



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: 06-332/26-156/2
Budva, 18.02.2026. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu DOBRO CRKVE SV. PETKE iz Budve na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. 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 jedinicama lokalne samouprave („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 („Službeni list CG“ br. 56/18) i UP „KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG SABORNOG HRAMA U BUDVI“ („Službeni list Crne Gore“, br. 104/25), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju pravoslavnog sabornog hrama

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 18

Urbanistička parcela broj: 4 koju čine dijelovi katastarskih parcela 720/1, 720/4, 721, 722, 723, 725, 726/1, 727, 728/1, 3077/1 i 3080/1 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela 726/1, 727 i 728/1 KO Budva ulaze u trasu saobraćajnice po UP-u.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 290 - PREPIS za KO Budva, od 18.02.2026. godine, na katastarskim parcelama 720/1, 720/4, 721, 722, 725, 726/1, 727 i 728/1 KO Budva nema upisanih objekata. Na katastarskim parcelama 721, 722, 725, 727 i 728/1 KO Budva upisani su teret i ograničenja.

U listu nepokretnosti 290 - PREPIS za KO Budva, od 18.02.2026. godine, na katastarskoj parceli 723 KO Budva upisan je objekat. Na katastarskoj parceli 723 KO Budva nema upisanih tereta i ograničenja.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

PRAVOSLAVNI SABORNI HRAM

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) uraditi 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 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 - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlaštenog lica.

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

Članom 41 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25) 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 urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Regulaciona linija definisana je na grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije* i predstavlja liniju koja dijeli javnu površinu od površina namijenjenih za druge namjene.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Na ovaj način je, umjesto linije na koju se smještaju objekti svojim uličnim fasadama, definisana je **zona gradnje** u kojoj je dozvoljeno smještanje odnosno rekonstrukcija objekata, bez obaveze lociranja objekata na samu građevinsku liniju. Građevinska linija je definisana koordinatama tačaka u grafičkom prilogu *Plan parcelacije, regulacije i nivelacije*.

Građevinska linija utvrđuje se ovim planom u odnosu na regulacionu liniju. U okvirima postavljenih građevinskih linija (GL1 i GL2) obavezno je postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa specifičnim zahtjevima planom definisane namjene. Građevinska linija na zemlji (GL1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja. Na grafičkom prilogu Plan parcelacije regulacije i nivelacije je definisana (GL1) i (GL2). Građevinska linija ispod zemlje (GL0) je linija kojom se utvrđuju podzemni djelovi objekta, ona nije grafički definisana već je propisana (%) za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu u tekstu Plana. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 80%.

Visinska regulacija definisana je maksimalno dozvoljenom visinom objekta i dozvoljenim brojem nadzemnih etaža koja je definisana u *analitičkim podacima* za svaku pojedinačnu urbanističku parcelu.

Prema analitičkim podacima (**urbanistički pokazatelji**) data je maksimalna ukupna visina objekta 25m.

Podrum (**Po**) je u potpunosti ukopani dio objekta čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Suteren (**S**) je nadzemna etaža kod koje se dio vertikalnog gabarita nalazi iznad kote konačno nivelisanog terena oko objekta i čiji su horizontalni gabariti definisani građevinskom linijom GL1. Suteren može biti na ravnom i na denivelisanom terenu. Kod suterena na ravnom terenu vertikalni gabarit ne može nadvisiti kotu terena više od 1.00 m konačno nivelisanog i uređenog terena oko objekta. Suteren na denivelisanom terenu je sa tri strane ugrađen u teren, s tim što se kota poda suterena na jednoj strani objekta poklapa sa kotom terena ili odstupa od kote terena maksimalno 1.00 m.

Prizemlje (**P**) je prva etaža sa visinom poda jednakom ili višom od okolnog uređenog terena, tj. prva etaža iznad suterena ili podruma.

Sprat je (**1 do N**) svaka etaža između prizemlja i potkrovlja/ krova.

Potkrovlje (**Pk**) može biti završna etaža.

Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji terena. (tekstualni dio UP-a, strana 50-51)

Visina kupole hrama sa krstom je cca 24m. Visina kupole hrama je cca 21 m. (tekstualni dio UP-a, strana 60)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)
URBANISTIČKA PARCELA broj 4	6.059	2.000 (podzemne i nadzemne etaže)	800	0.43	0.19	25 m

U BRGP ne obračunavaju se servisni prostori neophodni za funkcionisanje podzemne garaže i tehnički sistemi objekta, za razliku od ostalih funkcionalnih cjelina (magacini, ostave, poslovni prostori, kriptna hrama...) koji se obračunavaju u BRGP. (tekstualni dio UP-a, strana 52)

Izgradnju novih objekata u svemu uskladiti sa osnovnim urbanističkim parametrima koji su dati u dijelu teksta *Analitički podaci*.

U *analitičkim podacima* definisani su osnovni urbanistički parametri (maksimalna spratnost/maksimalna ukupna visina objekta, maksimalna bruto razvijena građevinska površina, maksimalna dozvoljena zauzetost urbanističke parcele, broj korisnika) za izgradnju objekata. Spratnost i površina objekata mogu biti manji od Planom iskazanih maksimalnih vrijednosti.

Na grafičkim priložima *Plan parcelacije* i *Plan regulacije i nivelacije* definisane su granice urbanističkih parcela, preko koordinata tačaka, kao i položaj građevinske i regulacione linije. U okvirima postavljenih građevinskih linija dozvoljeno je postavljanje i formiranje gabarita objekta, a u skladu sa idejnim rješenjima objekata.

Prilikom daljeg projektovanja objekata u što većoj mjeri poštovati idejna rješenja koja definiše predmetni plan. Površina pod podzemnim etažama može biti veća od površina prizemlja ali obavezno u okvirima građevinske linije ispod zemlje - GL0. Maksimalna zauzetost urbanističke parcele podzemnim etažama je 80%. (tekstualni dio UP-a, strana 61)

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) izradi

Revidovani Projekat osnovnih geoloških istraživanja tla za predmetnu lokaciju, u cilju utvrđivanja osnovnih geoloških uslova za projektovanje investicionih objekata. Geološka istraživanja, izradu projekta geoloških istraživanja i reviziju vrše privredna društva, odnosno druga pravna lica koja imaju licencu.

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

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.

Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehaničkim ispitivanjima tla. (tekstualni dio UP-a, strana 51)

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

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

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

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

Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);

Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);

Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platoe za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);

Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

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

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

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

9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektonsko oblikovanje objekata potrebno je prilagoditi autohtonom mediteranskom ambijentu. Objekti su oblikovani u skladu sa lokalnim formama graditeljskog nasleđa, bojama i materijalima i pejzažnim karakteristikama.

Sastavni dio UTU-a za pojedinačnu parcelu su i idejna rešenja objekata. Daljom projektnom razradom u što većoj mjeri je potrebno poštovati idejna rešenja objekata koja su data u predmetnom planu, a prije svega u dijelu materijalizacije i oblikovanja objekata i uređenja terena.

U cilju preventivne zaštite ambijentalnih i prirodnih vrijednosti okruženja preporučuju se smjernice za oblikovanje objekata i njihovih detalja:

- puna tektonska struktura jasnih prostornih cjelina i punih zidnih površina;
- transponovanje tradicionalnih detalja i njihovo logično i skladno prilagođavanje savremenom izrazu (dimnjaci, oluci, zidne konzole, fasadni ispusti, ograde, kameni okviri itd.)
- izrada fasada od prirodnog autohtonog kamena
- afirmacija prirodnih materijala. Preporuka je da brisoleji, grilje, škure kao vanjski zastori na prozorima i balkonskim vratima budu od drveta ili drugih, savremenih kvalitetnih materijala koji se uklapaju u mediteranski ambijent. (tekstualni dio UP-a, strana 65)

10. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom rekonstrukcije poršina na kojima se već nalazi drveće (postojeće drveće- hrastovi *Quercus* sp.) prikazani na grafičkom prilogu Situacija, obavezno postojeće drveće zadržati na postojećoj koti korenovog vrata- promena kote zone oko korenovog vrata onemogućava normalno funkcionisanje fizioloških procesa u stablu i dovodi do postepenog uginuća stabla. Projekat pejzažne arhitekture, za koji je predhodno urađena Taksacija postojeće vegetacije (Studija identifikacije i valorizacije postojeće vegetacije), mora biti sastavni deo Tehničke dokumentacije projekta uređenja terena.

Elaborat o zaštiti postojeće vegetacije prilikom izvođenja radova mora biti deo Tehničke dokumentacije.

Na platou ispred objekta Hrama zadržana su tri stabla hrasta, a njihov kvalitet i zdravstveno stanje potrebno je proveriti kroz Taksaciju.

Na platou planirati formiranje zelenih površina tako da su pozicionirane uz planirana i postojeća stabla. Ispred postojećeg objekta, u okviru zelene površine planirati stablo hrasta iste vrste, ili neke druge vrste većeg porasta, kako bi sa postojećim stablima oformio zeleni masiv.

Ispred ulaza u Hram planirati manji drvored vste sa manje izraženim porastom i dimenzijama krošnje (npr. *Citrus* sp., *Arbutus unedo*, *Lagerstroemia indica*, *Crataegus* sp.) ili vrstu sa izraženim uskopiramidalnim habitusom, forme 'Fastigiata' (npr. *Carpinus betulus* 'Fastigiata'). U prostor za sadnju pored ulaza u garažu i uz pješačku stazu koja omogućava bočni prilaz Hramupotrebno je linearnom sadnjom vizuelno zelenilom pokriti potporni zid.

Smjernice za zaštitu postojeće vegetacije prilikom izvođenja radova:

- Mjere za nadzemnu i podzemnu zaštitu postojećih stabala prilikom izvođenja radova

U toku izvođenja radova na izgradnji objekta neophodna je podzemna i nadzemna zaštita postojećih stabala koja su označena kao visoko kvalitetna, i zadržavaju se na parceli.

Mehanička oštećenja korena koja nastaju sled izvođenja radova dovode do postepenog slabljenja biljke, koja na kraju može i potpuno propasti. Stablo ne sme oslabiti usled nastalih oštećenja, jer se ono veoma teško, a najčešće ni najboljom njegom, ne može vratiti u prvobitno stanje. Isto tako, moguća su i oštećenja nadzemnog dela biljke (kora stabla i kruna) usled korišćenja teške mehanizacije. Usled mehaničkih oštećenja korena dolazi do fiziološke slabosti biljke, koja onda postaje podložna sekundarnim napadima štetočina ili bolesti, te ubrzo propada. Propadanje ne dolazi odmah, može proći i godinu dana od intervencije, ali je izvesno ukoliko se ne preduzmu potrebne mere zaštite.

11. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata 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).

12. 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 turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG” br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG” br. 20/07, „Službeni list CG” broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG” broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG” broj 20/07, „Službeni list CG” broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu. Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11,01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

Na području UP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG”, 45/14, 39/16 i 92/25). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocijeniji 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. **Sjećanje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je**

zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14, 39/16 i 92/25).

Članom 14 stav 1 alineja 3 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14, 39/16 i 92/25) propisano je sledeće: "Izgradnja stambenih objekata, osim u slučaju rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje porodičnih stambenih objekata, koji služe za individualno stanovanje vlasnika ili člana porodice poljoprivrednog gazdinstva ili objekata namijenjenih za turističku valorizaciju maslinjaka, izgrađenih u skladu sa ambijentalnom cjelinom, isključivo na posjedu koji je veći od 0.1 ha, uz obavezan nalaz i pozitivno mišljenje nadležnih organa".

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

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

13. 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.

14. 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.

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

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

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

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

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp>

preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

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 17. Zakona o putevima ("Službeni list CG" broj 82/20, 140/22).

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.

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

U okviru UP-a ne postoji zona ograničenja prepreka aerodroma. Za privremene ili stalne objekate ili djelove 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).

18. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

Urbanistička parcela mora imati obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, 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. (član 59, Zakon o uređenju prostora, „Sl. List CG“ broj 19/25)

Ukoliko se zone realizuju kao jedinstveni kompleks, moguće je parkiranje rješavati za zonu u cjelini na jednoj urbanističkoj parceli ili lokaciji, (na otvorenim parkiralištima i/ili u okviru jedne ili više

podzemnih i/ili nadzemnih garaža), a prema normativima iz važećeg DUP-a "Podkošljun". Normativi iz važećeg DUP-a koje preuzima i predmetni UP:

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STAN	1,1 PM/stanu
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu
HOTELI U GRADU	1 PM/2 ležaja
ADMINISTRATIVNO - POSLOVNE DJELATNOSTI	1 PM/75 m2 bruto površine
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m2 bruto površine
OSTALI SADRŽAJI	prema analizi planera – projektanta

Obzirom na specifičnost namjene površina na ovom prostoru planiran je parking ispred Hrama u tri nivoa sa 31PM+75GM+75GM, parking uz kapelu sa 10 PM, a kod objekta HDL planirano je nadzemnih 67PM i 46 GM . Planirano je jedno stajalište za autobuse. Za ukupnu zonu je predviđeno 304 PM. Minimum 5% od ukupnog broja parking mjesta mora biti za lica sa posebnim potrebama.

Kod formiranja otvorenih parking prostora koristiti sistem upravnog (izuzetno kosog) parkiranja, tako da velicina jednog parking mjesta bude 2.50X5.0m. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozeljenjavanje. Koristiti po mogućnosti zastor od prefabrikovanih elemenata (beton-trava). Ako ima mogućnosti poželjno je u sklopu parkinga obezbijediti prostor za visoko zelenilo, kontejnere i osvetljenje. (tekstualni dio UP-a, strana 83-84)

19. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbediti nesmetani pristup i kretanje 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 CG" broj 41/25).

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

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.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25)

20. 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 („Službeni list CG" broj 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 izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvetljenje 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 energetska 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“ broj 47/13).

Analizirati lokaciju, orijentaciju i oblik kuće. Primijeniti 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 vjeta i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetska 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), predviđela 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.

21. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

22. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakon o izmjenama i dopunama 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 Zakon o izmjenama i dopunama 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 izmjenama i dopunama 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.

23. 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 sledeće:

- Katastarska parcela 723, 725, 726/1, 727 i 728 KO Budva delimično ulaze u trasu koridora saobraćajnica u obuhvatu PPPNOP

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 92 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20 140/22). Međutim, u stavu 7 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 6 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (Opštinskim putevima upravljaju nadležni organ lokalne uprave ili privredno društvo čiji je osnivač jedinica lokalne samouprave odnosno privredno društvo ili preduzetnik kome je jedinica lokalne samouprave poverila te poslove.– stav 5 člana 13).

24. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 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 izmjenama i dopunama 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: (u skladu sa Članom 34 Zakona o izmjenama i dopunama 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.

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 izmjenama i dopunama 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 („Sl. list CG” broj 19/25 i 28/25), 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), 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 sadržaj urbanističko-tehničkih uslova.

26. PRILOZI

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

Obradivač
Samostalni savjetnik I,
mr Mladen Ivanović dip.inž.arh.

Mladen Ivanović

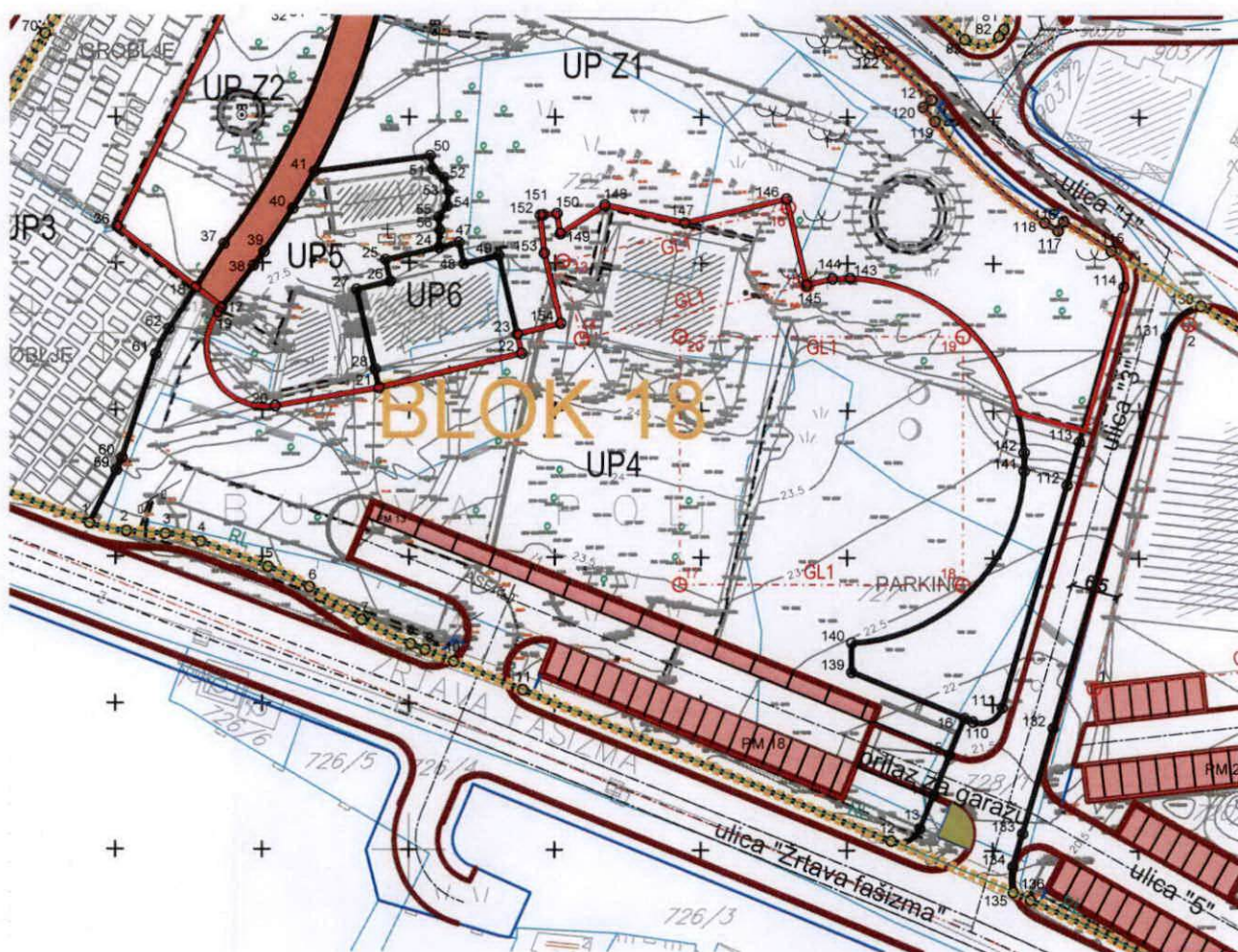


VD Sekretar
Mirjana Medenica

Mirjana Medenica

Dostavljeno:

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



**IZVOD IZ UP-a "KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG
SABORNOG HRAMA U BUDVI"**
(Službeni list CG-opštinski propisi br.104/25)
**Karta parcelacija-regulacija-nivelacija i
koordinatne tačke**

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



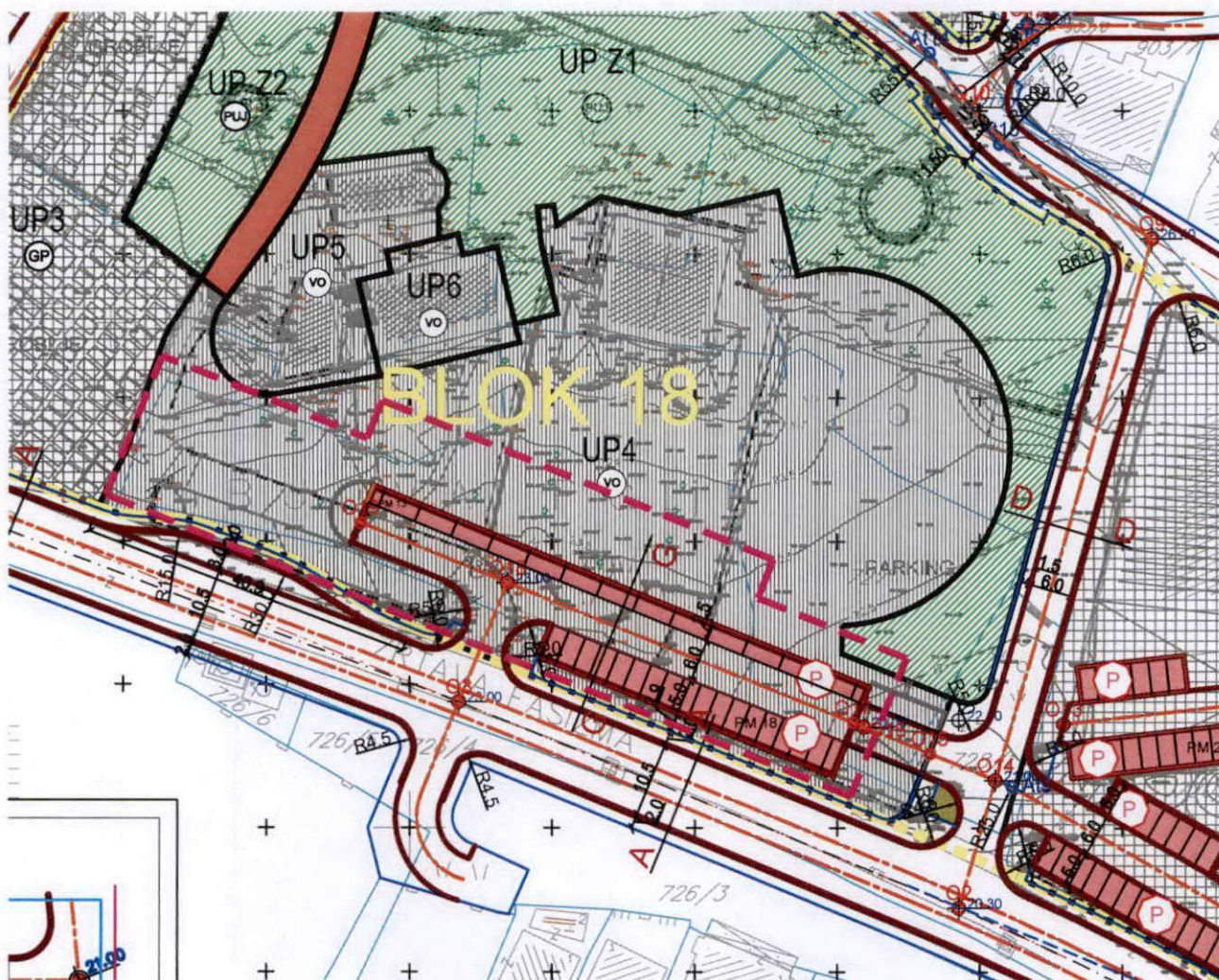
Budva 17.02.2026.

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
URBANISTIČKE PARCELE

br.	X	Y	br.	X	Y
1	6570156.43	4681844.57	101	6570177.39	4681806.91
2	6570161.44	4681843.48	102	6570173.19	4681801.59
3	6570166.77	4681841.12	103	6570170.12	4681796.92
4	6570171.60	4681842.07	104	6570167.41	4681793.15
5	6570160.79	4681838.81	105	6570168.78	4681787.71
6	6570166.45	4681835.82	106	6570211.59	4681750.99
7	6570193.55	4681831.37	107	6570232.62	4681743.67
8	6570200.26	4681828.08	108	6570249.15	4681731.90
9	6570202.23	4681827.32	109	6570191.50	4681717.83
10	6570206.16	4681825.72	110	6570277.28	4681617.69
11	6570215.65	4681821.86	111	6570181.29	4681619.63
12	6570266.10	4681801.33	112	6570290.10	4681600.00
13	6570270.05	4681603.10	113	6570291.81	4681555.45
14	6570271.85	4681607.58	114	6570297.90	4681676.82
15	6570274.11	4681613.15	115	6570296.19	4681681.75
16	6570276.33	4681618.16	116	6570299.65	4681685.75
17	6570174.47	4681673.92	117	6570288.87	4681684.48
18	6570170.92	4681676.87	118	6570287.08	4681685.57
19	6570173.98	4681673.27	119	6570272.05	4681699.40
20	6570181.75	4681660.57	120	6570270.42	4681701.31
21	6570195.90	4681668.06	121	6570271.53	4681702.31
22	6570215.41	4681667.72	122	6570264.37	4681708.97
23	6570214.83	4681670.33	123	6570243.70	4681714.75
24	6570204.08	4681682.13	124	6570212.65	4681715.17
25	6570196.79	4681680.41	125	6570216.62	4681743.48
26	6570197.44	4681677.48	126	6570210.78	4681747.45
27	6570192.83	4681676.37	127	6570344.60	4681634.56
28	6570195.34	4681665.55	128	6570344.21	4681637.98
29	6570190.89	4681715.50	129	6570347.52	4681650.30
30	6570185.33	4681715.67	130	6570308.45	4681674.24
31	6570184.77	4681715.96	131	6570303.72	4681670.00
32	6570183.78	4681715.76	132	6570288.28	4681615.82
33	6570182.81	4681716.38	133	6570284.08	4681602.37
34	6570182.47	4681717.12	134	6570282.77	4681597.85
35	6570176.52	4681718.79	135	6570282.82	4681594.38
36	6570160.19	4681684.98	136	6570285.21	4681593.30
37	6570174.76	4681682.61	137	6570326.78	4681571.77
38	6570178.75	4681679.60	138	6570338.25	4681575.26
39	6570180.18	4681681.55	139	6570360.68	4681624.38
40	6570184.12	4681687.46	140	6570260.68	4681629.33
41	6570187.04	4681692.50	141	6570284.25	4681651.91
42	6570147.94	4681650.02	142	6570284.25	4681654.41
43	6570351.87	4681644.89	143	6570260.41	4681677.99
44	6570352.38	4681639.55	144	6570258.03	4681677.89
45	6570352.17	4681638.40	145	6570254.47	4681677.04
46	6570351.15	4681632.54	146	6570251.65	4681668.81
47	6570206.83	4681642.78	147	6570217.79	4681665.50
48	6570207.52	4681679.04	148	6570215.81	4681687.96
49	6570212.29	4681681.00	149	6570210.71	4681684.01
50	6570202.88	4681694.67	150	6570210.25	4681686.79
51	6570203.23	4681692.90	151	6570218.37	4681686.59
52	6570204.76	4681691.68	152	6570217.97	4681686.55
53	6570205.45	4681689.85	153	6570218.52	4681684.35
54	6570205.23	4681687.83	154	6570220.80	4681671.79
55	6570204.07	4681686.33			
56	6570204.19	4681684.50			
57	6570196.30	4681715.40			
58	6570204.40	4681749.16			
59	6570160.14	4681651.84			
60	6570160.85	4681653.35			
61	6570165.45	4681662.53			
62	6570167.27	4681671.01			
63	6570199.53	4681750.47			
64	6570185.21	4681764.78			
65	6570184.47	4681763.01			
66	6570177.12	4681752.23			
67	6570164.65	4681732.28			
68	6570164.40	4681731.05			
69	6570161.70	4681727.04			
70	6570150.36	4681731.33			
71	6570135.82	4681685.49			
72	6570111.01	4681676.49			
73	6570126.69	4681668.46			
74	6570121.52	4681659.21			
75	6570121.17	4681657.84			
76	6570249.95	4681811.43			
77	6570257.17	4681801.25			
78	6570274.36	4681786.51			
79	6570290.09	4681716.40			
80	6570281.79	4681714.54			
81	6570281.42	4681713.90			
82	6570280.78	4681710.96			
83	6570276.16	4681712.54			
84	6570289.83	4681716.13			
85	6570288.42	4681717.20			
86	6570279.35	4681732.30			
87	6570276.75	4681743.88			
88	6570227.34	4681761.77			
89	6570248.45	4681820.74			
90	6570214.31	4681851.34			
91	6570207.60	4681884.20			
92	6570203.35	4681893.34			
93	6570198.61	4681833.97			
94	6570192.47	4681825.31			
95	6570191.71	4681814.32			
96	6570189.51	4681821.41			
97	6570185.79	46818018.03			
98	6570183.48	46818014.40			
99	6570181.82	46818013.19			
100	6570179.90	46818029.79			

KOORDINATE PRELOMNIH TAČAKA
GRAĐEVINSKE LINIJE - GL1

br.	X	Y
1	6570293.83	4681622.25
2	6570306.77	46816871.75
3	6570344.39	4681648.70
4	6570338.79	4681627.32
5	6570237.79	4681778.16
6	6570252.55	4681798.05
7	6570272.78	4681782.83
8	6570257.63	4681762.95
9	6570258.66	4681717.50
10	6570272.95	4681714.40
11	6570280.90	4681725.39
12	6570279.35	4681752.30
13	6570221.05	4681680.27
14	6570223.58	4681669.67
15	6570254.47	4681677.04
16	6570251.93	4681687.64
17	6570237.05	4681636.27
18	6570275.84	4681636.27
19	6570275.84	4681637.05
20	6570237.05	4681637.05



**IZVOD IZ UP-a "KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG
SABORNOG HRAMA U BUDVI"**

(Službeni list CG-opštinski propisi br.104/25)

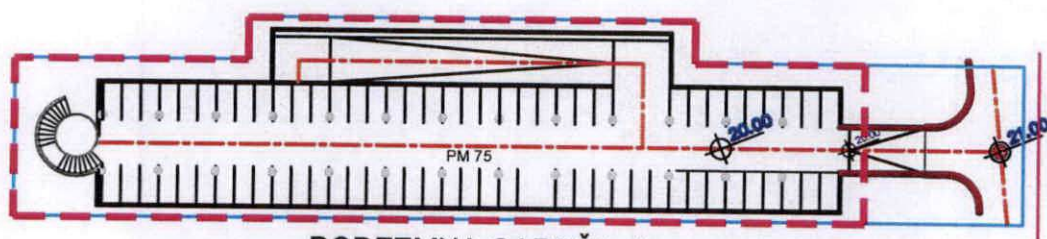
Karta saobraćaj

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

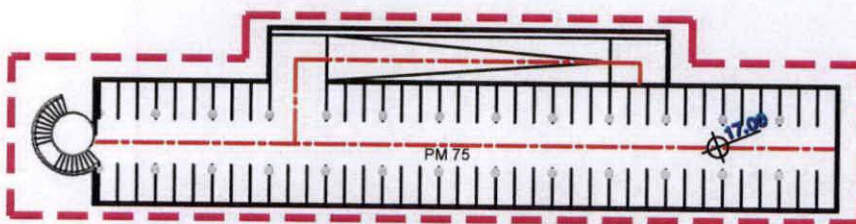
Mladen Ivanović
MP

Budva 17.02.2026.

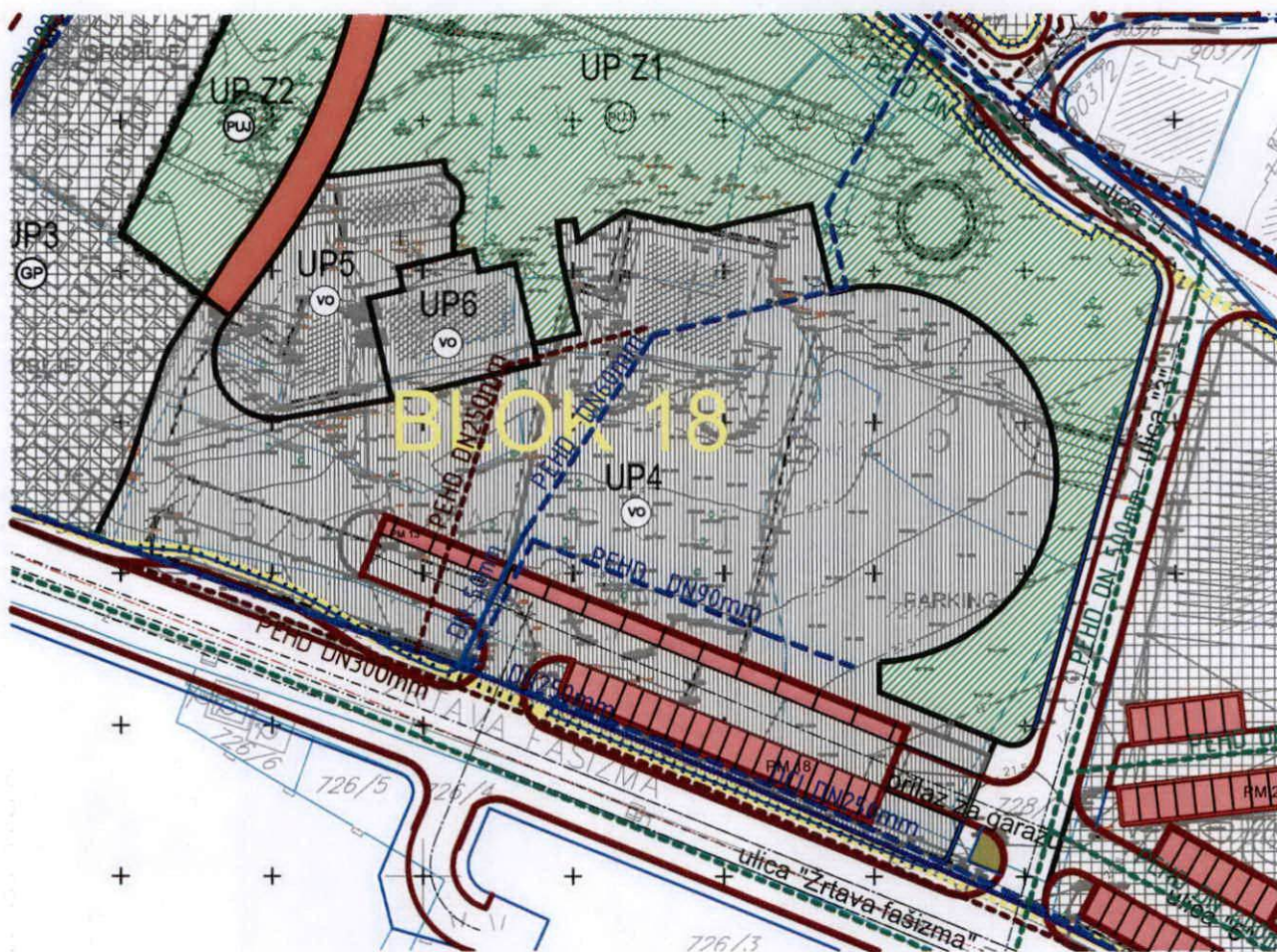




PODZEMNA GARAŽA -1



PODZEMNA GARAŽA -2



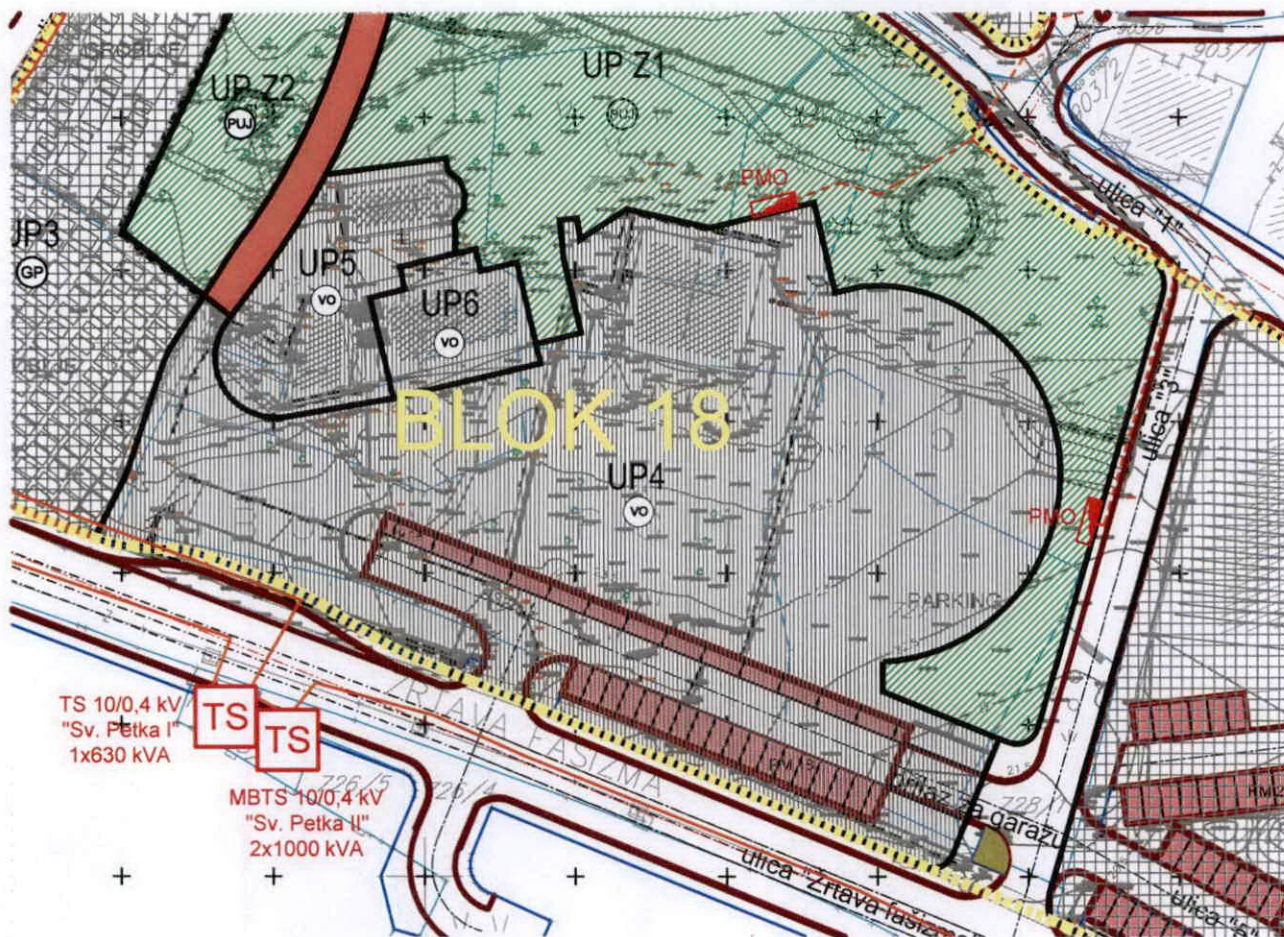
**IZVOD IZ UP-a "KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG
SABORNOG HRAMA U BUDVI"**
(Službeni list CG-opštinski propisi br.104/25)
Karta hidrotehnika

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]
MP

Budva 17.02.2026.



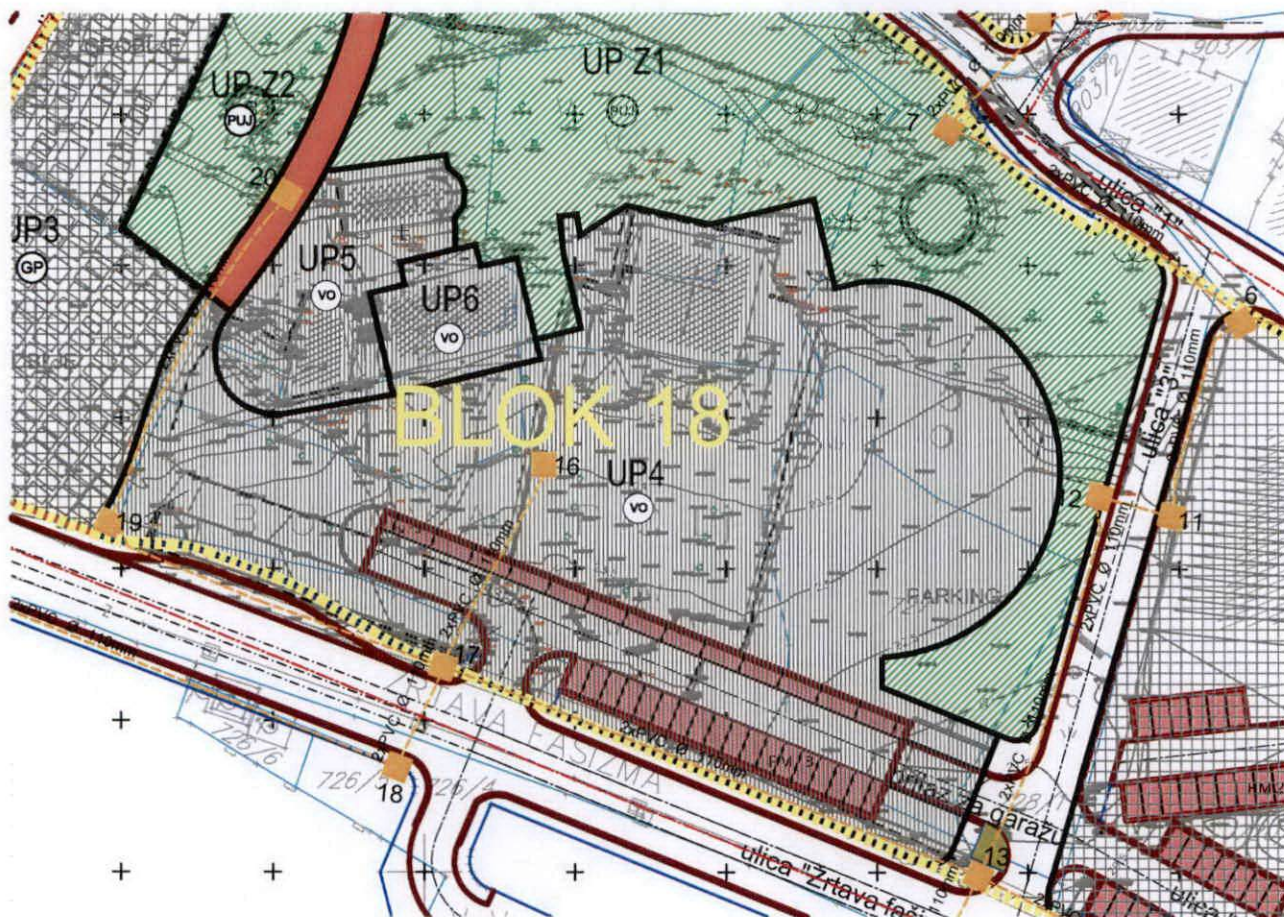


**IZVOD IZ UP-a "KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG
SABORNOG HRAMA U BUDVI"**
(Službeni list CG-opštinski propisi br.104/25)
Karta elektro mreža

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Handwritten signature]
MP

Budva 17.02.2026.



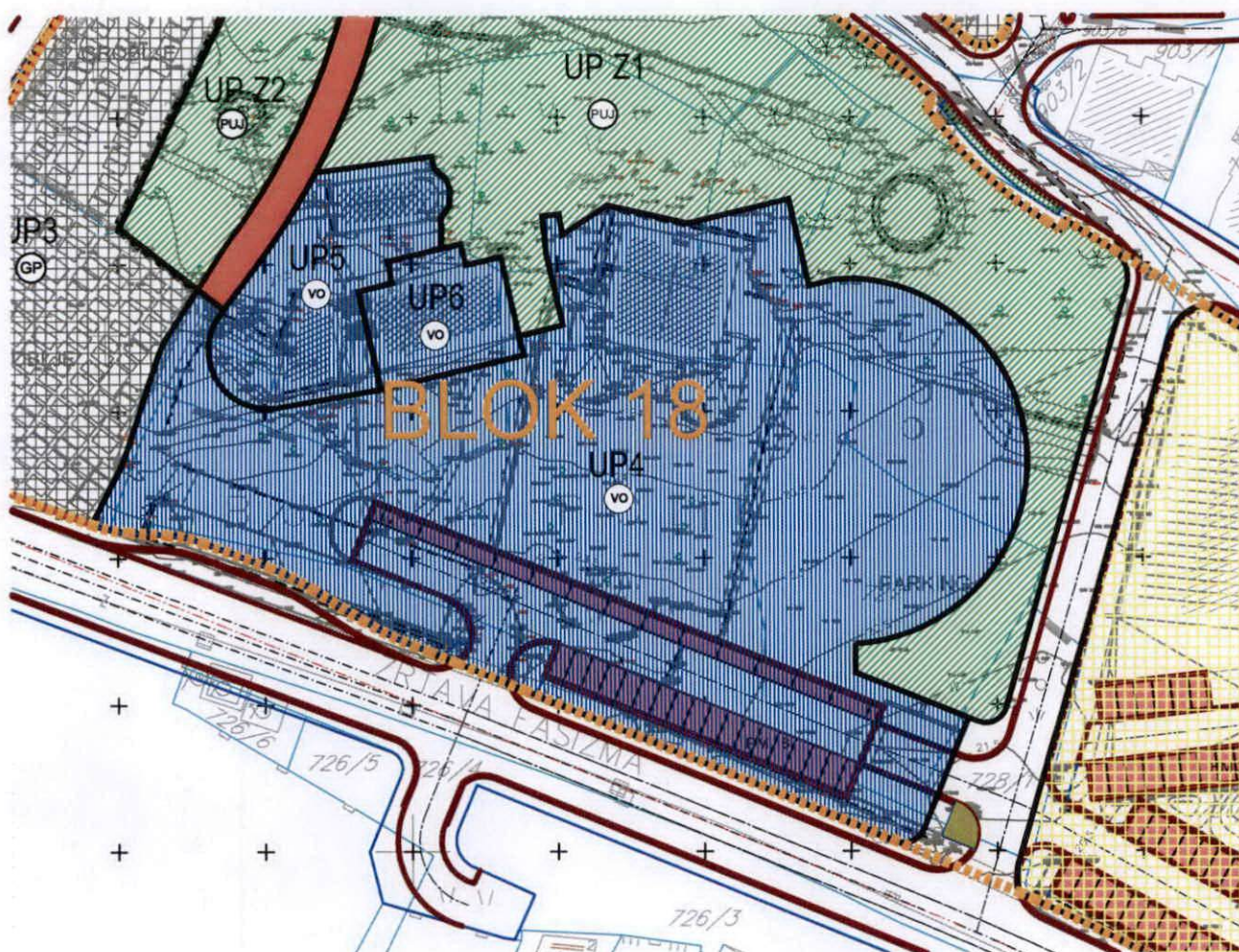
**IZVOD IZ UP-a "KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG
SABORNOG HRAMA U BUDVI"**
(Službeni list CG-opštinski propisi br.104/25)
Karta telekomunikacija

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



[Handwritten signature]

Budva 17.02.2026.



**IZVOD IZ UP-a "KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG
SABORNOG HRAMA U BUDVI"**
(Službeni list CG-opštinski propisi br.104/25)
Karta namjena

mr Mladen Ivanović dipl. inž. arh.



Budva 17.02.2026.

LEGENDA

	GRANICA URBANISTIČKOG PROJEKTA
	GRANICA URBANISTIČKOG BLOKA
	OZNAKA URBANISTIČKOG BLOKA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ URBANISTIČKE PARCELE
	BROJ I GRANICA KATASTARSKE PARCELE

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

	POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE
	POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE
	POVRŠINE ZA GROBLJA
	POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDENJE
	OBJEKTI ELEKTROENERGETSKE INFRASTRUKTURE

SAOBRAĆAJ

	IVIČNJAK
	OSA SAOBRAĆAJNICE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE POVRŠINE / MOGUĆ INTERVENTNI KOLSKI PRISTUP
	ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICU / USJECI I NASIPI UZ SAOBRAĆAJNICE

PLAN													POSTOJEĆE STANJE																					
Urb. Parcela	namjena	površina urbanističke parcele /m2/	Namjena objekata		maksimalno dozvoljeni indeks zauzetosti	maksimalno dozvoljena zauzetost parcele /m2/		maksimalni dozvoljeni indeks izgrađenosti	maksimalno dozvoljena BRGP /m2/		maksimalno dozvoljena spratnost (max. ukupna visina objekta)		OČEKIVANI jednovremeni broj korisnika		maksimalan broj korisnika		broj zaposlenih		potreban broj PGM		normativi iz DUPa Podkošljun		zaštita kulturne baštine - UTU-I		planirana intervencija na pojedinačnoj urbanističkoj parceli		ostvarena spratnost		ostvarena površina prizemlja /m2/		ostvarena BRGP /m2/		ruši se/zadržava se	
4	VO	6059	multifunkcionalni objekat uz hram		0.19	350		0.43	600		P+1 (zvonik visine 21 m)		15		50		12		165		25 PGM/100 posjetilaca				IZGRADNJA NOVOG OBJEKTA		jedna etaža		250		250		objekat kapele koji se izmješta/ruši se	
			HRAM			800			2000 (i podzemne nadzemne etaže)		25 m		100		600																			

IZVOD IZ UP-a "KOMPLEKS PRAVOSLAVNOG SABORNOG HRAMA U BUDVI"
(Službeni list CG-opštinski propisi br.104/25)
URBANISTIČKI POKAZATELJI

mr Miladen Ivanović dipl. inž. arh.

[Signature]
Budva 17.02.2026.



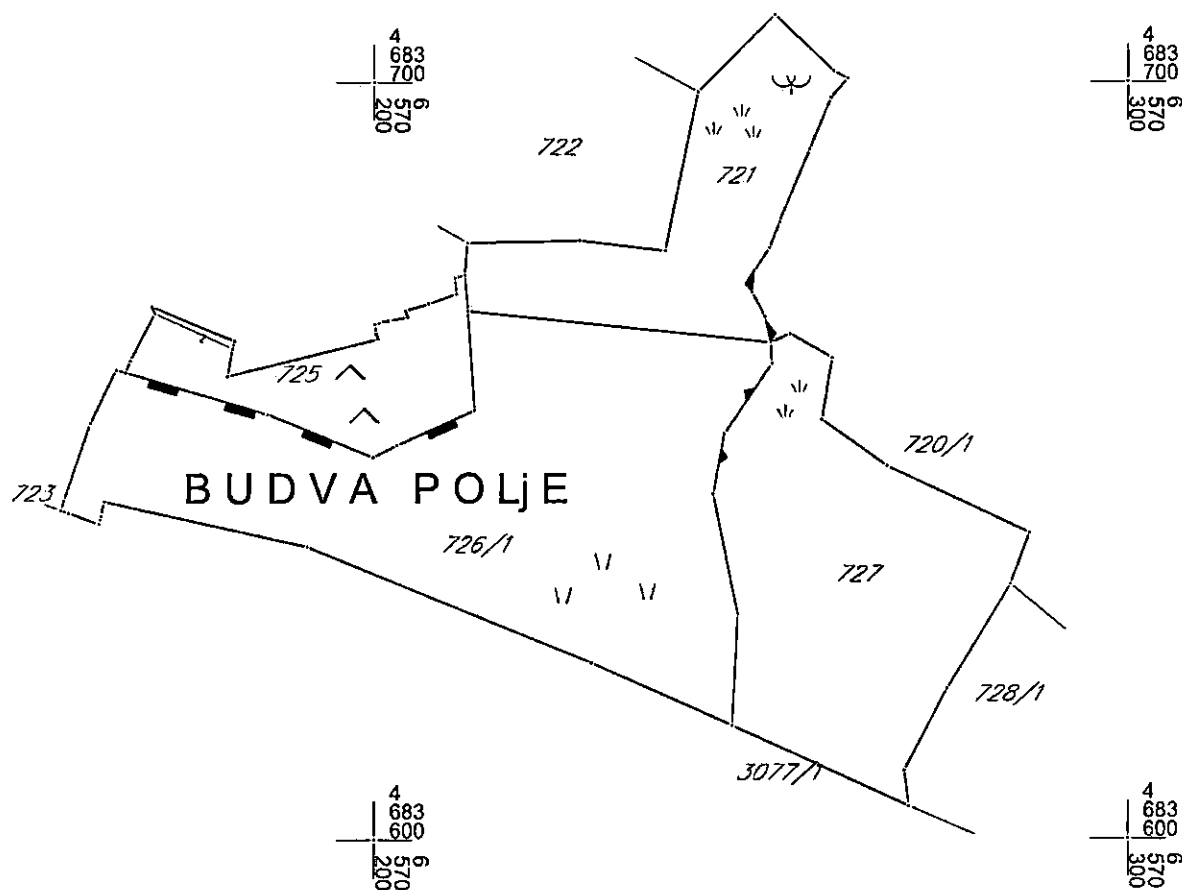
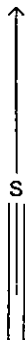
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-66
Datum: 17.02.2026.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 7
Parcele: 727, 726/1, 721, 725

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-3367/2026

Datum: 18.02.2026.

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe 06-332/26-162/1 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 290 - 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
721			6 6		CARINE	Pašnjak 1. klase VIŠE OSNOVA		851	1.02
725			6 6		CARINE	Livada 1. klase		506	3.54
726	1		6 6		CARINE	Livada 2. klase VIŠE OSNOVA		2502	12.01
727			6 6		CARINE	Pašnjak 1. klase VIŠE OSNOVA		1445	1.73
								5304	18.31

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Obim prava
	DOBRO CRKVE SV. PETKE PODKOŠLJUN 40 Budva		1/1
		Korišćenje	

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Opis prava
721				20	Pašnjak 1. klase	Zabrana otuđenja i opterećenja 28.10.920GOD.O.S.KOT RJES.BR. I 287/92 OD 0:0
725				1	Livada 1. klase	Zabrana otuđenja i opterećenja 28.10.92 GOD.O.S.KOT RJES.BR.I 287/92 OD 0:0
727				1	Pašnjak 1. klase	ZABILJEŽBA ANEXA UGOVORA O ZAJEDNIČKOM INVESTIRANJU, IZGRADNJI I ZAKUPU STAMBENO- POSLOVNOG OBJEKTA UZZ 1721/19 OD 18.12.2019. GODINE (OSNOVNI UGOVOR UZZ 467/2019 OD 11.04.2019. GODINE), NOTARAJ VUKSANOVIĆ BRANKE IZ BUDVE , ZAKLJUČEN IZMEĐU PRAVOSLAVNE MITROPOLJE CRNOGORSKO PRIMORSKE KAO INVESTITOR I „HARD DISCOUNT LAKOVIĆ“ DOO KAO SUINVESTITOR.

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



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
721/0		104-2-919-8764/1-2025	23.12.2025 14:19	GEO INS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA NA KP 705/1 718/1 719 720/1 720/2 I DR KO BUDVA U LN 3214 332 949 290 I DR
725/0		104-2-919-8764/1-2025	23.12.2025 14:19	GEO INS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA NA KP 705/1 718/1 719 720/1 720/2 I DR KO BUDVA U LN 3214 332 949 290 I DR
726/1		104-2-919-8764/1-2025	23.12.2025 14:19	GEO INS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA NA KP 705/1 718/1 719 720/1 720/2 I DR KO BUDVA U LN 3214 332 949 290 I DR
727/0		104-2-919-8764/1-2025	23.12.2025 14:19	GEO INS DOO	ZA OVJERU ELABORATA PARCELACIJA NA KP 705/1 718/1 719 720/1 720/2 I DR KO BUDVA U LN 3214 332 949 290 I DR