.24				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		88.00	88.00	NOVI OBJEKAT	264.00		0.23	0.69	3
UP II-53	dio342/2 , dio342/3	314.49				MJEŠOVITA NAMJENA – MN		80.00	80.00	NOVI OBJEKAT	216.00		0.25	0.69	3
UP II-54	dio353 , dio347/2 , dio1837	1,276.98	146.00 144.00 109.00 34.00	1,122.00	3 3 2 1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		0.00	433.00	4 POSTOJEĆA OBJEKTA	1,122.00		0.34	0.88	
UP II-55	dio352/1 , dio353 , dio352/2 , dio350	515.62	194.00 90.00	842.00	4 1	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		0.00	284.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA	842.00		0.55	1.63	
UP II-56	dio352/2 , dio354 , dio350 , dio352/1 , dio1849	733.88	250.00	1,000.00	4	MJEŠOVITA NAMJENA – MN		0.00	250.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	1,000.00		0.34	1.36	
UP II-57	dio350 , dio352/2	962.35	320.00	320.00	1	CENTRALNA DJELATNOST – CD	65.00	385.00	385.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG. NAD.)	770.00		0.40	0.80	2
UP II-58	dio340	692.44				STANOVANJE – SMG		112.00	112.00	NOVI OBJEKAT	280.00		0.16	0.40	3
UP II-59	dio339 , dio338	1,137.35				STANOVANJE – SMG	92.00	184.00	184.00	NOVI OBJEKTI	460.00		0.16	0.40	3
UP II-60	337	1,223.22				STANOVANJE – SMG	99.00	198.00	198.00	NOVI OBJEKTI	495.00		0.16	0.40	3
UP II-61	dio336 , dio334 , dio335	3,604.29				STANOVANJE – SMG	145.00	580.00	580.00	NOVI OBJEKTI	1,450.00		0.16	0.40	3
UP II-62	dio336 , dio334 , dio335	1,782.72	45.00	45.00	R	STANOVANJE – SMG	144.00	243.00	288.00	RUŠEVINA – NOVI OBJEKTI	720.00		0.16	0.40	3
UP II-63	dio323	1,929.99				STANOVANJE – SMG	156.00	312.00	312.00	NOVI OBJEKTI	780.00		0.16	0.40	3
UP II-64	dio699 , dio698/1 , dio698/2	982.72				STANOVANJE – SMG	159.00	159.00	159.00	NOVI OBJEKAT	398.00		0.16	0.40	3
UP II-65	dio687 , dio686/2	928.98				STANOVANJE – SMG	150.00	150.00	150.00	NOVI OBJEKAT	375.00		0.16	0.40	3
UP II-66	dio684 , dio685	623.32				STANOVANJE – SMG	100.00	100.00	100.00	NOVI OBJEKAT	250.00		0.16	0.40	3
UP II-67	dio686/1 , dio684	6,441.16				STANOVANJE – SMG	136.00	1,030.00	1,030.00	NOVI OBJEKTI	2,575.00		0.16	0.40	3
UP II-68	dio681 , dio686/1	1,651.12				STANOVANJE – SMG	103.00	266.00	266.00	NOVI OBJEKTI	665.00		0.16	0.40	3
UP II-69	dio712	1,836.92				STANOVANJE – SMG	148.00	297.00	297.00	NOVI OBJEKTI	743.00		0.16	0.40	3
UP II-70	722/1	1,328.57				STANOVANJE – SMG	107.00	215.00	215.00	NOVI OBJEKTI	538.00		0.16	0.40	3
UP II-71	713 , 714	1,134.48				STANOVANJE – SMG	91.00	183.00	183.00	NOVI OBJEKTI	458.00		0.16	0.40	3
UP II-72	dio708 , 709	600.94				STANOVANJE – SMG	97.00	97.00	97.00	NOVI OBJEKAT	243.00		0.16	0.40	3
UP II-73	dio710 , dio711	2,014.44	65.00	65.00	R	STANOVANJE – SMG	108.00	261.00	326.00	RUŠEVINA – NOVI OBJEKTI	815.00		0.16	0.40	3
UP II-74	dio696/1 , dio696/2 , dio696/3 , dio694	711.09	154.00 63.00 45.00	416.00	2 1 1	STANOVANJE – SMG		0.00	262.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT 1 POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.) 1 POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.)	524.00		0.37	0.74	2
UP II-75	dio692/1	725.88				STANOVANJE – SMG		117.00	117.00	NOVI OBJEKAT	293.00		0.16	0.40	3
UP II-76	dio688 , 689 , 690	1,160.43	42.00	42.00	R	STANOVANJE – SMG	93.00	145.00	187.00	RUŠEVINA – NOVI OBJEKAT	468.00		0.16	0.40	3
UP II-77	dio698/1 , dio698/2 , 700	5,879.18				STANOVANJE – SMG	134.00	940.00	940.00	NOVI OBJEKTI	2,350.00		0.16	0.40	3
UP II-78	dio699	816.46				STANOVANJE – SMG		132.00	132.00	NOVI OBJEKAT	330.00		0.16	0.40	3
UP II-79	dio332 , dio333	6,485.64				STANOVANJE – SMG	130.00	1,038.00	1,038.00	NOVI OBJEKTI	2,595.00		0.16	0.40	3
UP II-80	dio326 , 327 , 328 , 329	2,078.64				STANOVANJE – SMG	112.00	336.00	336.00	NOVI OBJEKTI	840.00		0.16	0.40	3
UP II-81	330 , dio331	929.29				STANOVANJE – SMG		150.00	150.00	NOVI OBJEKAT	375.00		0.16	0.40	3
UP II-82	dio322/2 , dio322/3	311.16				STANOVANJE – SMG		80.00	80.00	NOVI OBJEKAT	160.00		0.26	0.51	2
UP II-83	dio322/1	770.20				STANOVANJE – SMG		123.00	123.00	NOVI OBJEKAT	308.00		0.16	0.40	3
UP II-84	dio322/1	804.45				STANOVANJE – SMG		128.00	128.00	NOVI OBJEKAT	320.00		0.16	0.40	3
UP II-85	dio322/1	744.51				STANOVANJE – SMG		119.00	119.00	NOVI OBJEKAT	298.00		0.16	0.40	3
UP II-86	dio322/1	798.67				STANOVANJE – SMG		127.00	127.00	NOVI OBJEKAT	318.00		0.16	0.40	3
UP II-87	dio322/1	831.98				STANOVANJE – SMG		133.00	133.00	NOVI OBJEKAT	333.00		0.16	0.40	3
UP II-88	dio322/1	803.66				STANOVANJE – SMG		128.00	128.00	NOVI OBJEKAT	320.00		0.16	0.40	3
UP II-89	dio322/1	775.70				STANOVANJE – SMG		124.00	124.00	NOVI OBJEKAT	310.00		0.16	0.40	3
UP II-90	dio322/1	757.15				STANOVANJE – SMG		121.00	121.00	NOVI OBJEKAT	303.00		0.16	0.40	3
UP II-91	dio322/1 , dio321/1	716.35				STANOVANJE – SMG		114.00	114.00	NOVI OBJEKAT	285.00		0.16	0.40	3
UP II-92	dio322/1 , dio321/1	663.87				STANOVANJE – SMG		106.00	106.00	NOVI OBJEKAT	265.00		0.16	0.40	3
UP II-93	dio322/1 , dio321/1	680.53				STANOVANJE – SMG		108.00	108.00	NOVI OBJEKAT	270.00		0.16	0.40	3
UP II-94	dio322/1 , dio321/1	825.42				STANOVANJE – SMG		132.00	132.00	NOVI OBJEKAT	330.00		0.16	0.40	3
UP II-95	dio322/1 , dio321/1	766.62				STANOVANJE – SMG		122.00	122.00	NOVI OBJEKAT	305.00		0.16	0.40	3
UP II-96	dio322/1	670.49				STANOVANJE – SMG		107.00	107.00	NOVI OBJEKAT	268.00		0.16	0.40	3
UP II-97	321/2 , 321/3	531.81				STANOVANJE – SMG		86.00	86.00	NOVI OBJEKAT	215.00		0.16	0.40	3
UP II-98	dio320	6,196.10				STANOVANJE – SMG	142.00	995.00	995.00	NOVI OBJEKTI	2,488.00		0.16	0.40	3



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-23759/2025

Datum: 06.10.2025

KO: BULJARICA 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 ODŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-1076/3 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 460 - 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
332			7 7	14/03/2016	POD MARINOM VODOM	Pašnjak 3. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		1962	2.16
								1962	2.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	PEROVIĆ DESANKA - Buljarica	Susvojina	1/3
	PEROVIĆ IVO DJURO BULJARICA BB BUDVA Budva	Susvojina	1/3
	PEROVIĆ NIKOLA KATARINA BULJARICA BB, BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	1/6
	PEROVIĆ NIKOLA KRISTINA BULJARICA BB, BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	1/6

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
332				1	Pašnjak 3. klase	25/05/2016 14:10	UGOVOR O DOZIVOTNOM IZDRZAVANJU NOTARA IRENE POLOVIC IZ BUDVE, UZZ 295/16 OD 22.04.2015 I ANEX ISTOG UZZ 321/16 OD 28.04.2016.

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).



Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

**UPRAVA ZA NEKRETNINE****CRNA GORA****PODRUČNA JEDINICA
BUDVA**

Broj: 104-919-23760/2025

Datum: 06.10.2025.

KO: BULJARICA 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 ODŽIVI RAZVOJ, , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 292 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
333			7 7	14/03/2016	POD MARINOM VODOM	Šume 2. klase PRAVOSNAŽNA ODLUKA SUDA		4926	4.93
								4926	4.93

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	PEROVIĆ DESANKA - Buljarica	Susvojina	1/3
	PEROVIĆ IVO DJURO BULJARICA BB BUDVA Budva	Susvojina	1/3
	PEROVIĆ NIKOLA KATARINA BULJARICA BB, BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	1/6
	PEROVIĆ NIKOLA KRISTINA BULJARICA BB, BUDVA BUDVA Budva	Susvojina	1/6

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa
333				1	Šume 2. klase	25/05/2016 14:10
					UGOVOR O DOZIVOTNOM IZDRZAVANJU NOTARA IRENE POLOVIC IZ BUDVE, UZZ 295/16 OD 22.04.2015 I ANEX ISTOG UZZ 321/16 OD 28.04.2016.	

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).



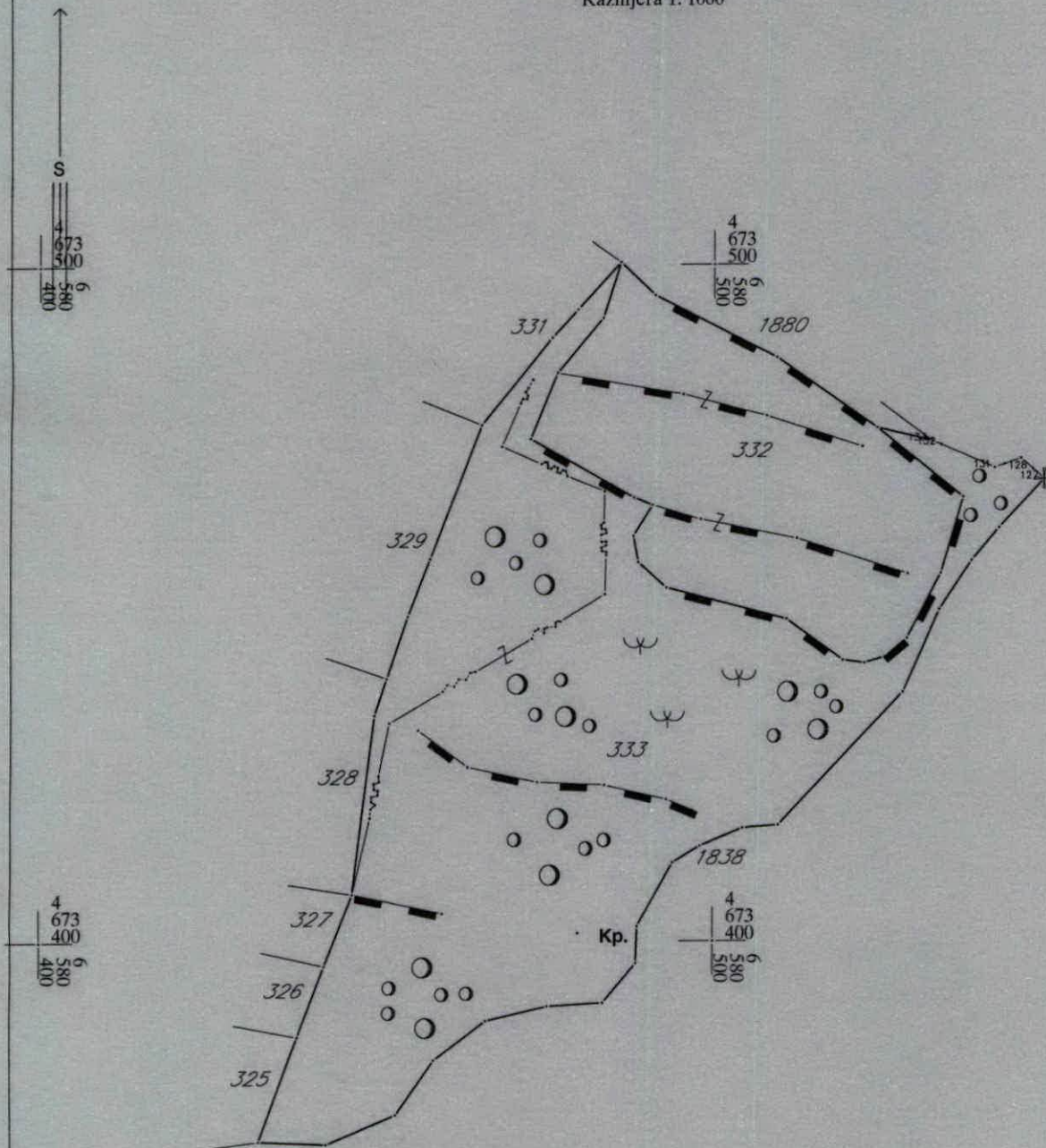
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1082/25
Datum: 04.11.2025.



Katastarska opština: BULJARICA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 2,7
Parcelle: 332, 333

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Puric

Ovjerava
Službeno lice:

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 02.12.2025 11:02

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 02.12.2025 11:02
KO: BULJARICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 167 - IZVOD

Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m ²	Prihod
1880		2 2		PUT	Nekategorisani putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	1072	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	CRNA GORA *	Svojina	1/1
*	OPŠTINA BUDVA *	Raspolaganje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.