



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: 06-332/21-424/8
Budva, 31.03.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu VUKSANOVIĆ SANDRE 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), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ broj 87/18, 28/19 i 116/20), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“ br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL „DONJI POBORI“ („Službeni list CG“- opštinski propisi br. 10/13), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekata

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj 4 koju čine sledeće kat. parcele:

Dio 1669, dio 1670, dio 1671, dio 1673, dio 1672, dio 1676, 1675, 1674, dio 1692, dio 1693, dio 1689, dio 1690, 1691, dio 1686, dio 1685, dio 1684 i dio 2282 KO Pobori

Djelovi katastarskih parcela broj 1669, 1670, 1671, 1673, 1672, 1676, 1692, 1693, 1689, 1690, 1686, 1685, 1684 i 2282 KO Pobori ulaze u trasu saobraćajnice po LSL-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP 4 čine sledeće kat. parcele: dio 1669, dio 1670, dio 1672, dio 1673, 1674, 1675, 1676, dio 1689, 1692, 1693, 1691, dio 1685, dio 1686, dio 1684, dio 1690 KO Pobori. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu LSL-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine sledeće kat. parcele: dio 1669, dio 1670, dio 1671, dio 1673, dio 1672, dio 1676, 1675, 1674, dio 1692, dio 1693, dio 1689, dio 1690, 1691, dio 1686, dio 1685, dio 1684 i dio 2282 KO Pobori.

Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata 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

Uvidom u dostavljeni LN 297 od 26.02.2025. godine i kopiju plana od 25.03.2025. godine za KO Pobori od Uprave za nekretnine – PJ Budva, konstatovano je sledeće:

- na **katastarskoj parceli broj 1669** upisana je njiva 6. klase površine 4137m²; na **katastarskoj parceli broj 1670** upisan je pašnjak 3. klase površine 1392m²; na **katastarskoj parceli broj 1671** upisane su šume 3. klase površine 1473m²; na **katastarskoj parceli broj 1672** upisana je livada 4. klase površine 934m² i njiva 6. klase površine 160m²; na **katastarskoj parceli broj 1689** upisan je pašnjak 3. klase površine 1101m²; na **katastarskoj parceli broj 1690** upisana je livada 4. klase površine 1408m²; na **katastarskoj parceli broj 1691** upisane su šume 3. klase površine 557m². Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Montenegro investment & Land holdings doo Kotor.

Uvidom u dostavljeni LN 198 od 26.02.2025. godine i kopiju plana od 25.03.2025. godine za KO Pobori od Uprave za nekretnine – PJ Budva, konstatovano je sledeće:

- na **katastarskoj parceli broj 1673** upisane su šume 3. klase površine 965m²; na **katastarskoj parceli broj 1674** upisana je livada 4. klase površine 318m²; na **katastarskoj parceli broj 1675** upisana je njiva 6. klase površine 206m². Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Montenegro investment & Land holdings doo Kotor.

- na **katastarskoj parceli broj 1692** upisana je livada 4. klase površine 512m², a na **katastarskoj parceli broj 1693** upisan je pašnjak 3. klase površine 661m². Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Montenegro investment & Land holdings doo Kotor.

Uvidom u dostavljeni LN 62 od 26.02.2025. godine i kopiju plana od 25.03.2025. godine za KO Pobori od Uprave za nekretnine – PJ Budva, konstatovano je da je na **katastarskoj parceli broj 1676** upisana livada 4. klase površine 763m². Na kat. parceli nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnici upisani su Kuzman Bojana, Kuzman Nevenka i Kuzman Vukašin.

Uvidom u dostavljeni LN 286 od 26.02.2025. godine i kopiju plana od 25.03.2025. godine za KO Pobori od Uprave za nekretnine – PJ Budva, konstatovano je sledeće:

- na **katastarskoj parceli broj 1684** upisan je pašnjak 3. klase površine 2099m², na **katastarskoj parceli broj 1685** upisane su šume 4. klase površine 2591m² i na **katastarskoj parceli broj 1686** upisana je njiva 6. klase površine 977m². Na kat. parcelama nema upisanih tereta ni ograničenja, a kao vlasnik upisan je Montenegro investment & Land holdings doo Kotor.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 31.03.2025. godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti br. 169 za KO Pobori, na **kat. parceli broj 2282** upisani javni putevi površine 9149m², u svojini Crne Gore, sa pravom raspolaganja Opštine Budva.

Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa svim vlasnicima na predmetnim kat. parcelama.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

T2 – turističko naselje

Turizam se na području zahvata tretira u više kategorija i to:

-U smislu pružanja usluga smještaja turistima sa funkcijom stanovanja kroz iznajmljivanje vila, kuća, apartmana i soba. Ostali, ranije navedeni objekti za pružanje usluga smještaja turistima se uklapaju u namjenu stanovanja jer je ona definisana kao pretežna namjena. Urbanistički parametri (indeks zauzetosti,

indeks izgrađenosti i spratnost) za ovu namjenu definisani su prema pojedinačnim slučajevima. Indeks zauzetosti je definisan do 0,20 indeks izgrađenosti u rasponu od 0,4 do 0,6 spratnost od P+1 do S+P+1.

-Turizam u hotelima. Na predmetnom području u donjem dijelu zahvata plana već postoji jedan hotel i planiran je još jedan. Oba hotela su visoke kategorije.

- **Turistička naselja kao kategorija koja funkcioniše kao cjelina sa pratećim sadržajima, recepcije, restorani barovi sportski sadržaji i ostalo.** (tekstualni dio LSL-a, strana 14)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) navedeno je sledeće:

"Turističko naselje je vrsta ugostiteljskog objekta za pružanje usluga smještaja, pripremanja i usluživanja hrane, pića i napitaka, koji obuhvata više odvojenih funkcionalnih građevinskih cjelina, sa najmanjim kapacitetom od 50 smještajnih jedinica, recepcijom sa holom, restoranom sa kuhinjom, barom, prodavnicom i raznim drugim turističkim sadržajima rekreativnog/sportskog/zabavnog karaktera, u skladu sa specifičnim uslovima mjesta u kojem se turističko naselje nalazi.

Turističko naselje čiji kapacitet prelazi 500 smještajnih jedinica, može da se podijeli u dvije grupe funkcionalnih građevinskih cjelina sa posebnom recepcijom, a ostali sadržaji mogu da se koriste zajednički. Za odvojene građevinske jedinice za smještaj u turističkom naselju mogu da se koriste komercijalni nazivi: "bungalov", "paviljon", "vila" i pod tim nazivom mogu da se oglašavaju u komercijalnom poslovanju. Minimum 70% jedinica iste vrste odvojenih građevinskih cjelina iz stava 2 ovog člana, moraju da imaju istu kategoriju, a ostale cjeline mogu da imaju jednu kategoriju niže i isključivo kao takve mogu da se oglašavaju u komercijalnom poslovanju."

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), 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 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukture, umjesto Elaborata parcelacije po planskom dokumentu prilaže grafički prikaz buduće trase objekta na ažurnim katastarskim podlogama.

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za 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 ovlašćenog lica.

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

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 urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

Nadzemna etaža je bilo koja etaža objekta (na i iznad konačno nivelisanog i uređenog terena), uključujući i prizemlje (ali ne i potkrovlje, koje u selima nije dozvoljeno). Najveća spratna visina (mjereno od poda do poda) za obračun visine objekta, iznosi za:

- stambenu etažu do 2,8 m;
- poslovno-komercijalnu etažu do 3 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom i u grafičkom prilogu.

Podzemna etaža (garaža - G, podrum - Po ili suteran - Su) je dio objekta koji je sasvim ili do 2/3 svoje visine ispod konačno nivelisanog terena.

Na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 2,8 m.

Na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,0 m iznad kote konačno uređenog i nivelisanog terena uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 2,8 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene,

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

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

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

Visina objekta - h je visinski gabarit objekta određen brojem nadzemnih etaža, podrumom ili (suteranom). Na nagnutim terenima visina objekta se određuje i maksimalnom visinom objekta iskazanom u metrima.

Maksimalna visina označava mjeru koja se računa od najniže kote okolnog terena ili trotoara do najviše kote sljemena (ili vijenca) ili ravnoga krova, na nepovoljnijoj strani (gdje je visina veća).

Krovna badža je dio krovne konstrukcije iznad ravnine krovne ravni. Ukupna dužina krovnih badža može biti najviše do jedne trećine dužine pripadajućeg pročelja (fasade) objekta. Krovne badže se nepredviđaju u seoskim područjima. (strana 15-16)

Zabranjena izgradnja

Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine, urbano zelenilo i na vodnom zemljištu nije dozvoljeno građenje objekata.

Nisu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada.

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

- Građevinska linija je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu regulacija i nivelacija. Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije. Građevinska linija prizemlja 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. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže.

Postavljanje objekta u odnosu na susjedne parcele

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.

- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0 m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80. Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.

- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više. (strana 17)

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	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 4	13807.37	3600	205	1440	0.26	0.10	S+P+1

U tabelarnom prikazu urbanističkih parametara za predmetnu urbanističku parcelu upisano je **7 novih objekata**.

BRGP - bruto razvijena građevinska površina je zbir bruto površina svih etaža objekta, a određena je spoljašnjim mjerama finalno obrađenih zidova. BRGP podruma ili suterena se uzima ili ne uzima u obzir zavisno od namjene:

- ukoliko je namjena podruma ili suterena stambeni prostor ili poslovni (trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina ne uračunava u ukupnu BRGP. (strana 16)

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

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

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

Pri projektovanju objekata 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.

U tekstualnom dijelu LSL-a navedeno je sledeće: *„Prije zahtjeva za izradu urbanističko-tehničkih uslova obavezno je provjeriti statičku stabilnost objekta i geomehanička svojstva terena na mikrolokaciji, na osnovu UTU za stabilnost terena i objekata i prihvatljiv nivo seizmičkog rizika.“*

U skladu sa datom smjernicom, podnosilac zahtjeva dostavio je Elaborat o geomehaničkim svojstvima terena za potrebe dobijanja UTU na lokaciji kat. parcela broj 1669, 1670, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1690, 1689, 1692, 1693, 1691, 1685, 1686, 1684 KO Pobori, zaveden pod brojem 0214/025 od 14.02.2024. godine i odrađen od strane Geotehnika Montenegro doo Nikšić, kao i Izvještaj o reviziji Elaborata, odrađen od strane komisije – M. Božić, R. Gredić i S. Vukašinović, u februaru 2025. godine.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09, 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 predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i

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

Namjena prostora je turizam. Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju. Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

Krovovi su ravnih, kosih - dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciji visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen (fasada 50% kamen). Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole. Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju.

Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem. Isključuje se upotreba betonskih balustera. Može da se planira izgradnja bazena u okviru uređenja terena oko objekta. (strana 23)

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

Ograđivanje

Parcele objekata se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

- parcele se ograđuju ogradom čiji je zidani dio maksimalne visine 1,50 m (računajući od kote trotoara).
- 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.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 19)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Zelenilo u zoni turizma, stanovanja i djelatnosti

Uređenje slobodnih i zelenih površina na parcelama sa turističkom, stambenom i poslovnom namjenom podrazumjeva stvaranje uslova za razvoj turizma kroz valorizaciju prostora i poštovanje pejzažno-ambijentalnim odlikama predjela.

Planiran je visok stepen ozelenjenosti urbanističkih parcela. Za turističke objekte ispoštovati normative od 60 do 100 m² zelenih i slobodnih površina u zavisnosti od kategorije (objekti od 3* do 5*). Za stambene objekte obezbijedi min. 30% površine pod zelenilom.

Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila.

S obzirom da zbog projektovanog profila ulica nije moguća linearna sadnja drveća, u cilju oblikovanja saobraćajnica i stvaranja povoljnih sanitarno-higijenskih uslova predlaže se formiranje zaštitnog pojasa zelenila između građevinske linije i saobraćajnice.

Postojeće i planirano zelenilo mora biti prikazano u tehničkoj dokumentaciji u okviru uređenja parcela. (strana 28)

Zelenilo u zoni hotela i apartmana

Planirana je izgradnja turističkih objekata sa visokim stepenom ozelenjenosti, sa slobodnim i zelenim površinama luksuzne obrade. Normativi za ove površine iznose 60 m² po ležaju za objekte sa 3 * do 100 m² po ležaju za objekte sa 5*.

Kompozicijom zasada, izborom vrsta, koloritskim efektima i organizacijom prostora formirati prijatne ambijente za boravak gostiju. Naglasak dati dekorativno-rekreativnoj funkciji zelenila, a pejzažnim uređenjem očuvati karakteristike prirodne slike područja. Koristiti pejzažno-arhitektonska rješenja koja se naslanjaju na iskustva i forme tradicionalnog uređenja i istovremeno predstavljaju znak savremenog doba kako u formi tako i u izboru biljaka, materijalima i pratećim sadržajima (bazeni, sportski tereni).

Kod planiranja i razmještanja turističkih objekata i sadržaja voditi računa o uslovima koje diktira postojeća vegetacija.

Smjernice za uređenje:

- zelenilo treba da bude reprezentativno, za okosnicu rješenja koristiti autohtone vrste kao i odomaćene alohtone vrste
- sadnju vršiti u grupama i u vidu solitera u kombinaciji sa parternim grupacijama za zasjenu koristiti pergole sa dekorativnim puzavicama
- satelitske antene, rashladne uređaje i sl. zakloniti od pogleda adekvatnim pejzažnim riješenjem izbor materijala i kompozicija zastora treba da budu reprezentativni i u skladu sa principima arhitektonskog naslijeđa
- predvidjeti strukturne elemente visokog turizma - bazene, sportske terene i sl.
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom
- rubne djelove urbanističkih parcela urediti kao pojaseve zaštitnog zelenila
- objekte inkorporirati u postojeće zelenilo i maksimalno očuvati postojeću vegetaciju
- očuvati prirodnu konfiguraciju terena, usjeke raditi samo u izuzetnim slučajevima i tada ih podzidati kamenom ili zasaditi odgovarajućim biljkama koje će pokriti nastale "ožiljke" u prostoru
- formirati kvalitetne travnjake otporne na sušu i gaženje
- duž parking prostora formirati drvorede u skladu sa smjericama datim za ovu kategoriju zelenila mobilijar prilagoditi ambijentu, planiranim sadržajima i ekskluzivnosti objekta projektovati hidrantsku mrežu za zalivanje. (strana 30)

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, portimice;
- 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).

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 turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG” br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG” br. 20/07, „Službeni list CG” broj 47/13, 53/14 i 37/18), **neophodna je izrada 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 predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada (Službeni list CG broj 50/16).

Na području LSL-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju (“Službeni list CG”, 45/14 i 39/16). 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. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju (“Službeni list CG”, 45/14 i 39/16).**

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijeđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG" 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.

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.

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

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 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 82/20).

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 Budva.

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta I izvođenje geoloških istraživanja I drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 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 („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), 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.

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 ("Službeni list CG" broj 07/08 i 14/16).

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su vodni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane Sekretarijata za privredu Opštine Budva.

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

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

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-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)

Parkiranje vozila

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

Namjena	Potreban broj PM, odnosno GM
STANOVANJE	1,1 PM/stanu 100m ²
APARTMANI	1,1 PM/apartmanu 60m ²
UGOSTITELJSKI SADRŽAJI	1 PM/4 stolice
TRGOVINSKI SADRŽAJI	1 PM/75 m ² bruto površine
HOTELI (na 1000m ²)	10 PM

Sva potrebna mjesta za parkiranje kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjeđuju se u okviru objekta u garažama ili na parkinzima u okviru parcele korisnika.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto - radionice i sl.). (strana 17)

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

-Potreban broj parking mjesta obezbediti u okviru parcele korisnika, na otvorenom, u garaži u sklopu ili van objekta, prema normativu 1,1PM/stan ili turistički apartman. (strana 18)

Ukoliko se u nekom objektu ili na lokaciji planira garaža obavezno iskoristiti nagibe i denivelaciju terena kao povoljnost uz uslov da nema većih spoljnih intervencija na terenu, da nema intervencija na zelenilu i da se po završetku izgradnje u potpunosti uklope u prirodnu cjelinu prostora. Garaže raditi u suterenskoj i/ili podrumskoj etaži i mogu biti jednoetažne ili višetažne (podzemne). Garaže se mogu izvesti kao klasične (sa rampom) ili mehaničke (sa liftom). Rampa za ulazak u garažu može početi od definisane građevinske linije. Rampe za ulazak u garaže ispod objekata projektovati sa podužnim nagibom za otkrivene max.12% a za pokrivene max.15%. Širina prave rampe po voznoj traci min.2.75m,kružne 3.70m, slobodna visina garaže min.2.30m, dimenzija parking mjesta 5.0mx2.5m, a širina prolaza 5.5m.

Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija. Obrada otvorenih parkinga treba da je takva da omogući maksimalno ozelenjavanje. Parking mesta predvidjeti sa dimenzijama 2,3 x 5,0 m (min. 4,8 m). (strana 32)

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej 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 grejanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), 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“ broj 47/13).

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

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

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

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

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakona o 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 iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetna urbanistička parcela se nalazi u trasi koridora saobraćajnica (opštinski put) u obuhvatu PPPNOP.

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

Navedene širine koridora su preuzete iz člana 70 stav 3 Zakona o putevima („Službeni list RCG“ broj 42/04 i „Službeni list CG“ broj 21/09, 54/09, 40/10, 73/10, 36/11, 40/11 i 92/17, 82/20 i 140/22). Međutim, u stavu 8 istog člana Zakona o putevima navedeno je da se odredbe iz stava 1 do 7 ne odnose na dio javnog puta koji prolazi kroz naseljeno mesto, ako je izgrađen kao gradska ulica ili ako je detaljnim planom predviđeno da se izgradi kao gradska ulica (ove djelove javnog puta uređuje jedinica lokalne samouprave u skladu sa svojim propisima – stav 9 člana 70).

- Predmetna urbanistička parcela se ne nalazi u trasama koridora ostale infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) **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.

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 i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19).

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.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom.

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.

Obrazloženje:

Uredbom o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24 od 15.02.2024. godine, 73/24 od 31.07.2024. godine i 128/24 od 31.12.2024. godine) propisano je da se poslovi državne uprave iz nadležnosti Ministarstva povjeravaju lokalnim samoupravama (među kojima je i opština Budva), osim za, između ostalog, zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotele i turistička naselja sa najmanje 4 ili 5 zvjezdica i turističke rizorte.

Navedenoj Uredbi prethodila je primjena Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ broj 87/18 od 31.12.2018. godine, 28/2019 od 23.05.2019. godine, 75/19 od 30.12.2019. godine, 116/20 od 04.12.2020. godine, 76/21 od 09.07.2021. godine, 141/21 od 30.12.2021. godine, 151/22 od 30.12.2022. godine i 97/23 od 30.10.2023. godine, gdje je izmjenom Uredbe od 09.07.2021. godine propisano da se poslovi državne uprave iz nadležnosti Ministarstva povjeravaju lokalnim samoupravama (među kojima je i opština Budva), osim za, između ostalog, zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotele i turistička naselja sa najmanje 4 ili 5 zvjezdica i turističke rizorte.

Uzimajući u obzir gore navedeno, kao i to da je zahtjev za urbanističko-tehničke uslove podnesen 01.06.2021. godine, to jest prije donošenja izmjene Uredbe od 09.07.2021. godine, ovaj Sekretarijat se obratio Ministarstvu za mišljenje, te je u odgovoru broj 084-52/172/2 od 27.07.2021. godine (zavedeno u Opštini pod brojem 06-332/21-424/5 od 03.03.2021. godine) navedeno sledeće:

„Uredba o izmjenama uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ broj 76/21) stupila je na snagu danom objavljivanja u Sl. listu Crne Gore 09.07.2021. godine. Za rješavanje zahtjeva podnesenih do navedenog datuma nadležnost se određuje u skladu sa Uredbom o povjeravanju dijela poslova Ministarstva održivog razvoja i turizma jedinicama lokalne samouprave („Sl. list CG“ broj 87/18, 28/19 i 116/20).

Rješavanje zahtjeva za urbanističko-tehničke uslove br. 06-332/21-424/1 od 01.06.2021. godine, a koji se odnosi na izgradnju više objekata ukupne BRGP 3600m², na urbanističkoj parceli UP4 u zahvatu LSL „Donji

Pobori“ u Budvi, jesu nadležnosti vašeg sekretarijata, jer se ne radi o složenom inženjerskom objektu, shodno članu 172 Zakona.“

Shodno gore navedenom, nakon dostavljanja dopune zahtjeva za UTU dana 04.03.2025. godine i pribavljanja LN i kopije plana iz Uprave za katastar – PJ Budva, bilo je omogućeno da se pristupi izradi ovih UTU.

26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva
Vodni uslovi Sekretarijata za privredu Opštine Budva

Dostavljeno:

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

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



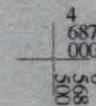
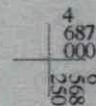
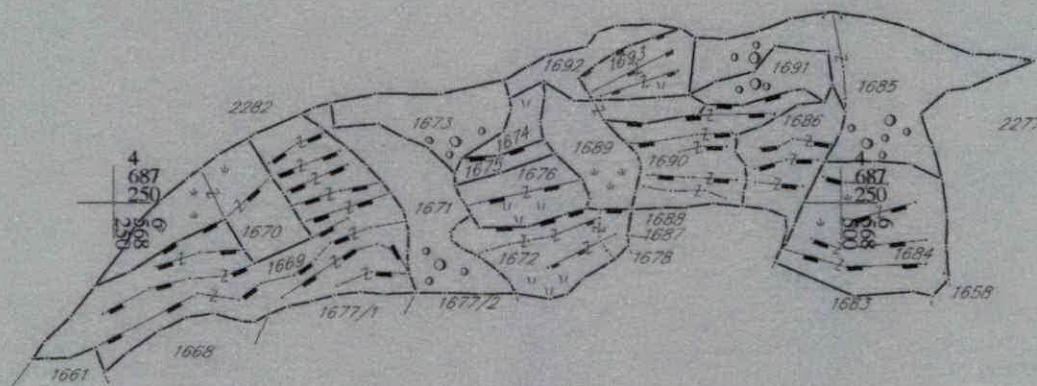
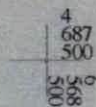
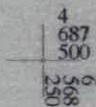
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-211/25
Datum: 25.03.2025.



Katastarska opština: POBORI
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 8
Parcele: 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674
1675, 1676, 1690, 1689, 1692, 1693
1691, 1685, 1686, 1684

KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

Puric



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-4340/2025

Datum: 26.02.2025.

KO: POBORI

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 06-332/21-424/7 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 297 - 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
1669			8 33		LAZINA	Njiva 6. klase KUPOVINA		4137	11.17
1670			8 33		POD KLAČINOM	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		1392	0.70
1671			8 33		BRIJEG POTKRAJ DOLAC	Sume 3. klase KUPOVINA		1473	1.18
1672			8 33		U DACA	Livada 4. klase KUPOVINA		934	1.96
1672			8 33		U DACA	Njiva 6. klase KUPOVINA		160	0.43
1689			8 33		RADIČEVINA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		1101	0.55
1690			8 33		RADIČEVINA	Livada 4. klase KUPOVINA		1408	2.96
1691			8 31		RADIČEVINA	Sume 3. klase KUPOVINA		557	0.45
								11162	19.39

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS STARI GRAD 475 KOTOR KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnica: 1

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



Datum i vrijeme: 26.02.2025. 09:38:29

1 / 1



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-4341/2025

Datum: 26.02.2025.

KO: POBORI

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 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 198 - 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
1673			8 33		NA VRH DOLACA	Sume 3. klase KUPOVINA		965	0.77
1674			8 33		NA VRH DOLACA	Livada 4. klase KUPOVINA		318	0.67
1675			8 33		NA VRH DOLACA	Njiva 6. klase KUPOVINA		206	0.56
								1489	2.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDINGS STARI GRAD 475 KOTOR KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnica:



Zlana
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-4342/2025

Datum: 26.02.2025.

KO: POBORI

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 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 62 - 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
1676			8 33		DOCI	Livada 4. klase NASLJEDE		763	1.60
								763	1.60

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	KUZMAN PETRA BOJANA SELANOVO BB-TIVAT TIVAT Tivat	Susvojina	1/3
	KUZMAN PETRA NEVENKA SELJANOVO BB-TIVAT TIVAT Tivat	Susvojina	1/3
	KUZMAN PETRA VUKAŠIN SELANOVO BB-TIVAT TIVAT Tivat	Susvojina	1/3

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: 7

Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-4344/2025

Datum: 26.02.2025.

KO: POBORI

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 izdaje se

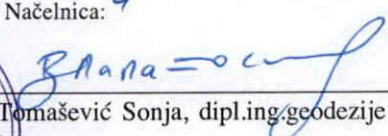
LIST NEPOKRETNOSTI 198 - IZVOD


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
1692			8 33		RADIČEVINA	Livada 4. klase KUPOVINA		512	1.08
1693			8 33		RADIČEVINA	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		661	0.33
								1173	1.41

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	MONTENEGRO INVESTMENT& LAND HOLDINGS STARI GRAD 475 KOTOR KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

Načelnica: 
Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-4345/2025

Datum: 26.02.2025.

KO: POBORI

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 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 286 - 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
1684		8 33		KRAGUVAC	Pašnjak 3. klase KUPOVINA		2099	1.05
1685		8 33		KRAGUVAC	Sume 4. klase KUPOVINA		2591	1.30
1686		8 33		KRAGUVAC	Njiva 6. klase KUPOVINA		977	2.64
							5667	4.98

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	"MONTENEGRO INVESTMENT & LAND HOLDI NGS"DOO-KOTOR STARI GRAD -KOTOR Kotor	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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

u Načelnica:



Bilana
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 31.03.2025 14:03

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 31.03.2025 14:03

KO: POBORI

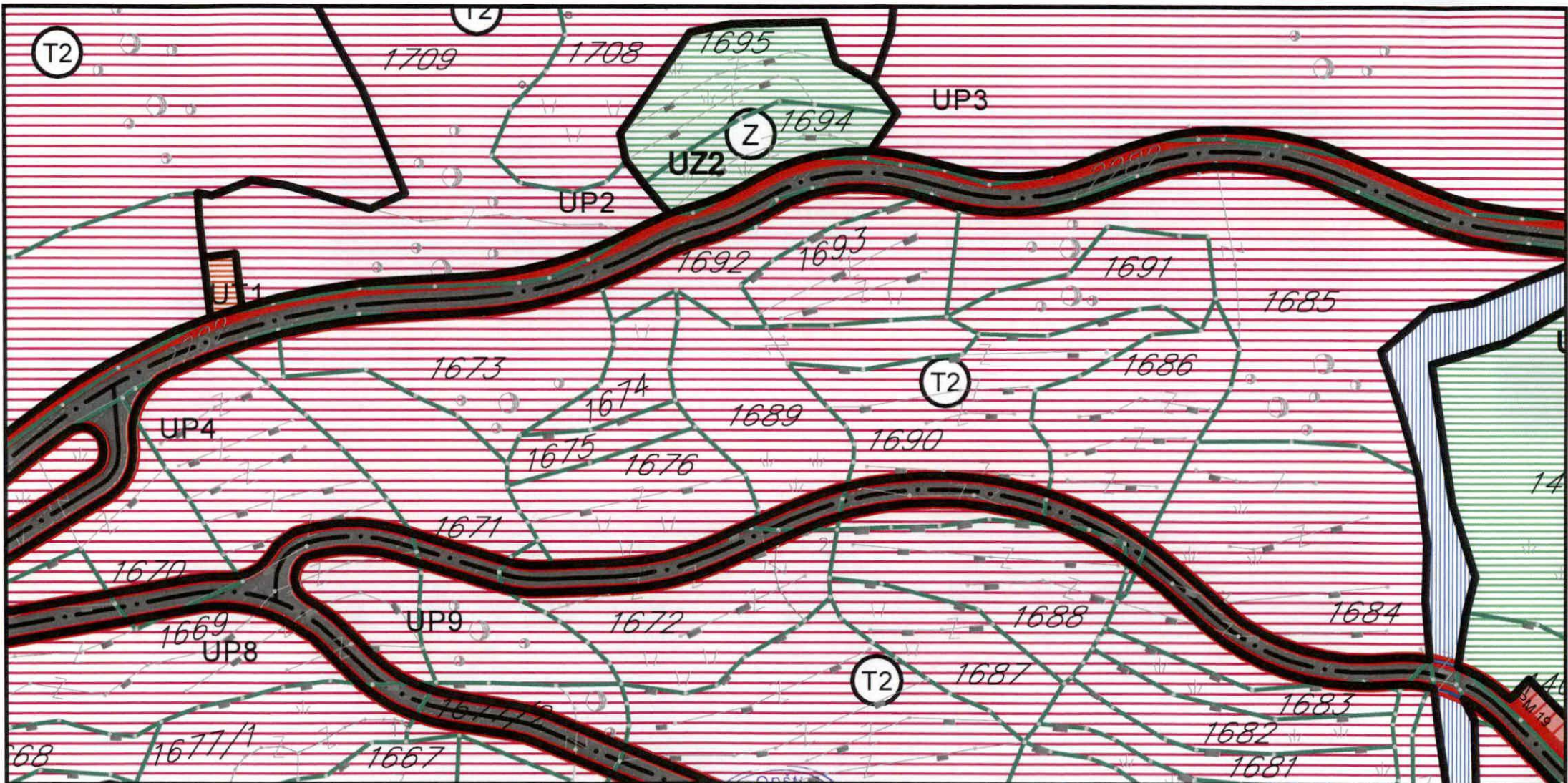
LIST NEPOKRETNOSTI 169 - IZVOD

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
2282		5 1			Javni putevi ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA	9149	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.

IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 12 NAMJENA POVRŠINA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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



Budva, 03.03.2025. godine

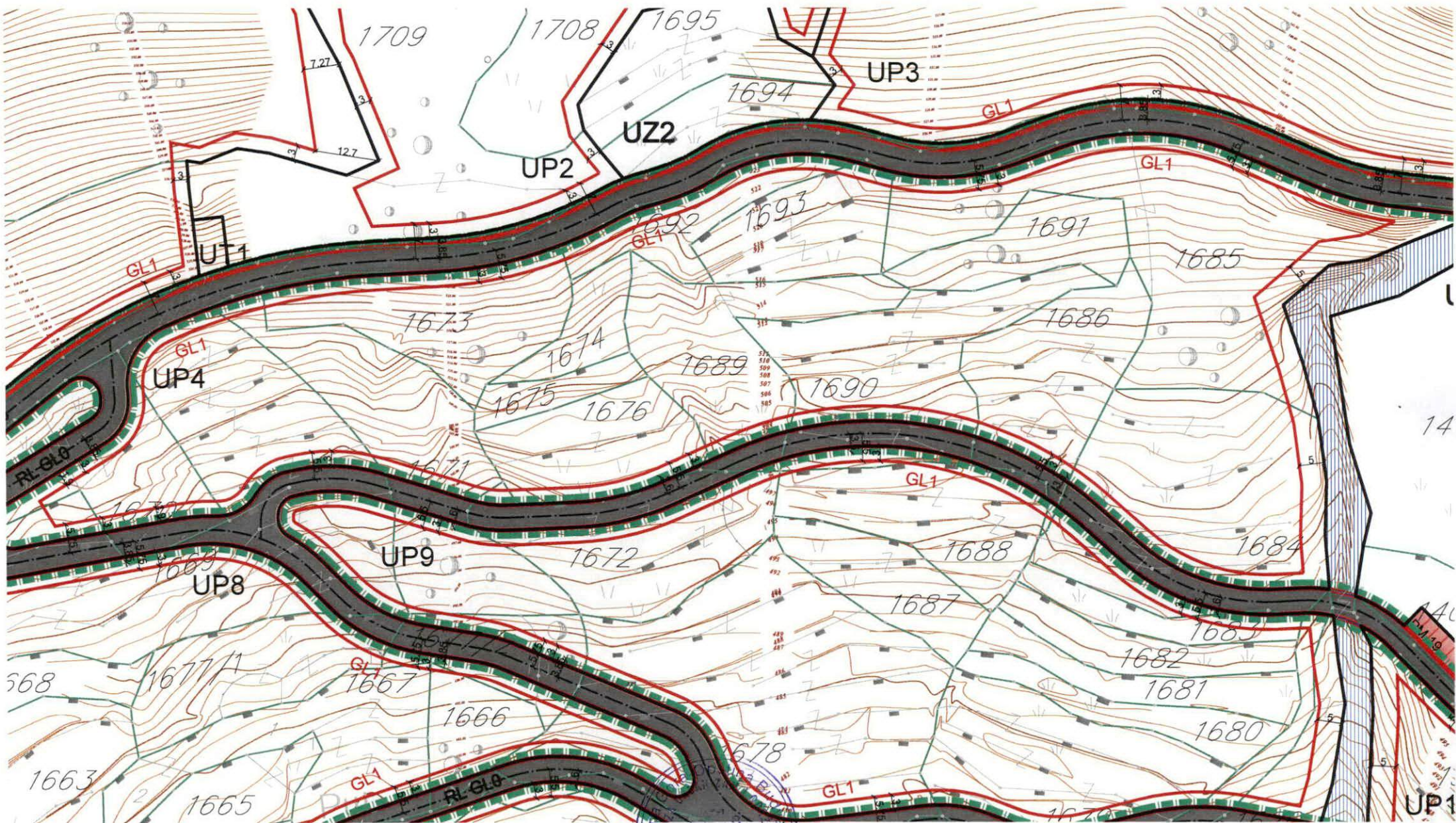


	GRANICA STUDIJA LOKACIJE
	SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
	TROTOAR
	PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE
	PARKING
	OŠTEĆENA SEOSKA CJELINA PREOBLIKOVANJE - PO
	STANOVANJE - S
	HOTEL - T1
	TURISTIČKO NASELJE - T2
	ZELENE POVRŠINE
	ZELENE POVRŠINE - SPORT I REKREACIJA
	POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE
	SPOMENIK
	VODENE POVRŠINE
	TRAFOSTANICA
	REZERVOARI

DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAC
OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA PROSTORNO PLANIRANJE I ODRŽIVI RAZVOJ
OBRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
LOKALNA STUDIJA LOKACIJE "DONJI POBORI"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ NAMJENA POVRŠINA
RAZMJERA 1:2500
LIST BR. 12
DATUM 2013.

IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 14 PARCELACIJA I REGULACIJA

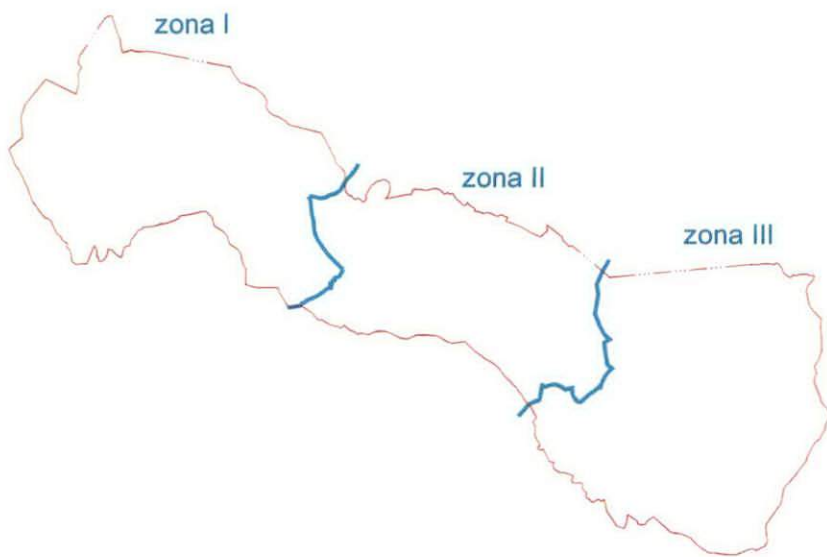
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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



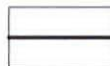
Budva, 03.03.2025. godine



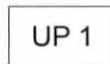
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



GRANICA KATASTARSKE PARCELE



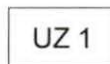
GRANICA URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - SEOSKA IZGRADNJA



BROJ URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILU



REGULACIONA LINIJA



GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA
(potporni zid, garaža)



GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA (objekat)



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"DONJI
POBORI"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

PARCELACIJA
I
REGULACIJA

RAZMERA

1:1000

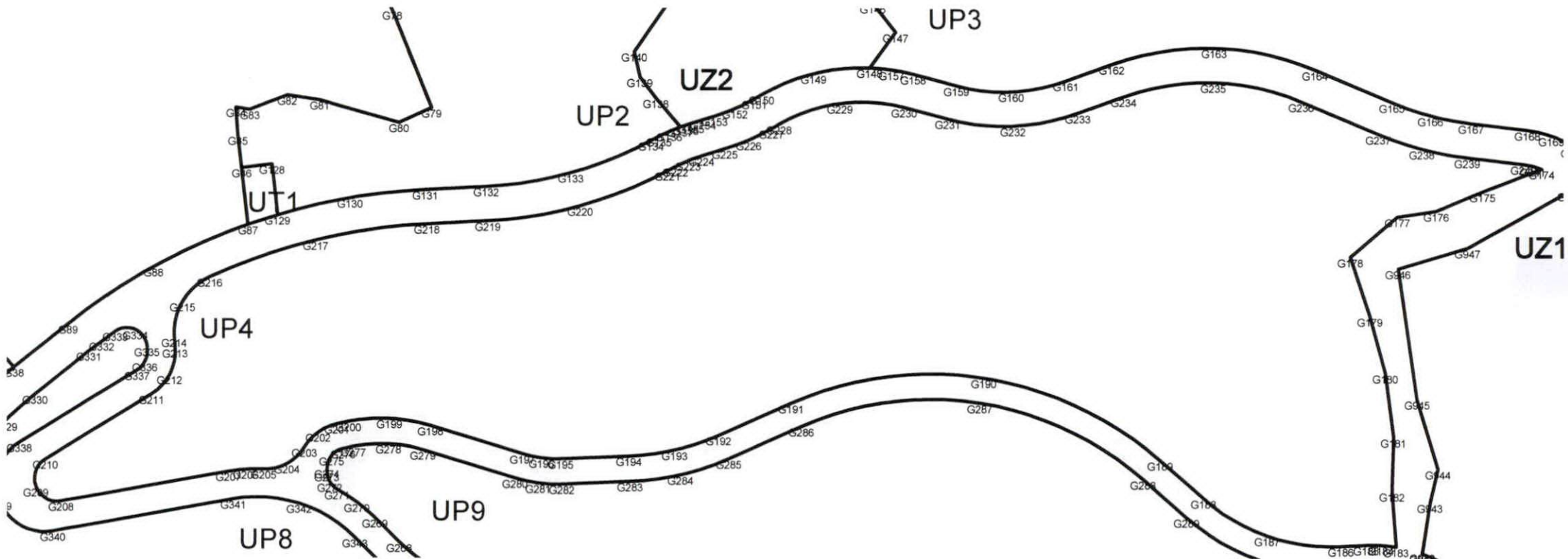
LIST BR.

14.1

DATUM

2013.

IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 15 PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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



Budva, 03.03.2025. godine

IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 15 PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)

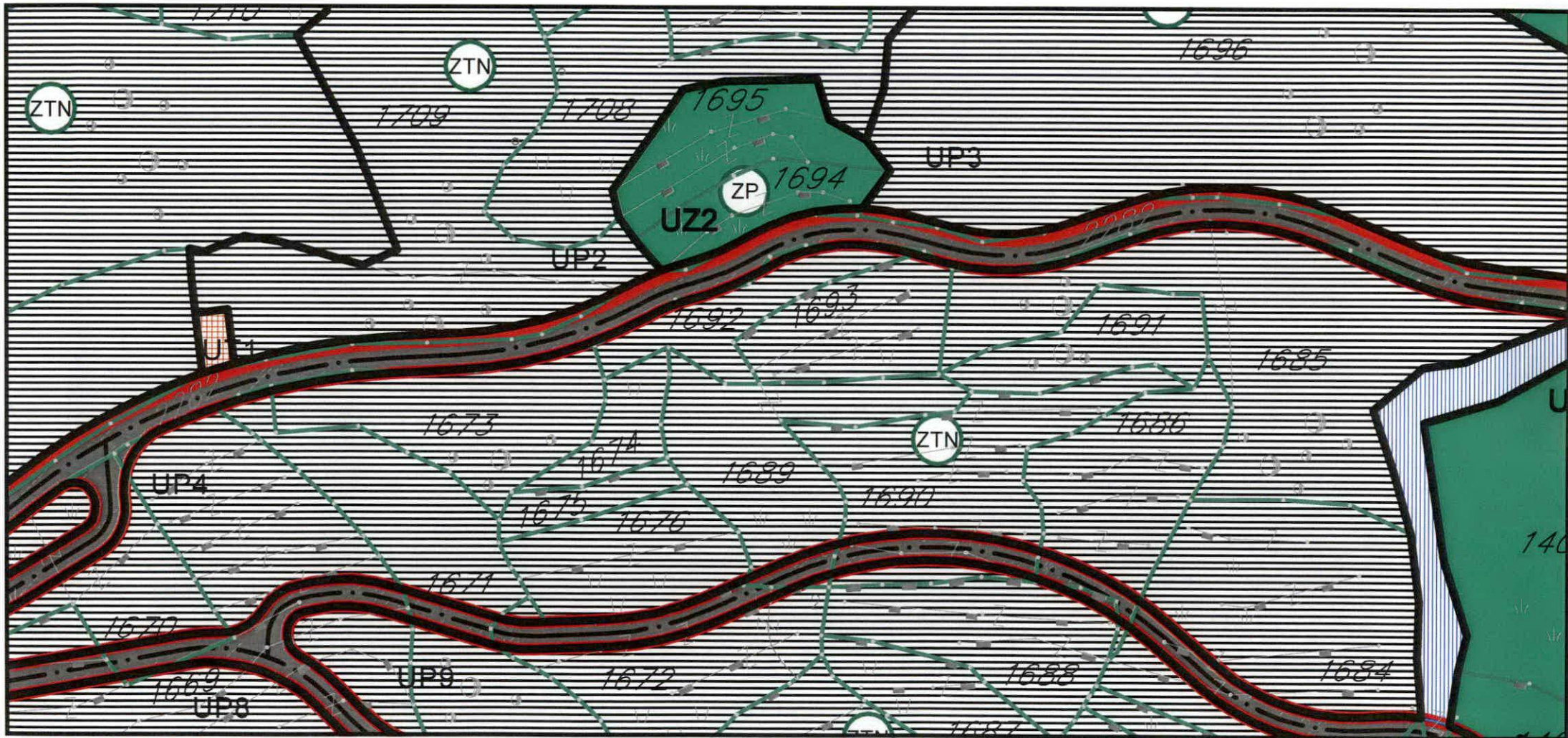
G173 6568584.50 4687332.88
G174 6568565.38 4687298.39
G175 6568553.95 4687293.82
G176 6568544.97 4687290.01
G177 6568537.31 4687288.87
G178 6568528.12 4687280.99
G179 6568531.97 4687269.34
G180 6568535.02 4687258.18
G181 6568536.65 4687245.57
G182 6568536.33 4687235.00
G183 6568537.16 4687224.08
G184 6568534.24 4687224.38
G185 6568531.31 4687224.37
G186 6568526.38 4687224.10
G187 6568512.00 4687226.13
G188 6568499.47 4687233.46
G189 6568491.05 4687240.92
G190 6568456.58 4687257.09
G191 6568418.85 4687252.03
G192 6568404.62 4687245.70
G193 6568396.11 4687242.83
G194 6568387.21 4687241.63
G195 6568373.84 4687241.09
G196 6568370.05 4687241.26
G197 6568366.34 4687242.06
G198 6568348.28 4687247.60
G199 6568340.31 4687248.99
G200 6568332.25 4687248.37
G201 6568330.00 4687247.91
G202 6568326.26 4687246.30
G203 6568323.48 4687243.34
G204 6568320.05 4687240.11
G205 6568315.47 4687239.05
G206 6568312.00 4687239.00
G207 6568308.55 4687238.58
G208 6568275.49 4687232.74
G209 6568270.49 4687235.59
G210 6568272.37 4687241.02
G211 6568293.42 4687253.79
G212 6568297.04 4687257.67
G213 6568298.09 4687262.87
G214 6568297.93 4687264.96
G215 6568299.56 4687271.97
G216 6568304.91 4687276.79
G217 6568325.75 4687284.03
G218 6568347.58 4687287.23
G219 6568359.47 4687287.85
G220 6568377.63 4687290.84
G221 6568394.68 4687297.76
G222 6568396.17 4687298.57
G223 6568398.65 4687299.76
G224 6568401.24 4687300.69
G225 6568405.81 4687302.08
G226 6568410.49 4687303.81
G227 6568414.94 4687306.07
G228 6568416.40 4687306.92
G229 6568428.30 4687311.02
G230 6568440.86 4687310.26
G231 6568449.38 4687308.02
G232 6568462.25 4687306.66
G233 6568474.93 4687309.21
G234 6568483.85 4687312.47
G235 6568501.30 4687315.32
G236 6568518.59 4687311.55
G237 6568533.58 4687305.16
G238 6568542.13 4687302.22
G239 6568551.00 4687300.55
G240 6568561.88 4687299.29
G241 6568563.66 4687298.96
G242 6568537.96 4687218.82
G243 6568538.83 4687210.11

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



Budva, 03.03.2025. godine

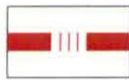
IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 16 PEJSAŽNA ARHITEKTURA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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



Budva, 03.03.2025. godine



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



SAOBRAĆAJNE POVRŠINE



TROTOAR



PJEŠAČKE KOMUNIKACIJE



PARKING



TRAFOSTANICA



REZERVOARI

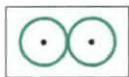
POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE-PU
I ZELENE POVRŠINE JAVNOG KORIŠĆENJA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE



TRG



DRVOREDI

II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH
OBJEKATA



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA

III ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE



ZAŠTITNI POJAS



SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE



OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE
GRADSKIH I SEOSKIH CJELINA



TAČKE I POTESI ZNAČAJNI ZA
PANORAMSKE VRIJEDNOSTI PEJZAŽA



SAKRALNA ARHITEKTURA (crkve, manastiri,
samostani...)



VODENE POVRŠINE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"DONJI
POBORI"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

PEJSAŽNA
ARHITEKTURA

RAZMJERA

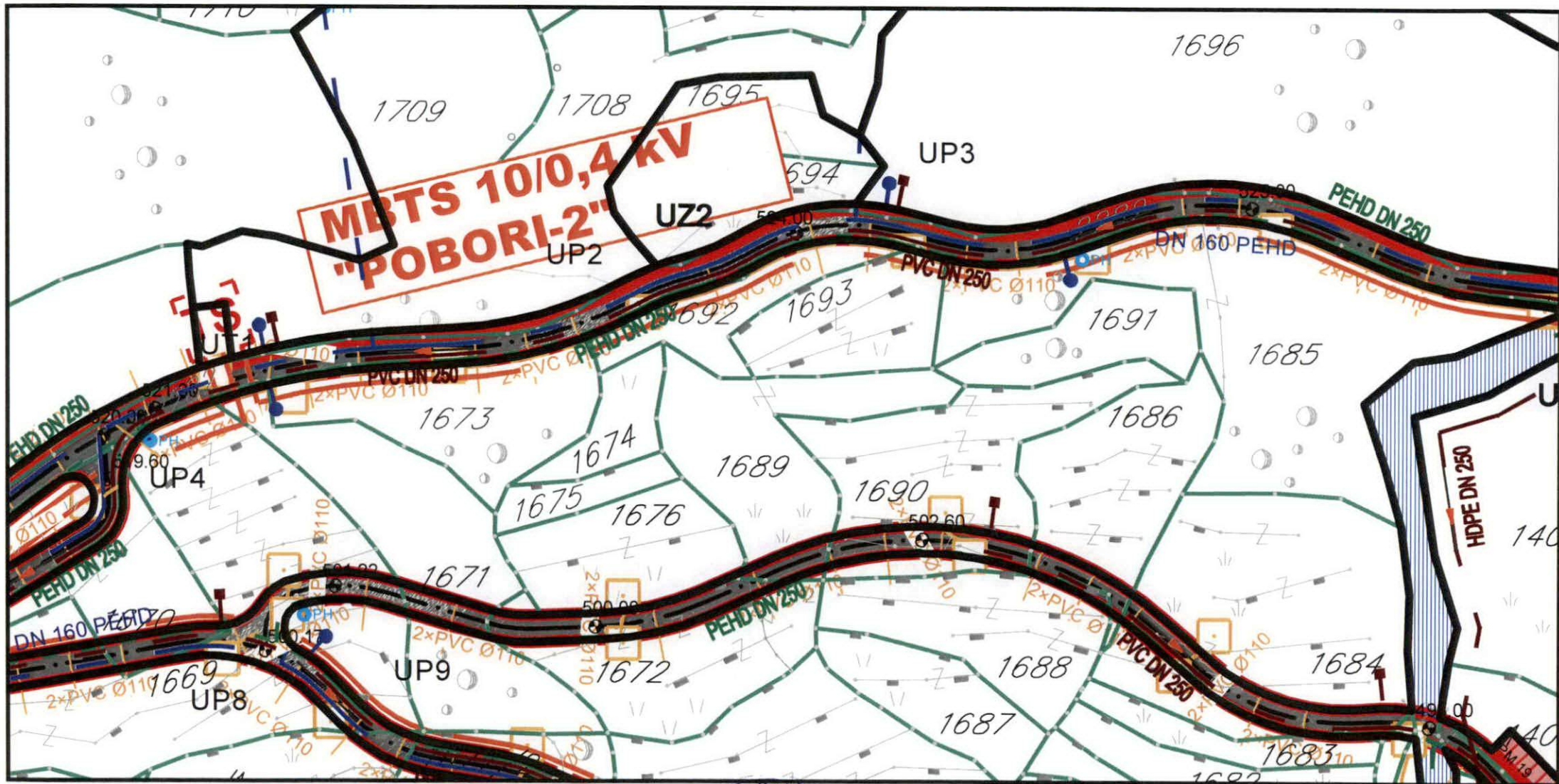
1:2500

LIST BR.

16

DATUM

2013.



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



Budva, 03.03.2025. godine

 GRANICA STUDIJA LOKACIJE

 SAOBRAĆAJ


 TROTOAR

 PARKING

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA-VODOSNABDIJEVANJE

 VODOVOD

 PLANIRANI VODOVOD

 DOVOD VODE DO REZERVOARA

 IZVOR

 PUMPA ZA PREPUMPAVANJE P 5 bar

 PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD

 POSTOJEĆI REZERVOAR

 PLANIRANI REZERVOAR

 PLANIRANI HIDRANT

FEKALNA KANALIZACIJA

 PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

 PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU

 BIOPREČIŠĆIVAČ

 BIOJAMA

 OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ
PREČIŠĆENE 97%

 SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

 PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

 POSTOJEĆA 10 kV KABLOVSKA MREŽA

 PLANIRANA 10 kV KABLOVSKA MREŽA


 POSTOJEĆA MBTS

 NOVA MBTS

TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA

 PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijevi
Ø110mm)

 **OK n.n** PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)

 **OK na** PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 90x80x90cm)

 **OK 2,3** PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x190cm)

 **IPS (UPS)** PLANIRANI IZDOJENI (UDALJENI)
PRETPLATNIČKI STEPEN



DEL PROJEKT
d.o.o. BUDVA

MARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRAĐIVAC

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE

"DONJI
POBORI"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ
I INFRA-
STRUKTURNI
SITEMI

RAZMJERA

1:2500

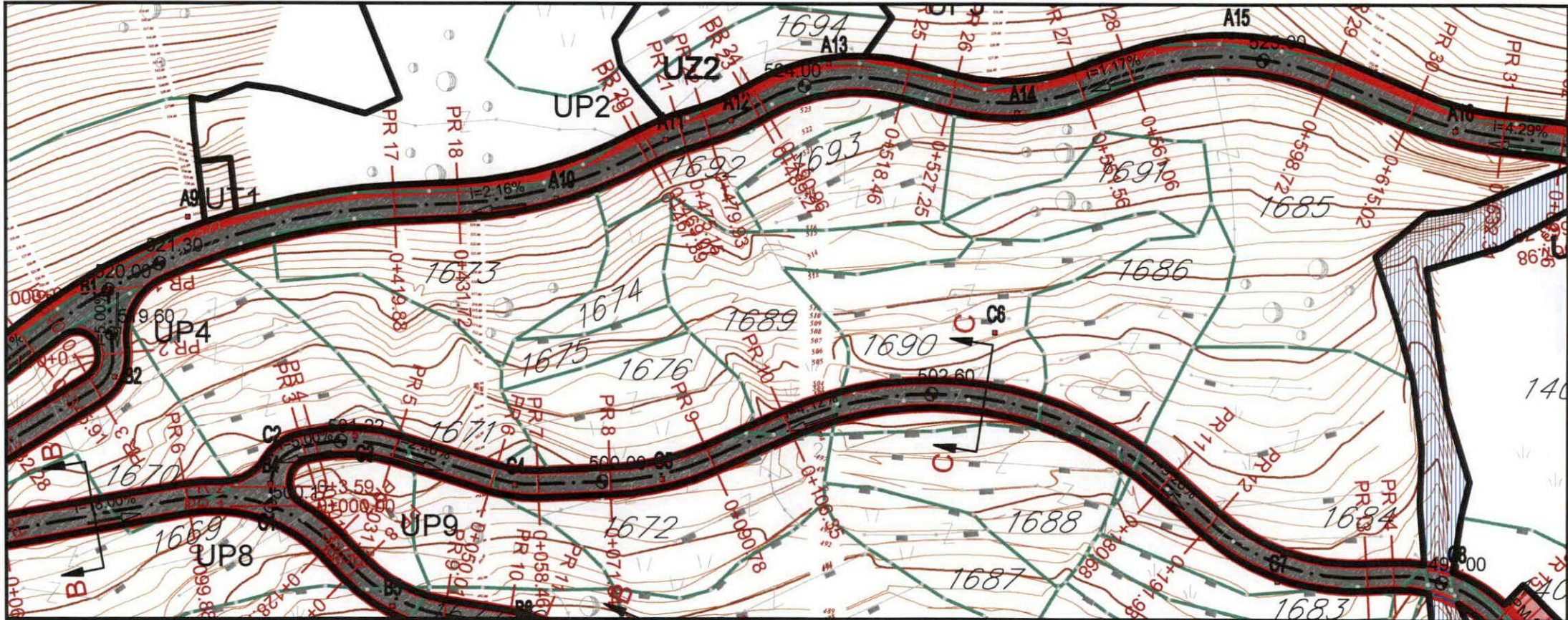
LIST BR.

17

DATUM

2013.

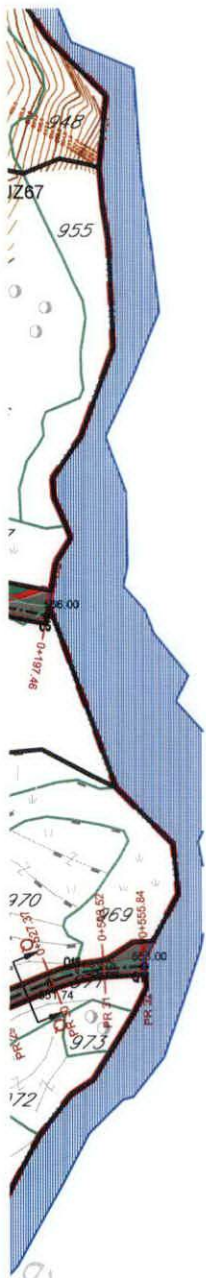
IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 18 SAOBRAĆAJ
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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



Budva, 03.03.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"DONJI
POBORI"**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

SAOBRAĆAJ

RAZMJERA

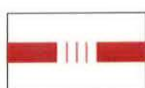
1:2000

LIST BR.

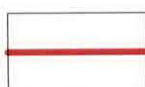
18

DATUM

2013.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



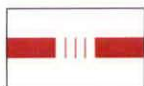
SAOBRAĆAJNICA



TROTOAR



PARKING



GRANICA STUDIJA LOKACIJE

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA-VODOSNADBIJEVANJE



VODOVOD



PLANIRANI VODOVOD



DOVOD VODE DO REZERVOARA



IZVOR



PUMPA ZA PREPUMPAVANJE P 5 bar



PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD



POSTOJEĆI REZERVOAR

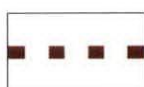


PLANIRANI REZERVOAR

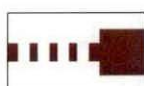


PLANIRANI HIDRANT

FEKALNA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



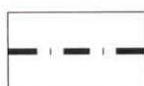
PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU



BIOPREČIŠĆIVAČ



BIOJAMA

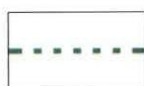


OTPADNE VODE BIOPREČIŠĆIVAČ
PREČIŠĆENE 97%



SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA



PLANIRANI KANALIZACIONI VOD



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**
**"DONJI
POBORI"**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**VODOVODNA
MREŽA,
FEKALNA I
ATMOSFERSKA
KANALIZACIJA**

RAZMJERA

1:2500

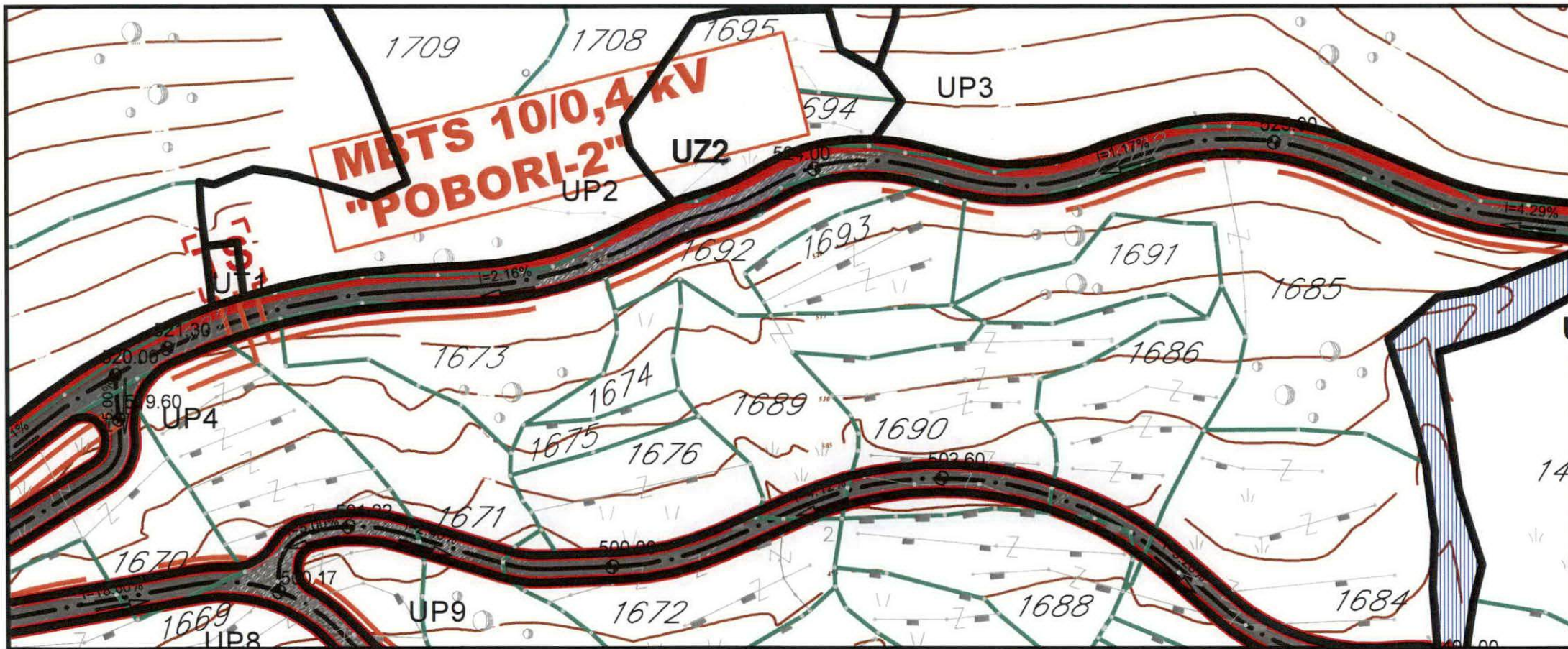
LIST BR.

19

DATUM

2013.

IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 20 ELEKTROENERGETSKA MREŽA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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



Budva, 03.03.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"DONJI
POBORI"**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

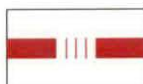
1:2500

LIST BR.

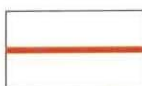
20

DATUM

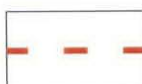
2013.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



POSTOJEĆA 10 KV KABLOVSKA MREŽA



PLANIRANA 10 KV KABLOVSKA MREŽA

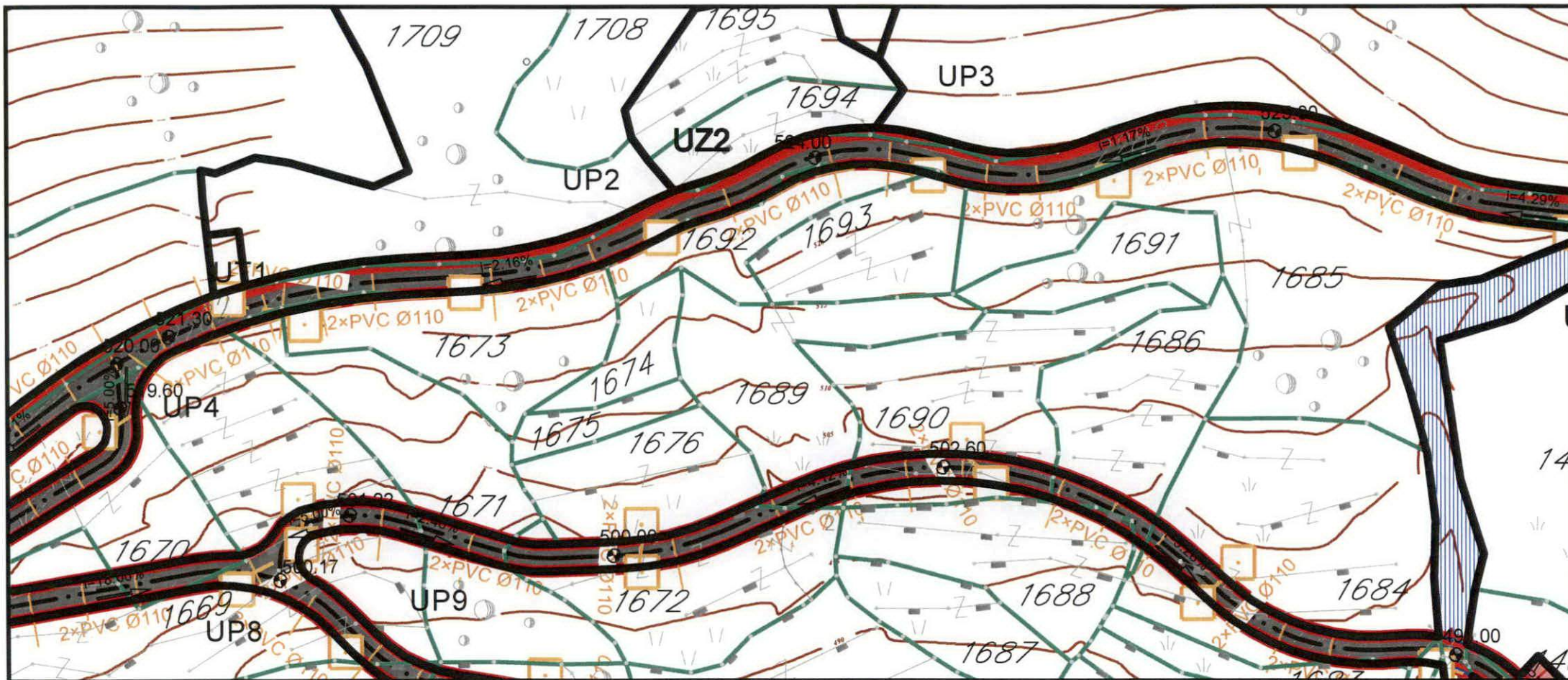


POSTOJEĆA MBTS



NOVA MBTS

IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 21 TELEFONIJA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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



Budva, 03.03.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"DONJI
POBORI"**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

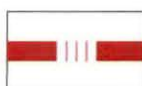
1:2500

LIST BR.

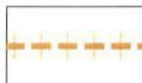
21

DATUM

2013.



GRANICA STUDIJA LOKACIJE



PLANIRANA TK KANALIZACIJA (2 ili 4 PVC cijev
Ø110mm)

OK n.n

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
150x110x110cm)

OK na

PLANIRANO mini TK OKNO (unutrašnjih
dimenzija 90x80x90cm)

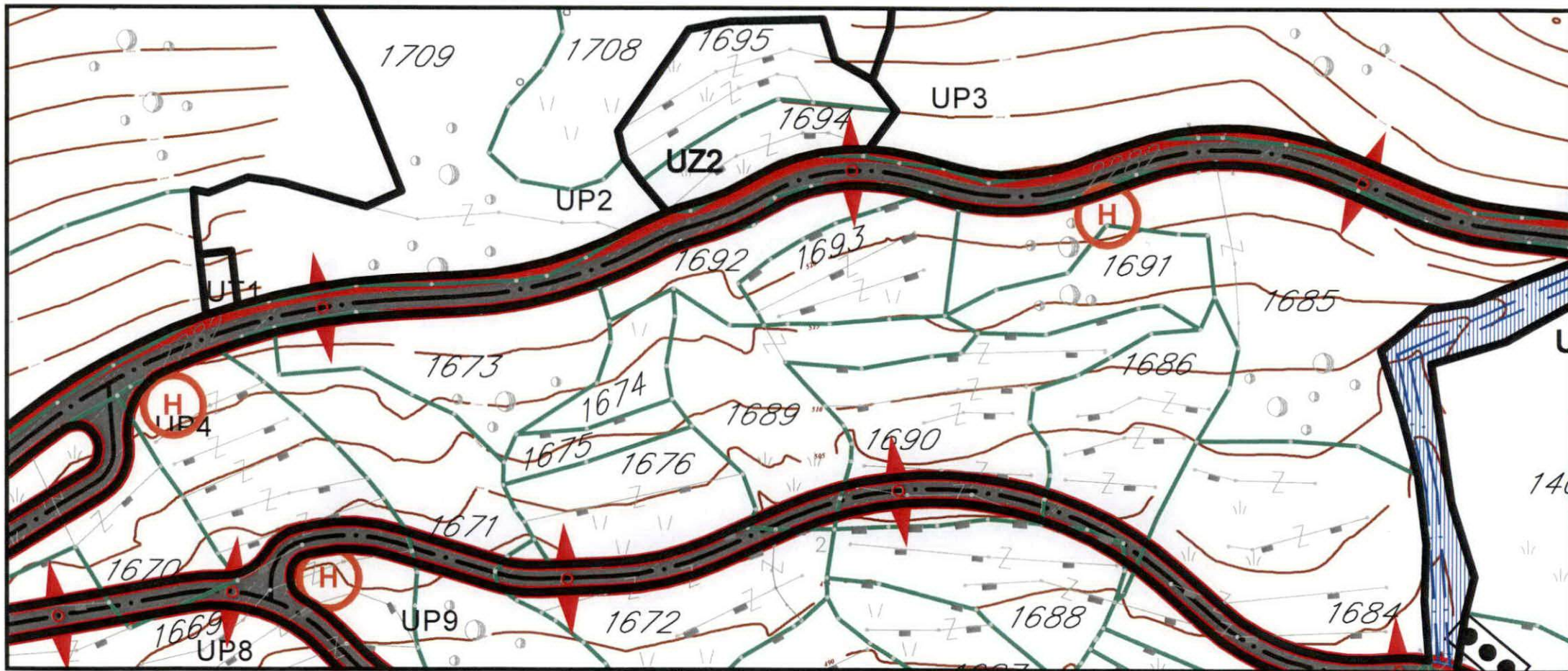
OK 2,3

PLANIRANO TK OKNO (unutrašnjih dimenzija
200x160x190cm)

IPS
(UPS)

PLANIRANI IZDVOJENI (UDALJENI)
PRETPLATNIČKI STEPEN

IZVOD IZ LSL-a "DONJI POBORI", list broj 22 EKOLOGIJA
(Službeni list CG, opštinski propisi broj 10/13)



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

Mila Mitrović



Budva, 03.03.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



**OPŠTINA
BUDVA**
SEKRETARIJAT
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
ODRŽIVI RAZVOJ

OBRADIVAČ

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

**LOKALNA
STUDIJA
LOKACIJE**

**"DONJI
POBORI"**

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

1:2500

LIST BR.

22

DATUM

2013.



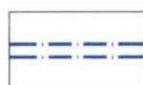
GRANICA STUDIJA LOKACIJE



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI

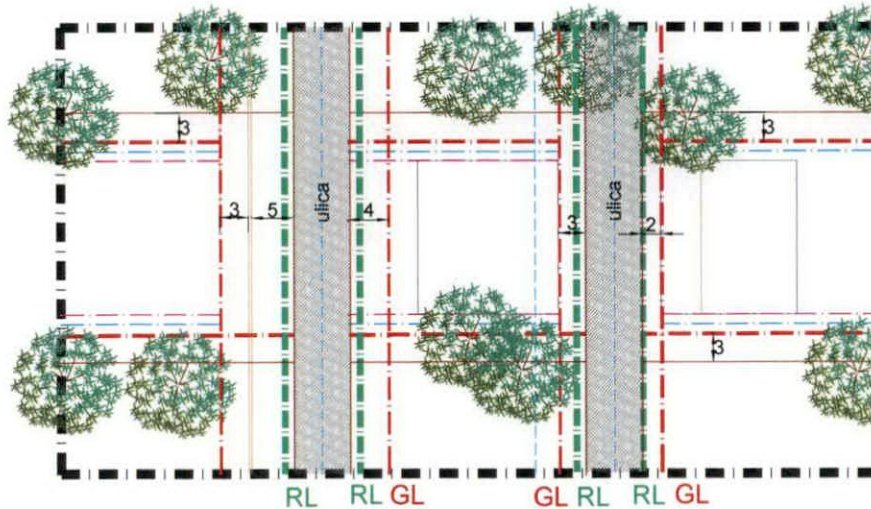
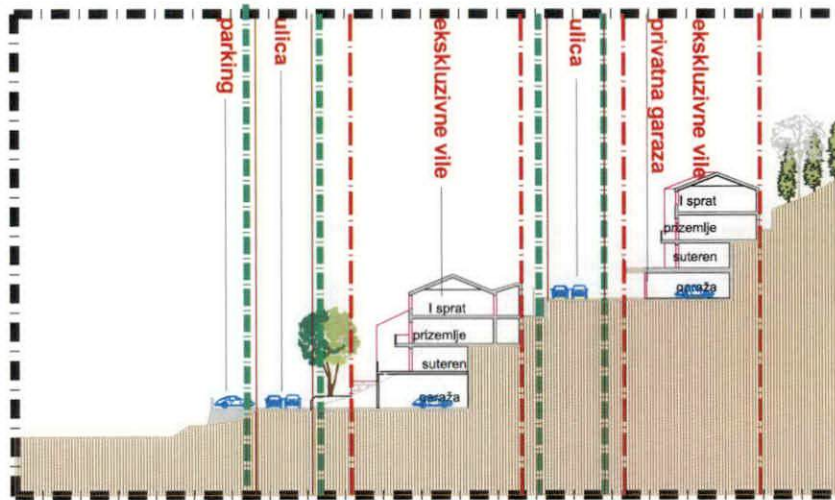


KANALIZACIONI KOLEKTORI SA
BIOPREČIŠĆIVAČEM

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA ZA LSL "DONJI POBORI"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URB. PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM 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. NADOGRAĐNJA 5. REKONSTRUKCIJA	BRGP m ²	POSL. PROSTOR - 20% OD BRGP	KZ	KI	PLANIRANA SPRATNOST
ZONA I														
UP1	dio 1713, dio 1714, 1715, 1716, 1717, dio 1718	8,385.55			ZELENILO									
	1710, 1711, 1712, dio 1713, dio 1718, 1719, 1720, dio 684/4	10,592.30			TURIZAM – T2	240.00	480.00	480.00	2 NOVA OBJEKTA	1,200.00		0.05	0.11	S+P+1
UP2	1707, 1708, dio 1709	6,056.15			TURIZAM – T2	175.00	510.00	510.00	3 NOVA OBJEKTA	1,275.00		0.08	0.21	S+P+1
UP3	dio 1696	7,658.42			TURIZAM – T2	215.00	650.00	650.00	3 NOVA OBJEKTA	1,625.00		0.08	0.21	S+P+1
UP4	dio 1669, dio 1670, dio 1672, dio 1673, 1674, 1675, 1676, dio 1689, 1692, 1693, 1691, dio 1685, dio 1686, dio 1684, dio 1690	13,807.37			TURIZAM – T2	205.00	1,440.00	1,440.00	7 NOVIH OBJEKATA	3,600.00		0.10	0.26	S+P+1
UP5	dio 684/2, dio 684/3	9,004.69			SPORT I REKREACIJA									
	dio 684/2, dio 684/3, dio 684/4	7,432.78			TURIZAM – T2	200.00	400.00	400.00	2 NOVA OBJEKTA	1,000.00		0.05	0.13	S+P+1
UP6	dio 842/2, dio 1721, dio 1722, dio 1723	6,581.84			SPORT I REKREACIJA									
	dio 842/2, dio 1721, dio 1722, dio 1723, dio 2282	9,403.09			TURIZAM – T2	180.00	550.00	500.00	3 NOVA OBJEKTA	1,250.00		0.05	0.13	S+P+1
UP7	1659, 1660, dio 1653, dio 1654, dio 1658, dio 1655, dio 2282	9,998.41			TURIZAM – T2	180.00	540.00	500.00	3 NOVA OBJEKTA	1,250.00		0.05	0.13	S+P+1
UP8	dio 1663, 1664, 1665, dio 1666, dio 1670, dio 1667, dio 1678, dio 1677/1, dio 1677/2, 1668, dio 1669	7,833.23			TURIZAM – T2	205.00	820.00	820.00	4 NOVA OBJEKTA	2,050.00		0.10	0.26	S+P+1
UP9	dio 1669, dio 1671, dio 1677/2, dio 1672, dio 1678, dio 1690, 1688, 1687, dio 1684, dio 1683, 1682, 1681, 1680, dio 1679, dio 1626, dio 1658, dio 1689, dio 1677/1, dio 1686	9,586.95			TURIZAM – T2	200.00	1,000.00	1,000.00	5 NOVIH OBJEKATA	2,500.00		0.10	0.26	S+P+1
UP10	dio 1626, dio 1627, dio 1631, dio 1632, dio 1633, dio 1636, 1650, dio 1651, dio 1647, dio 1655, 1652, dio 1646, dio 1641, dio 1640, dio 1638, dio 1637, 1639, dio 1738, dio 1653, dio 1654, dio 1658, dio 1739	19,799.26			TURIZAM – T2	210.00	2,075.00	2,075.00	10 NOVIH OBJEKATA	5,188.00		0.10	0.26	S+P+1
UP11	dio 1620, dio 1621, 1622, dio 1625, dio 1627, dio 1628, 1629, 1630, dio 1631, dio 1632, dio 1633, 1634, 1635, dio 1636, dio 1638, dio 1641, 1642, 1643, 1644, dio 1645, dio 1646, dio 1647, dio 1626, dio 1619	15,390.95			TURIZAM – T2	200.00	1,610.00	1,610.00	8 NOVIH OBJEKATA	4,025.00		0.10	0.26	S+P+1
UP12	dio 1739, 1741, dio 1738, dio 1637, dio 1638, dio 1636, dio 1621, dio 1620, dio 1619	14,495.04			TURIZAM – T2	235.00	940.00	940.00	4 NOVA OBJEKTA	2,350.00		0.06	0.16	S+P+1
UP13	1617, dio 1615	2,018.68			TURIZAM – T2	210.00	210.00	210.00	1 NOVI OBJEKAT	525.00		0.10	0.26	S+P+1
UP14	dio 1616, dio 1615, 1612, 1608, 1607, 1611, 1606, 1604, 1605, 1603, 1602, 1601, dio 1591, dio 1595, dio 1599, 1600, dio 1598, dio 1597	12,126.87			TURIZAM – T2	210.00	1,270.00	1,270.00	6 NOVIH OBJEKATA	3,175.00		0.10	0.26	S+P+1
UP15	dio 1597, dio 1596, 1594, dio 1593, dio 1592, dio 1589, 1590, dio 1591, dio 1587, dio 1584, dio 1598	7,031.46			TURIZAM – T2	245.00	735.00	735.00	3 NOVA OBJEKTA	1,838.00		0.10	0.26	S+P+1
UP16	dio 1407, dio 1584	1,610.76			TURIZAM – T2	200.00	200.00	200.00	1 NOVA OBJEKTA	500.00		0.12	0.31	S+P+1

OPŠTI URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKTE EKSKLUZIVNIH
VILA PRILAZ ODOZDO



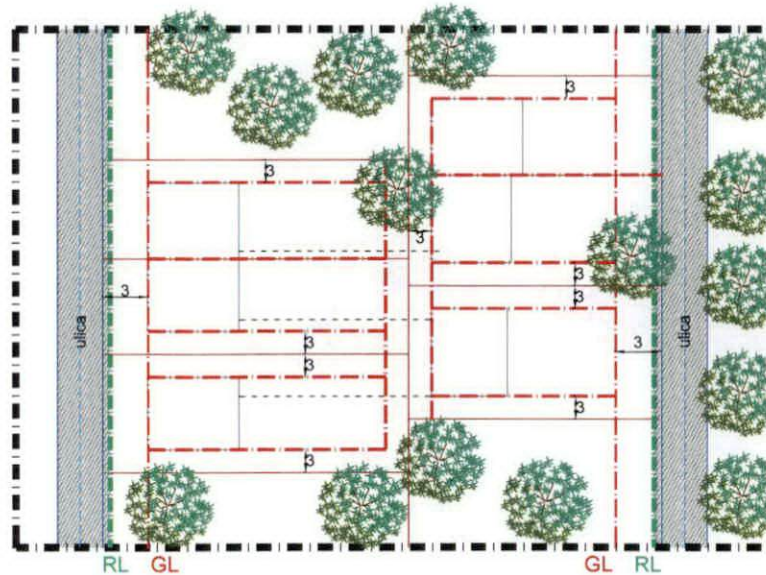
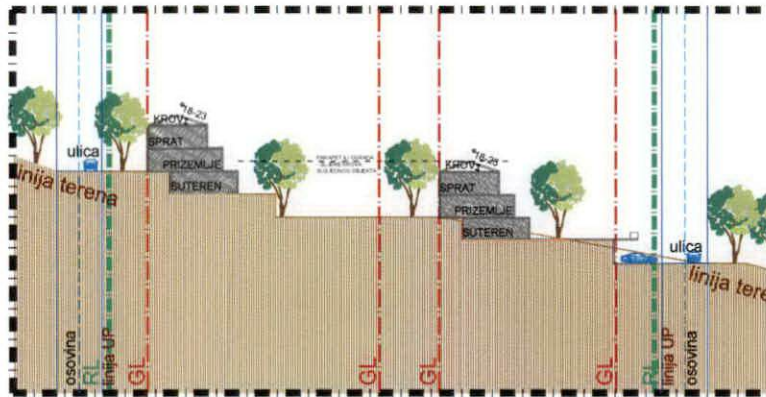
HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističke parcele 410 - 7510 m²
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 14 Parcelacija i regulacija. Gabariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 2-4m, od susjedne parcele i saobraćajnice.
- Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni. Za turizam :
 - Max. koeficijent zauzetost je 0.20 (20%).
 - Max. koeficijent izgrađenost je 0.50 (50%).
 - Max. broj spratova objekta je 3 etaže. G+S+P+1
 - Max. spratna visina je 3.2 m (od poda do poda).
- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam i stanovanje. Objekat ekskluzivne vile ,izgradnja koja podrazume-va potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.
- Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture, tradicionalnih materijala i elemenata primjen-jenih na savremeni način.
- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao i urbanističkih normativa i standarda za izgradnju turističkih kapaciteta koji su propisani "Zakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g
- Krovovi su predviđeni u kombinaciji ravnih i kosih.
- Ravni kao prohodne terase.Preporučuje se pretvaranje ravnih krovova u krovne bašte.
- Kosi krovovi, dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih, krovni pokrivač mediteran crjep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.
- Fasade treba da budu oblikovane u modernom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirod-nih materijala kao što su kamen i omalterisani dijelovi.Fasade obložene domaćim tesanim ka-menom min.50%(isključuje se primjena rezane plitke bunje iz Bileće).Boje na fasadi isključivo bež,mlječno bijela(neutralne boje).Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvoždem.Isključuje se upotreba betonskih balustera.Upotreba kvalitetnog drveta za stolariju i pergole.
- Garažu planirati ispod osnovnog volumena objekta ili parkinzi na otvorenom pored objekta. Garažni prostor i prostor bazena ne ulazi u obračun BRGP objekta.
- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.
- Takođe je poželjno da se krovovi garažnih prostora ozelene i namene za dodatne zabavno re-kreativne sadržaje (bazeni i bazenske plaže dr.).
- Veliku pažnju treba posvetiti zelenilu oko ovakve vrste objekata, predvidjeti primorsko rastinje i njihovu sadnju i održavanje.
- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.
- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

URBANISTIČKO TEHNIČKI USLOVI ZA OBJEKTE NA TERENU U NAGIBU SLOBODNO STOJEĆI



HORIZONTALNA I VERTIKALNA REGULACIJA

- Površina urbanističkih parcela kreće se okvirno od 350 - 11750 m².
- Horizontalni i vertikalni gabariti prikazani su u grafičkom prilogu 14 Parcelacija i regulacija. Ga-bariti planiranih objekata određivaće se na osnovu urbanističkih parametara koji se iskazuju za planirane urbanističke parcele (koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti), uz obavezno poštovanje građevinske i regulacione linije objekata prikazanih u grafičkom prilogu plana. Udaljenost između regulacione i građevinske linije od 0m-3m. (Vlasnici mogu u dogovoru izgraditi objekte u nizu ,tada je građevinska linija 0m)

Koeficijenti zauzetost i izgrađenost su fiksni.

- Za turizam :

- Max. koeficijent zauzetost je 0.20

- Max. koeficijent izgrađenost je 0,50

Može biti veći koeficijent zauzetosti jer je postojeće stanje .

- Max. broj spratova objekta je 3 etaža.S+P+1

- Max. spratna visina je 3,0 m (od poda do poda).

- Kod dobijanja UT uslova obavezno je priložiti snimak terena odnosno parcele na osnovi koga bi se tačno odredila niveleta objekta u odnosu na saobraćajnicu i okolni teren.

- Obavezna je izrada geomehaničkog elaborata i projekta.

ARHITEKTURA

- Namjena prostora je turizam.Izgradnja koja podrazumeva potpunu ambijentalnu arhitektonsku perfekciju.

- Arhitektura objekata mora imati formu tradicionalne arhitekture, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, upotrebu tradicionalnih materijala i detalja.

- Neophodno je poštovanje uslova za arhitektonsko oblikovanje iz ovog teksta, kao urbanističkih normativa i standarda za izgradnju stambenih objekata koji su propisani ^MZakonom o uređenju prostora i izgradnji objekata" Sl.list Crne Gore br.51/08 od 22.08.2008.g

- Krovovi su ravnih ,kosih - dvovodni ili kombinacija jednovodnih i dvovodnih , krovni pokrivač ćeramida ili mediteran crijep. Nagibi krovnih ravni 18-23°.

- Fasade treba da budu oblikovane u tradicionalnom maniru u kombinaciju visoko kvalitetnih prirodnih materijala kao što su domaći grubo tesani kamen(fasada 50% kamen)Upotreba kva-litetnog drveta za stolariju i pergole.Ako postoji omalterisani dio fasade obojiti u bež ili mlječno bijelu boju.Ograde na terasama pune u kombinaciji sa kovanim gvožđem.Isključuje se upotreba betonskih balustera.Može da se planira izgradnja bazena u okviru uređenja terena oko objekta.

- Obavezno je planiranje parking mjesta u okviru urbanističke parcele.

- Garaže planirati u podzidima prema saobraćajnici.

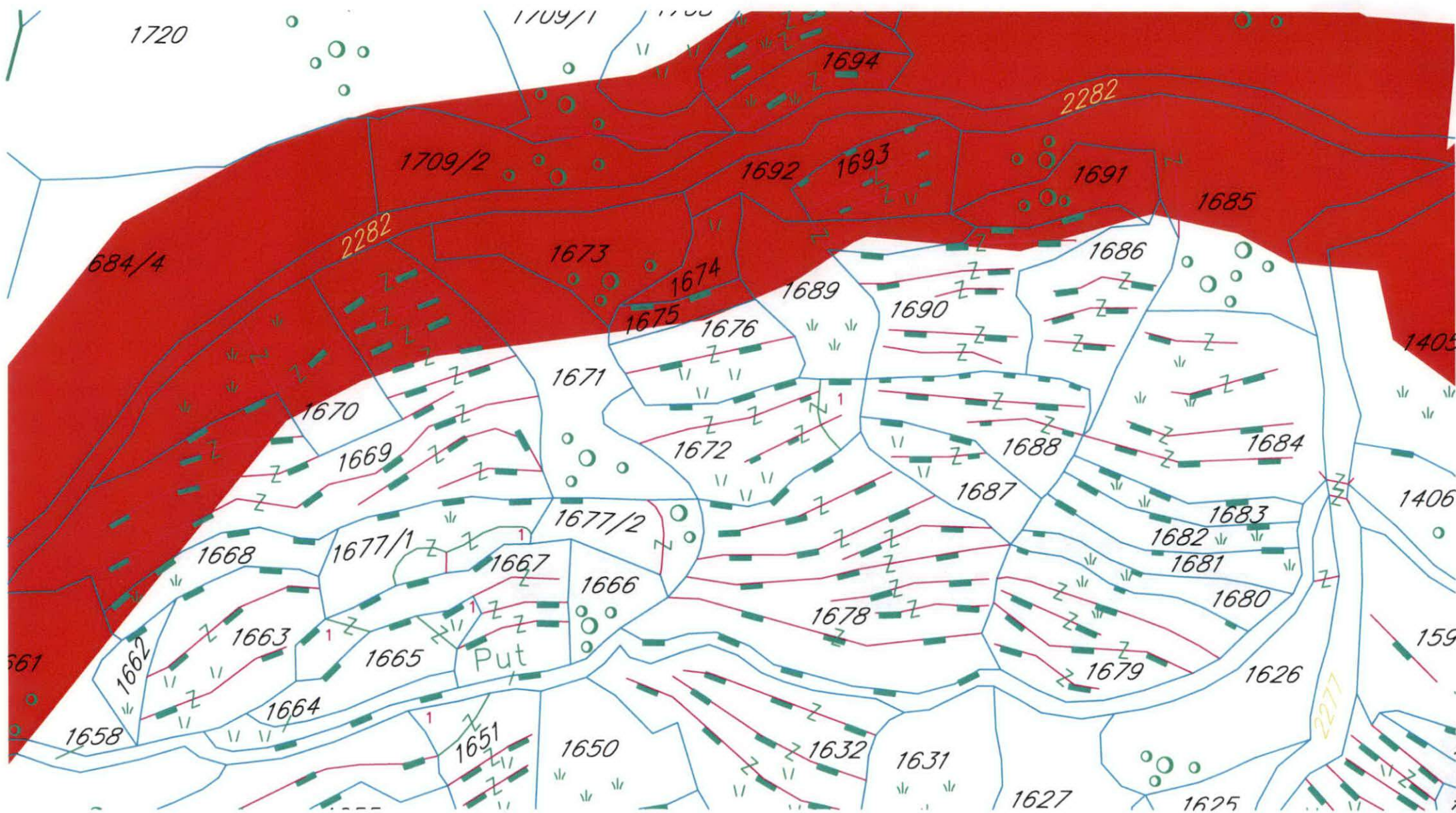
-Garažni prostor i prostor bazena **ne ulazi** u obračun BRGP objekta.

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

- Postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati.

- Visoko zelenilo autohtonih vrsta treba da bude reporni element izgrađenog prostora i da tako utiče na konturu i geometriju budućeg ambijenta.

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







Budva, 03.03.2025. godine

LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar