



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: 06-332/24-1199/3
Budva, 10.01.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu PERIŠIĆ ALEKSANDRA (Punomoćnik Tatjana Jelić, advokat) na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine ("Službeni list CG" br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i DUP „Podkošljun“ ("Službeni list CG"- opštinski propisi br. 26/08), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Blok broj: 22

Urbanistička parcela broj: 36 koju čine

Djelovi katastarskih parcela broj 999, 1000 i 1003 KO Budva

Dio **kat. parcele 999** KO Budva ulazi u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu 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

U listu nepokretnosti broj 437 za KO Budva, od 16.12.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 999** upisana je porodična stambena zgrada površine 55m² spratnosti P, pomoćna zgrada površine 29m² spratnosti P i dvorište površine 103m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Perišić Andrija. Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose na kat. parceli.

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 10.01.2025. godine, konstatovano je sledeće:

- U listu nepokretnosti br. 1765 za KO Budva, na kat. parceli broj 1000 upisana je porodična stambena zgrada površine 146m², pomoćna zgrada površine 9m² i dvorište površine 142m² u svojini Ivančević Dragana;
- U listu nepokretnosti br. 1756 za KO Budva, na kat. parceli broj 1003 upisan je voćnjak 2. klase površine 298 m² u svojini Adrović Meha.

Shodno zahtjevu za UTU, postojeći objekti na kat. parceli 999 KO Budva se uklanjaju. Vlasnik objekta može shodno članu 113 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, podnijeti prijavu Urbanističko-građevinskoj inspekciji, za uklanjanje objekta, a na osnovu urađenog Revidovanog Elaborata uklanjanja objekta i dokaza o vlasništvu nad objektom (list nepokretnosti).

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS2 – stanovanje srednje gustine (srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti)

Namjene su naznačene u grafičkom prilogu – list 09. "*Planirano stanje - namjena površina*".

Na urbanističkim parcelama namijenjenim stanovanju dozvoljena je izgradnja bazena, sportskih terena, fontana, pomoćnih zgrada, garaža i privrednih zgrada uz stambene objekte koje ne ugrožavaju životnu sredinu. (strana 76)

Stambena jedinica je stan ili turistički apartman. (strana 70)

Stanovanje srednje gustine predstavlja tip stanovanja sa više stambenih jedinica ili turističkih apartmana (višeporodična i višestambena izgradnja). (strana 89)

Prema načinu građenja objekti stambene namjene mogu biti **rezidencijalni, jednoporodični, višeporodični i višestambeni objekti**: • Pod **rezidencijalnim objektom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa jednom funkcionalnom stambenom jedinicom. • Pod **gradskom vilom**, smatra se objekat visokog standarda stanovanja manje gustine sa najviše 4 funkcionalne stambene jedinice. • Pod **jednoporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najviše 3 stambene jedinice, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. • Pod **višeporodičnim objektom**, smatra se objekat sa najmanje 4, a najviše 6 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. • Pod **višestambenim objektom**, smatra se zgrada sa najmanje 7 funkcionalnih jedinica, pri čemu se i turistički apartman smatra stambenom jedinicom. (strana 71)

U prizemljima ili djelu prizemlja mogu biti lokali sa djelatnostima koje ne ugrožavaju okolinu. (strana 91)

Zabranjena izgradnja - Na zemljištu namijenjenom za: javne saobraćajne kolske i pješačke površine i na vodnim površinama **nije dozvoljeno** građenje zgrada, osim u površinama pod zelenilom i slobodnim površinama (urbano zelenilo) kako je uslovima za ovu namjenu definisano. Nijesu dozvoljene namjene i izgradnja koje bi mogle da ugroze životnu sredinu, osnovne uslove življenja susjeda ili sigurnost susjednih zgrada. (strana 76)

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) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1

predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

U članu 21 definisana je kuća za iznajmljivanje turistima, kao arhitektonski i funkcionalno autonomni građevinski objekat sa sopstvenim dvorištem, koja se izdaje isključivo kao cjelina, pojedincu ili grupi turista na određeno vrijeme.

U članu 19 i 20 definisani su turistički apartmani i turistički apartmanski blok. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme. Apartmanski blok se sastoji od 5 i više turističkih apartmana u okviru istog građevinskog objekta.

4. PRAVILA PARCELACIJE I NIVELACIJE

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. (tekstualni dio DUP-a, strana 76)

Uslovi za nivelaciju

Planirana nivelacija terena određena je u odnosu na postojeću nivelaciju ulične mreže. Planirane ulice kao i planirani platoi vezuju se za konktaktne, već nivelaciono definisane prostore.

Planom je određena nivelacija javnih površina iz koje proizilazi i nivelacija prostora za izgradnju objekata. Visinske kote na ulicama su bazni elementi za definisanje nivelacije ostalih tačaka i dobijaju se interpolovanjem.

Nivelaciji terena parcela korisnika rješavati tako što će se odvodnjavanje terena vršiti prema javnim saobraćajnim površinama ili putem atmosferske kanalizacije. Nije dozvoljeno odvodnjavanje prema susjednim parcelama.

Nivelacija javnih saobraćajnih površina data je u grafičkom prilogu – list 10."Planirano stanje - regulacija i nivelacija". (strana 79)

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

Kroz izradu Idejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 237 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.

5. PRAVILA REGULACIJE

Objašnjenje pojmova koji se koriste u planu

Građevinska linija se utvrđuje detaljnim urbanističkim planom u odnosu na regulacionu liniju, a predstavlja liniju na, iznad i ispod površine zemlje, do koje je dozvoljeno građenje. Za pojedine urbanističke parcele se može definisati minimum jedna (jedinstvena) građevinska linija, dvije ili sve tri vrste građevinskih linija. Građevinska linija može biti definisana kao linija na kojoj se mora ili do koje se može graditi. (strana 73)

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

- stambenu etažu od 3,0 do 3,2 m;
- poslovno-komercijalnu etažu u prizemlju do 4 m;
- izuzetno, za osiguranje kolskog pristupa za interventna vozila kroz objekat, najveća svjetla visina etaže prizemlja samo na mjestu prolaza iznosi do 4,5 m.

Spratne visine mogu biti i više od navedenih ukoliko to zahtijeva specijalna namjena objekta ili posebni propisi, ali visina objekta ne može biti viša od najveće dozvoljene visine (definisane u metrima) određene urbanističkim uslovima, osim u slučaju vjerskog objekta. Spratnost objekta ne može biti veća od one date planom u grafičkom prilogu - listu 10. "Planirano stanje - regulacija i nivelacija".

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

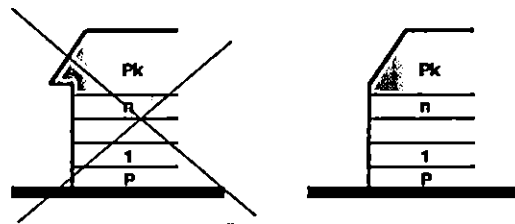
- na pretežno ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 1,20 m iznad kote **konačno uređenog i nivelisanog terena**; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.
- na terenu u većem nagibu kota poda prizemlja može biti najviše 3,50 m iznad kote **konačno uređenog i nivelisanog terena** uz najniži dio objekta; spratna visina (od poda do poda) podzemne etaže je najviše 3,0 m.

Objekti mogu imati samo jedan podrum (garažu), osim objekata javne namjene, višestambenih objekata i poslovnih objekata, kod kojih zbog obezbjeđenja potrebnih mjesta za stacioniranje vozila garaža može biti u više podzemnih etaža. Spratne visine podruma ili suterana ne mogu biti više od 3,0 m, ni niže od 2,20 m.

Suteran se smatra korisnom etažom koja je dijelom ukopana u teren, ali manje od 2/3 svoje visine ispod **konačno uređenog i nivelisanog terena**. Objekti mogu imati samo jedan suteran.

Potkrovlje je dio objekta ispod krovne konstrukcije, a iznad međuspratne konstrukcije posljednje etaže i može biti formirano na sljedeće načine:

- potkrovlje ispod kosog krova čija svjetla visina na najnižem mjestu može biti maksimalno 1,50 m, uz nagib krova do 23°, mjereno u visini nazidka; i u ovakvom potkrovlju se može planirati korisni prostor isključivo u jednom nivou, uz mogućnost izgradnje samo jedne galerije;
- potkrovlje ispod ravnog krova, krova blagog nagiba do 10°, poluobličastog krova ili mješovitog krova, može imati površinu do 75% površine tipske nadzemne etaže, uvučeno pretežno s ulične strane (povučeni sprat – Ps);
- Potkrovlje svojom površinom ne smije izlaziti iz horizontalnog gabarita objekta (šema 1)



Šema 1

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

Korisna etaža objekta je etaža kod koje je visinska razlika između plafona i najniže tačke **konačno uređenog i nivelisanog terena** neposredno uz objekat veća od 1,00 m. Korisna etaža je i potkrovlje ukoliko ima jednu ili više korisnih prostorija prosječne visine najmanje 2,40 m na 60% površine osnove i visinu nadzitka najviše 1,50 m. Svjetla visina korisne etaže iznosi minimalno 2,50 m. Ovo se ne odnosi na prostorije za smještaj: agregata za proizvodnju struje, uređaja za klimatizaciju, solarnu tehniku, peći za etažno grijanje i sl. (tekstualni dio DUP-a, strana 70)

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. (strana 73)

Postavljanje objekta u odnosu na javne površine

Građevinska linija (GL) je linija do koje je dozvoljeno građenje (granica građenja), a prikazana je u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija". Građevinska linija (granica građenja) može da se poklapa sa regulacionom linijom ili je na određenom odstojanju od regulacione linije.

Bočna građevinska linija određena je u grafičkim prilogima samo u specijalnim, netipičnim slučajevima, i predstavlja liniju do koje se maksimalno može graditi. U ostalim slučajevima, bočna građevinska linija je kroz propisane udaljenosti od susjednih objekata i urbanističkih parcela utvrđena u UTU za svaku pojedinačnu namjenu.

Građevinska linija **prizemlja (GLP)** predstavlja obavezu povlačenja prizemlja ili ostavljanje pasaža, prolaza, na nivou prizemlja objekta. Građevinska linija prizemlja važi samo uz građevinsku liniju (glavnu) i definiše odstupanja prizemlja od pozicije glavnog korpusa objekta. Van ove linije ne mogu se nalaziti stepeništa, ulazi u objekte i sl. Građevinska linija **garaže (GLG)** kao građevinska linija podzemne etaže određuje granicu ispod površine terena, do koje je dozvoljeno građenje garaže. Građevinska linija garaže definisana je kroz UTU.

Zgrada može biti postavljena svojim najisturenijim dijelom do građevinske linije. Erkeri, terase, balkoni i drugi istureni dijelovi objekta mogu da prelaze građevinsku liniju prema neizgrađenim javnim površinama (zelenilo i saobraćajnice) najviše do 1,20 m, na minimalnoj visini od 3,0 m od konačno nivelisanog i uređenog okolnog terena ili trotoara.

Nova zgrada i ukoliko se gradi kao zamjena postojeće zgrade, postavlja se u skladu sa planiranim građevinskim linijama, odnosno uslovima izgradnje iz ovog plana. **Nije dozvoljeno** građenje između građevinske i regulacione linije. Iz prethodnog stava se izuzima potpuno ukopani dio zgrade namijenjen za garaže. (strana 77)

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 postavljati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80 m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno postavljati otvore.
- Na objektima koji svojom bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je postavljati otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5 metara i više.

Uslovi za izgradnju ugaonih objekata

- Posebnu pažnju posvetiti oblikovanju ugaonih objekata i njihovom uklapanju u građevinske linije susjednih objekata pri čemu se moraju poštovati svi stavovi iz predhodnih uslova.
- Potrebno je, ukoliko to konkretni uslovi lokacije dozvoljavaju, da ovakvi objekti, posjeduju dominantni građevinski element na uglu. U tom cilju, moguće je da ugaoni akcenat ima jedan sprat više u odnosu na datu spratnost objekta, s time da se ne može prekoračiti indeks izgrađenosti propisan za tu parcelu. (strana 78)

Horizontalna i vertikalna regulacija

Građevinska linija predstavlja krajnju granicu za izgradnju objekta. Građevinska linija prema regulacionoj liniji je obavezujuća i na nju se postavlja jedna fasada objekta.

Minimalno odstojanje objekta od bočnih granica parcele:

- slobodnostojeći objekti - 2,50 m; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (min. 1,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00m
- jednostrano uzidani objekti - 3,00 – 4,00 m prema slobodnom dijelu parcele; izuzetno, ovo rastojanje može biti i manje (od 1,50 - 2,50 m), ukoliko je oblik parcele nepravilan i ukoliko je rastojanje od susednog objekta minimalno 4,00 m;
- obostrano uzidani objekti - 0,00 m.

Minimalno odstojanje objekta od zadnje granice parcele je 2,50 m.

Minimalno odstojanje objekta od susjednog objekta je 4,00 m.

Izgradnja na ivici parcele (dvojni objekti i objekti u prekinutom nizu) je moguća isključivo uz pisanu saglasnost vlasnika susjedne parcele na čijoj granici je predviđena izgradnja.

Maksimalna visina vijenca objekta mjeri se:

- na pretežno ravnom terenu: od konačno nivelisanog i uređenog terena do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža,
- na terenu u većem nagibu: od ivice poda najniže korisne etaže objekta do gornje ivice konstrukcije posljednje etaže ili horizontalnog serklaža.

Maksimalna visina sljemena krova objekta (ili vrha najvišeg sljemena, kod složenih krovova) je 3,50 m mjereno od gornjeg ivice vijenca do sljemena krova.

Visina nazidka potkrovnne etaže iznosi najviše 1.50 m računajući od kote poda potkrovnne etaže do tačke preloma krovne kosine.

Kota prizemlja je:

- na pretežno ravnom terenu: najviše do 1,20 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena. Za objekte sa podrumskim ili suterenskim etažama, orjentaciona kota poda prizemlja može biti najviše 1.50 m iznad konačno nivelisanog i uređenog terena;
- na terenu u većem nagibu: u nivou poda najniže korisne etaže i iznosi najviše 3,50 m iznad kote konačno nivelisanog i uređenog terena najnižeg dijela objekta. (strana 90-91)

Krovovi su kosi, krovni pokrivači adekvatni nagibu, koji iznosi 18-23°. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat. (strana 91)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA broj 36, blok 22	189	135	82	0.71	0.43	P, P+1

Urbanistički pokazatelji i kapaciteti (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti i maksimalna dozvoljena spratnost, maksimalna površina pod objektima, maksimalna ukupna BRGP svih objekata), pretežna namjena površina i planiranih objekata i drugo, dati su u *Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.* (strana 75)

Svi potrebni urbanistički parametri za izgradnju na svakoj pojedinoj urbanističkoj parceli dati su u grafičkom prilogu – list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija", u urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu i u *Tabeli 19: DUP Podkošljun urbanistički pokazatelji po blokovima i urbanističkim parcelama.* Ovi parametri predstavljaju maksimalne vrijednosti koje se **ne mogu prekoračiti**, i od njih se može odstupati na niže vrijednosti. (strana 76)

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

- ukoliko je namjena podruma ili suterena poslovna (stambeni prostor, trgovina, disko klub ili neka druga namjena čija funkcija opterećuje parcelu infrastrukturom) onda se u ukupnu BRGP računa i površina podruma ili suterena.
- ukoliko je namjena podruma ili suterena garaža, stanarske ostave (podrumi), magacini ili instalaciona etaža onda se njihova površina **ne uračunava** u ukupnu BRGP. (strana 72)

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se formiranje nove urbanističke parcele spajanjem dvije ili više urbanističkih parcela, do utvrđenog maksimuma iz UTU za svaku namjenu. Preparcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Na zahtjev korisnika ili vlasnika, dozvoljava se dijeljenje urbanističke parcele do utvrđenog minimuma za formiranje novih urbanističkih parcela, tj. može se graditi na novoformiranim urbanističkim parcelama

najmanje površine i širine parcele prema javnoj saobraćajnoj površini. Parcelacija se u tom slučaju utvrđuje izradom urbanističkog projekta, a u skladu sa uslovima iz ovog DUP-a.

Uslovi za podjelu urbanističke parcele (minimalna površina i širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici) data su u UTU za svaku namjenu.

Urbanistička parcela **ne može** se formirati na način kojim bi se susjednim urbanističkim parcelama na kojima su izgrađene postojeće građevine pogoršali uslovi korišćenja. Pri podjeli urbanističke parcele sve novoformirane urbanističke parcele moraju ispunjavati minimalne uslove (indeks zauzetosti, indeks izgrađenosti, veličina parcele, udaljenja od susjednih parcela i objekata, širina urbanističke parcele prema javnoj saobraćajnici i dr.) definisane ovim Planom. Podjela urbanističke parcele na kojoj se nalazi postojeća zgrada može da se izvrši uz zadovoljenje uslova navedenih u prethodnom stavu.

Ukoliko je urbanistička parcela u zaleđu postojećeg objekta, za novi objekat građevinska linija se određuje prema važećim minimalnim rastojanjima od granica susjednih parcela koja su određena za svaku namjenu.

Svaka urbanistička parcela mora imati pristup javnoj saobraćajnici min. širine 3.0 m.

Za urbanističke parcele namijenjene za izgradnju javnih zgrada zabranjena je preparcelacija. Za urbanističke parcele na kojima se nalaze spomenici kulture zabranjena je preparcelacija. Parcele koje su ovim planom namijenjene površinama pod zelenilom i slobodnim površinama javnog korišćenja ne mogu se preparcelisati.

Planirane urbanističke parcele su definisane u grafičkim priložima - list 10. "Planirano stanje – regulacija i nivelacija" i list 11. "Planirano stanje – nacrt parcelacije i preparcelacije". Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (strana 75)

Objekti u namjeni stanovanje srednje gustine mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu). (strana 89)

Objekti, po potrebi mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ukoliko se podrum ili suteran koriste kao koristan prostor (stanovanje, turizam, komercijalne i poslovne djelatnosti), uračunavaju se u ukupnu BRGP a ukupna planirana spratnost objekta se smanjuje za jednu etažu. (strana 91).

Pri izradi projekta pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG, br. 66/23, 113/23 i 12/24).

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

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

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

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

U slučaju da je nagib terena $\beta > 20^\circ$, ako je dubina iskopa veća od $H > 3m$, ako je rastojanje do susjednog objekata manje od 2 visine iskopa, ako su sleganja veća od 5cm ili ako su prisutne podzemne vode, neophodno je uraditi Projekat zaštite temeljne jame.

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

U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spasavanju („Službeni list CG" broj 13/07, 05/08, 86/09, 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 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

Poštovanje izvornog arhitektonskog stila - Postojeći arhitektonski stil se mora poštovati prilikom nadgradnje, dogradnje, adaptacija i sl. Prilikom dodavanja bilo kakvih dijelova na postojeće građevine, ili prilikom njihove adaptacije - doziđivanje, nadziđivanje, zatvaranje i otvaranje raznih dijelova, mijenjanje krova i sl., potrebno je da svi novi dijelovi i radovi budu izvedeni u arhitektonskom stilu u kome je izgrađena postojeća zgrada. Nije dozvoljena promjena stila građenja. Izvorna fasada se mora očuvati prilikom prerada i popravki. Arhitektonska i koloristička rješenja fasada, koja se predlažu prilikom rekonstrukcije moraju da odgovaraju izvornim rješenjima. Nije dozvoljena koloristička prerada, oživljavanje, dodavanje boja i ukrasa koji nisu postojali na originalnoj zgradi, izmišljanje nove fasade i sl.

Uljepšavanje dvorišnih fasada - U mnogim slučajevima dvorišne fasade i kalkani zgrada učestvuju u formiranju gradske slike. Da bi se ovim ambijentima posvetilo više pažnje, potrebno je da dvorišne fasade i bočne vidne fasade budu na adekvatan način, u duhu ovih uslova obrađene.

Sprečavanje kiča - Novi ambijent, objekat, zgrada i sl. ne smiju se formirati na bazi onih elemenata i kompozicija koji vode ka kiču, kao što su lažna postmodernistička arhitektura, napadni folklorizam, istorijski etnoelementi drugih sredina (balustrade, fasadne reljefne i profilisane dekoracije, figure i sl.). Pseudoarhitektura zasnovana na prefabrikovanim stilskim betonskim, plastičnim, gipsanim i drugim elementima, dodavanje lažnih mansardnih krovova (takozvanih šubara, kapa), arhitektonski nasilno pretvaranje ravnih krovova u kose (takozvano ukrovljavanje) itd.

Upotreba korektivnog zelenila - Poželjna je upotreba korektivnog zelenila tamo gdje druge mjere nisu moguće. Upotreba zelenila za korekciju likovno arhitektonskih nedostataka postojećih zgrada je prihvatljiva i preporučuje se. U tom smislu se podržava vertikalno ozelenjavanje, ozelenjavanje krovova, primjena puzavica i sl.

Upotreba materijala i boja - U obradi fasada koristiti svijetle prigušene boje, u skladu sa karakterističnim bojama podneblja (bijela, bež, siva, oker...). Kod primjene materijala u završnoj obradi fasada voditi računa o otpornosti na atmosferske uticaje i povećan salinitet vazduha. Za zidanje i oblaganje kamenom koristiti autohtoni kamen, a zidanje i oblaganje vršiti na tradicionalni način.

Uljepšavanje javnih prostora - Potrebno je oslobađanje javnih prostora od neadekvatne, ružne, neukusne urbane opreme i sadržaja (na primjer kiosci i terase ugostiteljskih objekata neprimjereni prostoru u kome se nalaze). (tekstualni dio DUP-a, poglavlje 6.23, strana 110)

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 zidanom ogradom do visine od 0.90 m (računajući od kote trotoara) ili transparentnom ogradom do visine od 1.60 m.
- zidane i druge vrste ograda postavljaju se na regulacionu liniju, i to tako da ograda, stubovi ograde i kapije budu unutar parcele koja se ograđuje.
- ograde objekata na uglovima raskrsnica ne mogu biti više od 0.90 m računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice.
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi mogu se otvoriti jedino prema unutrašnjosti parcele. (strana 91)

11. USLOVI ZA IZGRADNJU SUHOZIDA I PODZIDA

Suhozidi kao djelovi tradicionalne nivelacije terena maksimalno očuvati. Izgradnju objekata na urbanističkoj parceli predvidjeti na način da se suhozidine što manje oštećuju, a uređenjem terena obezbjeđiti njihovu sanaciju i rekonstrukciju na mjestima oštećenja. Sanaciju i rekonstrukciju obaviti tradicionalnom tehnikom zidanja. Pri rekonstrukciji i sanaciji predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog suhozidom.

Na terenima u nagibu, na mjestima usjeka i nasipa, umjesto škarpi obavezno izgraditi podzide. Podzide, uključujući i njihove stope izgraditi unutar granica sopstvene urbanističke parcele.

Visina pojedinačnog podzida ne može biti veća od 1,5 m, osim uz javne saobraćajnice.

Na mjestima usjeka i nasipa terena pod velikim nagibom teren nivelisati sa kaskadnim podzidima, uz poštovanje odredbi iz prethodnog stava. Minimalna širina kaskade između dva podzida je 2 m.

Nagib terena između dva susjedna kaskadirana podzida ne može biti veći od 30°. Svaki podzid viši od 1,0 m mora imati statički proračun sa dokazom obezbjeđenja na prevrtanje.

Konstruktivni dio podzida izgraditi od armiranog betona, a vidljive dijelove obložiti kamenom.

Na podzidima predvidjeti dovoljan broj otvora za drenažu i ocjeđivanje voda iz terena obuhvaćenog podzidom.

Na prostoru između dva susjedna kaskadirana podzida predvidjeti zelenilo koje svojim rastom neće ugroziti stabilnost podzida. U obzir dolaze: žbunaste vrste, drveće koje u punim uzrastu ima mali habitus i korjenov sistem, pozavice, trava. (strana 107)

12. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Uređenja zelenila u okviru stambenih parcela vršiti na način dat u tački 8.2.4. UTU za uređenje površina pod zelenilom i slobodnih površina, a detaljna razrada je ostavljena vlasnicima.

Sječu stabala hrasta, čempresa, palmi ili drugih primjeraka vrijednog zelenila obaviti jedino ako arhitektonskim rješenjem nije moguće uklopiti planiranu izgradnju sa ovim zelenilom ili njihovo presađivanje na drugo mjesto u okviru iste urbanističke parcele ili na drugu lokaciju nije moguće. Umjesto posječenog zelenila zasaditi novo iste vrste.

Površine po zelenilom ograničenog korišćenja na parcelama jednorodnog i višerodnog stanovanja uređivati i graditi uz maksimalno korišćenje lokalnih oblikovnih elemenata i materijala za uređenje terena ograde i podzidi u kamenu i slično što je u skladu sa mediteranskim ambijentom. Prednost davati autohtonim vrstama. Koristiti i kombinovati visokodekorativne biljne vrste (trave, cvijeće, perene, žbunaste i drveće) različite visine, različitog habitusa (oblika krošnje), različitog vremena cvjetanja, različitih boja lišća i cvijeta.

Izbjegavati vrste koje mogu izazvati polenske alergije kod ljudi. Sadnju vršiti tako da ne zelenilo ne ugrožava infrastrukturne vodove, susjedne parcele i objekte. U zoni raskrsnica zelenilo ne smije ugroziti vidljivost i pogoršati bezbjednost odvijanja saobraćaja.

Zelenilo uz grupacije višestambenog stanovanja - Prilikom njihovog oblikovanja predvidjeti javno osvjjetljenje, klupe i drugu odgovarajuću opremu za miran odmor korisnika i za igru djece, korpe za otpatke i sl. Moguće je predvidjeti terene i poligone za urbane sportove (skateboarding, street basket, mini fudbal, boćanje i sl.). Prostor oplemeniti skulpturama, fontanama i česmama. Pri izboru biljnog materijala i

njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Pješačke površine popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na ove površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter u kome primat imaju kadulja, ruzmarin, lavanda, žukva i bršljan. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Koristiti urbani mobilijar prilagođen mediteranskom ambijentu. Moguća je i sadnja u žardinjerama, pri čemu treba koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice.

Zelenilo na parcelama jednorodnog, višeporodičnog, višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima

Za ovu kategoriju površina pod zelenilom, koja ima najveće učešće na području plana (oko 1/2 svih površina pod zelenilom), obzirom da parcele uglavnom nijesu velike, preporučuju se vrste koje ne dostižu velike dimenzije. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata.

Na parcelama *jednorodnog stanovanja* prostore između ulice i objekta ozeleniti dekorativnim vrstama, a dio parcele iza objekta može se koristiti kao bašta ili voćnjak. Preporučuje se gajenje voća kao svojevrsan vid aktivnog odmora stanovnika. Uređenje zelenih i slobodnih površina raditi po ugledu na stare vrtove kakvi se još mogu sresti na ovom prostoru. Na terenima u padu podzide uraditi sa oblogom od kamena i otvorima za drenažu. Radi zaštite od pogleda sa ulice i susjednih parcela, zbog zaštite od buke i zagađenja sa ulice, predlaže se podizanje žive ograde od gusto posađenog i pravilno orezanog drveća i visokog žbunja.

Već navedeni principi važe i za uređenje zelenila na parcelama *višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima*, s tim da bašta, odnosno povrtnjak i voćnjak mogu izostati. Pri izboru biljnog materijala i njegovog komponovnja naročito voditi računa o vizurama, spratnosti i arhitekturi objekata. Kod objekata sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima prostor između objekta i ulice popločavati kamenim, betonskim ili behaton pločama. Moguće je i položavanje štampanim betonom. Fizičkim barijerama (vrlo visoki ivičnjaci, podzidi, stepenice i sl.) spriječiti prilaz vozila na pješačke površine. Kombinovati parterno zelenilo sa žbunastim zasadima i drvećem. U parternoj kompoziciji treba primjenjivati mediteranski autohtoni parter. Predvidjeti travnjak otporan na sušu i gaženje. Za sadnju u žardinjerama koristiti nisko drveće, žbunaste vrste različitog kolorita i habitusa, perene i dekorativne puzavice. Informacione table i reklamne panoe uklopiti sa zelenilom i parternim rješenjem. (strana 173-174)

13. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

Pomoćni objekat je objekat za smještaj vozila - garaža, ostava za alat, ogrjev i sl., koji ne predstavlja uređenje okućnice, a koji se gradi na urbanističkoj parceli namijenjenoj gradnji osnovnog objekta neke druge namjene. Pomoćni objekat je cisterna za vodu, rezervoar (za mazut, lož ulje, TNG, i sl.), septička jama i sl. ukoliko je njegova visina na najnižoj tački konačno nivelisanog terena uz objekat viša od 1m. Dozvoljena maksimalna spratnost pomoćnih objekata je prizemlje (P), odnosno maksimalna visina 3 m do vijenca objekta. (strana 71)

Na parceli se mogu graditi pomoćni objekti koji su u funkciji korišćenja stambenog objekta (garaža, ostava i sl.). Veličina pomoćnih objekata je maksimalno do 30 m². (strana 91)

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 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).

14. 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 pribavit 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 DUP-a nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 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, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 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 geonasljeđe, obavezno je prekinuti radove, obavjestiti Agenciju, kako bi njihovi stručnjaci prikupili nalaze, odnosno izvršili neophodna istraživanja.

15. 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.

16. 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.

17. 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 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 Budve.

18. 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.

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

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

20. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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

Urbanistička parcela mora imati neposredan kolski pristup na javnu saobraćajnu površinu. Dodatno prvom stavu, urbanističkom parcelom podobnom za građenje smatraće se i ona parcela koja se ne graniči sa

javnom saobraćajnom površinom, ali koja ima trajno obezbijeđen pristup na takvu površinu u širini od najmanje 3,0 m. (strana 75)

Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu:

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

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. Podzemne garaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekta u nivou prizemlja. U tom slučaju podzemna građevinska linija garaže (GLG) se određuje na sljedeći način:

- najmanje udaljenje GLG od bočnih granica susjedne urbanističke parcele je 1,5 m, osim kod jednostrano uzidanih i dvostrano uzidanih objekata, kada se GLG poklapa sa bočnim granicama susjedne urbanističke parcele,
- najmanje udaljenje GLG od zadnje granice susjedne urbanističke parcele je 1,5 m,
- GLG prema javnoj saobraćajnici može da se poklapa sa granicom urbanističke parcele, odnosno udaljenje može biti 0,0 m,
- uz ispunjenje prethodnih uslova horizontalni gabarit podzemne etaže namijenjena za garažu **ne smije** biti veći od 60 % površine pripadajuće urbanističke parcele za stambene, objekte, za turističke objekte **ne smije** biti veći od 85 %,
- za stambeno-poslovne objekte komercijalnih i poslovnih djelatnosti (SMN) može biti i 100 % od površine pripadajuće urbanističke parcele.

Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protivpožarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonima, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti.

Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora se obezbjediti istovremeno sa izgradnjom objekta.

Ne dozvoljava se prenamjena garaža u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto – radionice i sl.), kao ni prenamjena prostora za parkiranje. (strana 79)

Rješavanje mirujućeg saobraćaja

Potreban broj parking mjesta kod nove izgradnje, uključujući dogradnju i nadogradnju, obezbjediti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima (PM) ili kao garažna mjesta (GM) u podzemnim etažama zgrade, a prema normativu na osnovu tačke 6.3.11. Uslovi za parkiranje i garažiranje vozila. Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjedi istovremeno sa izgradnjom objekta. (strana 91)

21. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjediti 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).

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

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

22. 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 grejanja.

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetra i obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu 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.

23. 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.

24. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

25. 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 999 KO Budva djelimično ulazi u trasu koridora postojeće elektroenergetske mreže (35kV) u obuhvatu PPPNOP.

Pri izgradnji projekta pridržavati se propisa o minimalnom rastojanju od vodova pod naponom svih naponskih nivoa prema važećim pravilnicima o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih i podzemnih elektroenergetskih vodova napona od 1kV do 400kV („Službeni list SFRJ“, broj 65/88 i „Službeni list SRJ“, broj 18/92), a koji govori o minimalnoj sigurnosnoj horizontalnoj udaljenosti i sigurnosnoj visini objekata od vodova pod naponom.

Gradnju svih objekata, a naročito objekata za stalan boravak ljudi, treba graditi što dalje od dalekovoda 400kV, 220kV i 110kV (min.25m od DV 110kV, odnosno 30m od DV 220kV). Gradnju objekata za stalan boravak ljudi, kao i drugih objekata, **treba izbjegavati i u blizini vodova 35kV i 10kV**, odnosno u zoni od min.5m lijevo i desno horizontalno, od projekcije najbližeg provodnika u neotklonjenom stanju.(PPPNOP, poglavlje 16, str.180/181)

- Predmetna katastarska parcele se nalazi u zahvatu MT – planirana bazna stanica operatera mobilne telefonije (list. 22 – *Plan elektronske komunikacione infrastrukture*). Na grafičkom prilogu simbol je nesrazmjerno ucrtan, te se ne može precizno utvrditi da li se planirana bazna stanica nalazi na predmetnim kat. parcelama ili na nekim drugim parcelama.

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetna kat. parceli ne nalazi u trasama koridora infrastrukture u obuhvatu PPPNOP.

26. NAPOMENA

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

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

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

Sadržaj idejnog rješenja definisan je Stručnim uputstvom Ministarstva održivog razvoja i turizma, broj 101-26/99 od 14.03.2018.godine. Način podnošenja zahtjeva glavnom državnom arhitekti, za davanje saglasnosti na idejno rješenje preciziran je Obavještenjem MORT-a od 21.12.2017.godine.

Idejni odnosno glavni projekat, mora biti urađen u skladu sa članom 7 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) u elektronskoj formi plus 1 primjerak u analognoj formi za potrebe izvođenja radova na gradilištu.

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 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.

27. PRILOZI

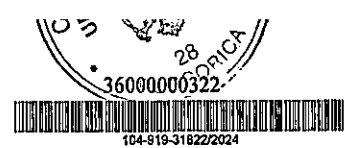
Kopije grafičkog i tekstualnog dijela predmetnih planova,
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva

Dostavljeno:

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

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





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-31822/2024

Datum: 16.12.2024

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 06-332/24-1199/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 437 - PREPIS

Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
999			7 7		PODKOŠLJUN	Dvorište KUPOVINA		103	0.00
999		1	7 7		PODKOŠLJUN	Porodična stambena zgrada KUPOVINA		55	0.00
999		2	7 7		PODKOŠLJUN	Pomoćna zgrada KUPOVINA		29	0.00
								187	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	PERIŠIĆ ANDRIJA SMILJANIĆEVA 16 Beograd	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobjnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
999		1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	962	P 0	Svojina PERIŠIĆ ANDRIJA SMILJANIĆEVA 16 Beograd 1/1
999		1	Stambeni prostor KUPOVINA Dvosoban stan	1	P 40	Svojina PERIŠIĆ ANDRIJA SMILJANIĆEVA 16 Beograd 1/1
999		2	Pomoćna zgrada KUPOVINA	992	P 0	Svojina PERIŠIĆ ANDRIJA SMILJANIĆEVA 16 Beograd 1/1
999		2	Nestambeni prostor KUPOVINA Jedna soba	1	P 23	Svojina PERIŠIĆ ANDRIJA SMILJANIĆEVA 16 Beograd 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: ✓

Sonja Tomašević
SONJA TOMAŠEVIĆ



SPISAK PODNIJETIH ZAHTJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA

Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
999/0		104-2-919-6763/1-2024	18.10.2024 13:51	ADV TATAJANA JELIĆ	ZA ISPRAVKU GREŠKE U LN 437 KO BUDVA NA KP 999
999/0	1	104-2-919-6763/1-2024	18.10.2024 13:51	ADV TATAJANA JELIĆ	ZA ISPRAVKU GREŠKE U LN 437 KO BUDVA NA KP 999
999/0	2	104-2-919-6763/1-2024	18.10.2024 13:51	ADV TATAJANA JELIĆ	ZA ISPRAVKU GREŠKE U LN 437 KO BUDVA NA KP 999

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 10:51

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.01.2025 10:51

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 1765 - 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
1000	1	7 7		PODKOŠLJUN	Pomoćna zgrada GRAĐENJE	9	0.00
1000	2	7 7	28.05.2019	PODKOŠLJUN	Porodična stambena zgrada	146	0.00
1000		7 7	28.05.2019	PODKOŠLJUN	Dvorište NASLJEDE	142	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	IVANČEVIĆ BLAŽO DRAGAN *	Korišćenje	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
1000	1		0	Pomoćna zgrada	21.01.1996	Nema dozvolu
1000	1		1	Pomoćna zgrada	20.10.2021	Hipoteka -HIPOTEKA U IZNOSU OD 120.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABRANOM OTUĐENJA ,DALJEG OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI (KRABJI ROK OTPLATE 01.01.2022.G) NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1320/2021 OD 13.10.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	1		2	Pomoćna zgrada	20.10.2021	Hipoteka -HIPOTEKA U IZNOSU OD 120.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABRANOM OTUĐENJA ,DALJEG OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, PROTIV

					SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI (KRABJI ROK OTPLATE 01.01.2022.G) NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1320/2021 OD 13.10.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	1	3	Pomoćna zgrada	23.09.2024	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U IZNOSU OD 400.000,00 EURA U KORIST - JAMB - DOO BUDVA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA , SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2023. GODINE, UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 294/2020 OD 16.03.2020. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	1	4	Pomoćna zgrada	23.09.2024	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U IZNOSU OD 400.000,00 EURA U KORIST - JAMB - DOO BUDVA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA , SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2023. GODINE, UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 294/2020 OD 16.03.2020. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	1	4	Pomoćna zgrada	23.09.2024	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 200.000,00 E U KORIST - JAMB- DOO KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . KRANJI ROK OTPLATE 01.05.2023 G.SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA, TE ZABILJEŽBA NEPOSREDOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA ,ZABILJEŽBA EKSTEZIVNOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET HIPOTEKE I ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.408/2022.OD 19.04.2022.G.NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	1	5	Pomoćna zgrada	23.09.2024	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 200.000,00 E U KORIST - JAMB- DOO KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . KRANJI ROK OTPLATE 01.05.2023 G.SA ZABRANOM OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA, TE ZABILJEŽBA NEPOSREDOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA ,ZABILJEŽBA EKSTEZIVNOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET HIPOTEKE I ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.408/2022.OD 19.04.2022.G.NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	2	1	Porodična stambena zgrada	28.05.2019	Nema dozvolu
1000	2	2	Porodična stambena zgrada	20.10.2021	Hipoteka -HIPOTEKA U IZNOSU OD 120.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABRANOM OTUĐENJA ,DALJEG OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE

					SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI (KRABJI ROK OTPLATE 01.01.2022.G) NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1320/2021 OD 13.10.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	2	3	Porodična stambena zgrada	20.10.2021	Hipoteka -HIPOTEKA U IZNOSU OD 120.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABRANOM OTUĐENJA ,DALJEG OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA, PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI (KRABJI ROK OTPLATE 01.01.2022.G) NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1320/2021 OD 13.10.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	2	4	Porodična stambena zgrada	23.09.2024	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U IZNOSU OD 400.000,00 EURA U KORIST - JAMB - DOO BUDVA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA , SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2023. GODINE, UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 294/2020 OD 16.03.2020. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	2	5	Porodična stambena zgrada	23.09.2024	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U IZNOSU OD 400.000,00 EURA U KORIST - JAMB - DOO BUDVA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA , SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2023. GODINE, UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 294/2020 OD 16.03.2020. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	2	5	Porodična stambena zgrada	23.09.2024	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 200.000,00 E U KORIST - JAMB- DOO KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . KRAJNI ROK OTPLATE 01.05.2023 G.SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA ,ZABILJEŽBA EKSTEZIVNOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET HIPOTEKE I ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.408/2022.Od 19.04.2022.G.NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	2	6	Porodična stambena zgrada	23.09.2024	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 200.000,00 E U KORIST - JAMB- DOO KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . KRAJNI ROK OTPLATE 01.05.2023 G.SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA ,ZABILJEŽBA EKSTEZIVNOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET

						HIPOTEKE I ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.408/2022.OD 19.04.2022.G.NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.
1000	0	2	Dvorište	20.10.2021	Hipoteka -HIPOTEKA U IZNOSU OD 120.000,00 EURA U KORIST HIPOTEKARNE BANKE AD PODGORICA SA ZABRANOM OTUĐENJA ,DALJEG OPTEREĆENJA I DAVANJA U ZAKUP BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I PRISTANKOM NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE BEZ ODLAGANJA NAKON DOSPJELOSTI OBEZBIJEĐENOG POTRAŽIVANJA,PROTIV SVAKODOBNOG VLASNIKA NEPOKRETNOSTI (KRABJI ROK OTPLATE 01.01.2022.G) NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 1320/2021 OD 13.10.2021. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.	
1000	0	4	Dvorište	23.09.2024	Hipoteka ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U IZNOSU OD 400.000,00 EURA U KORIST - JAMB - DOO BUDVA KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA , SA KRAJNJIM ROKOM OTPLATE 01.10.2023. GODINE, UZ ZABRANU OTUĐENJA, OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP NEPOKRETNOSTI KOJE SU PREDMET HIPOTEKE BEZ PISMENE SAGLASNOSTI HIPOTEKARNOG POVJERIOCA I UZ PRISTAJANJE NA NEPOSREDNO PRINUDNO IZVRŠENJE NAKON DOSPJELOSTI POTRAŽIVANJA, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 294/2020 OD 16.03.2020. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.	
1000	0	5	Dvorište	23.09.2024	Pravo zaloga HIPOTEKA U IZNOSU OD 200.000,00 E U KORIST - JAMB- DOO KAO HIPOTEKARNOG POVJERIOCA . KRANJI ROK OTPLATE 01.05.2023 G.SA ZABRANOM OTUĐENJA,OPTEREĆENJA I IZDAVANJA U ZAKUP PREDMETNE NEPOKRETNOSTI BEZ SAGLASNOSTI ZALOŽNOG POVJERIOCA,TE ZABILJEŽBA NEPOSREDOG PRINUDNOG IZVRŠENJA NAKON DOSPJELOSTI BEZ ODLAGANJA ,ZABILJEŽBA EKSTEZIVNOSTI NA NEPOKRETNOSTIMA KOJE SU PREDMET HIPOTEKE I ZABILJEŽBA NEPOSREDNE IZVRŠNOSTI NOTARSKOG ZAPISA .NOTARSKI ZAPIS UZZ BR.408/2022.OD 19.04.2022.G.NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE. PRENOS HIPOTEKE I SVIH POTRAŽIVANJA NA OSNOVU UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA UZ NAKNADU BR. 02-3955 OD 24.03.2023. GODINE, NOTARSKI ZAPIS UZZ BR. 866/23 OD 15.06.2023. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE.	

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	1000	0	1		919	2300	2023		RJEŠENJE ODOBRAVA SE LEGALIZACIJA BESPRAVNOG DJELA OBJEKTA NA KP 1000 KO BUDVA
	1000	0	2		919	3268	2023		POTVRDA O USKLADENOSTI SPOLJNJEG IZGLEDA OBJEKTA NA 1000 KO BUDVA
	1000	0	0		919	2300	2023		RJEŠENJE ODOBRAVA SE LEGALIZACIJA BESPRAVNOG DJELA OBJEKTA NA KP 1000 KO BUDVA

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 10:51

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.01.2025 10:51

KO: BUDVA

LIST NEPOKRETNOSTI 1756 - 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
1003		7 7	11.05.2017	PODKOŠLJUN	Voćnjak 2. klase ODRŽAJ, POKLON	298	9.92

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	ADROVIĆ T. MEHO	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

LEGENDA:



GRANICE

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica namjene

POVRŠINE ZA STANOVANJE
PRETEŽNO STAMBENA NAMJENA

-  stanovanje manje gustine (jednoporodično stanovanje)
-  stanovanje manje gustine (višeoporodično stanovanje u gradskim vilama)
-  stanovanje manje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (višeoporodično stanovanje-niski objekti)
-  stanovanje srednje gustine (niski i srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine (srednje visoki ili objekti veće visine ili visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (srednje visoki objekti)
-  stanovanje srednje gustine u zoni rekonstrukcije i obnove (objekti veće visine)
-  stanovanje veće gustine (objekti veće visine i visoki objekti)
-  stanovanje velike gustine (visoki objekti)

POVRŠINE ZA RAD
PRETEŽNO POVRŠINE ZA RAD

-  socijalna zaštita - predškolska ustanova
-  obrazovanje - osnovna škola

POVRŠINE ZA VJERSKE OBJEKTE I KOMPLEKSE

-  kompleks manastira Podostrog
-  vjerski objekat - crkva

POVRŠINE ZA TURIZAM
PRETEŽNO TURISTIČKA NAMJENA

-  površine za hotele i apart hotele



POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE

-  mješovita namjena (zona visokih objekata)
-  mješovita namjena (zona srednje visokih objekata)

POVRŠINE ZA URBANO ZELENILO

-  gradske šume
-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo
-  površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila
-  maslinjaci

ZASTIČENA PODRUČJA
KULTURNOISTORIJSKA BAŠTINA

-  područje spomenika kulture
-  zona pod zaštitom



POVRŠINE ZA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

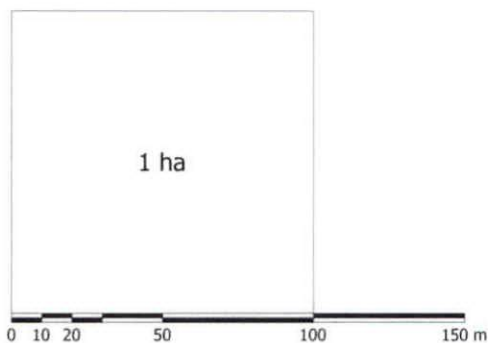
-  groblje
-  komunalni servisi - vodovod, elektroodistribucija

POVRŠINE ZA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

-  garaža
-  kolске površine
-  pješačke površine
-  parking

VODNE POVRŠINE

-  regulisani vodotokovi
-  neregulisani vodotokovi



list 09.

PLANIRANO STANJE
NAMJENA POVRŠINA

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 10 Planirano stanje regulacija I nivelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



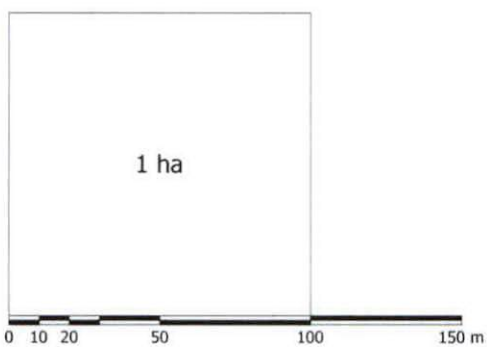
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 10.04.2025. godine

LEGENDA:

- ■ ■ ■ granica plana
- regulaciona linija
- GL - - - - građevinska linija
- PGL - - - - podzemna građevinska linija
- granica bloka
- granica urbanističke parcele
- granica katastarske parcele
- 1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka
- ... broj katastarske parcele
- 37 broj bloka



list 10.

**PLANIRANO STANJE
REGULACIJA I NIVELACIJA**

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 11 Planirano stanje parcelacija i preparcelacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)







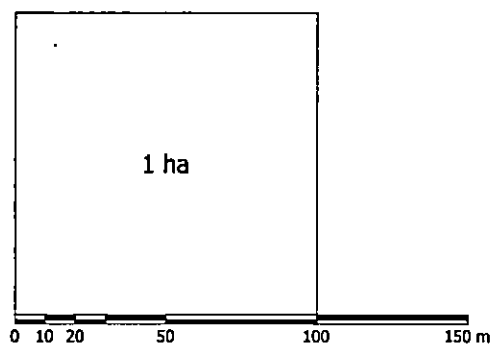
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 10.01.2025. godine

LEGENDA:

-  granica plana
-  granica bloka
-  granica urbanističke parcele
-  granica katastarske parcele
- 1-111 broj urbanističke parcele u okviru bloka
- //// broj katastarske parcele
- 11 broj bloka



list 11.

**PLANIRANO STANJE
NACRT PARCELACIJE I
PREPARCELACIJE**

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 12 Planirani saobraćaj - regulacioni plan
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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

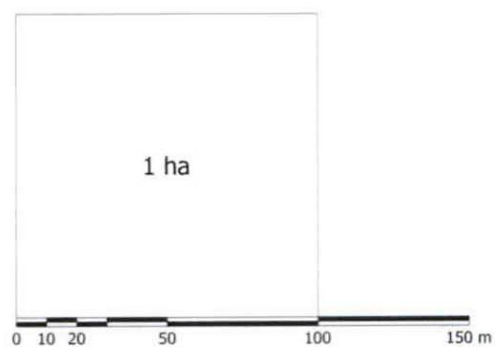


Budva, 10.01.2025. godine

LEGENDA:

- ■ ■ ■ ■ granica plana
- ▬ gradska magistrala
- ▬ gradska saobraćajnica
- ▬ sabirna ulica
- ▬ stambeno-pristupna ulica
- ▬ koško pješačka ulica

RANG SAOBRAĆAJNICA

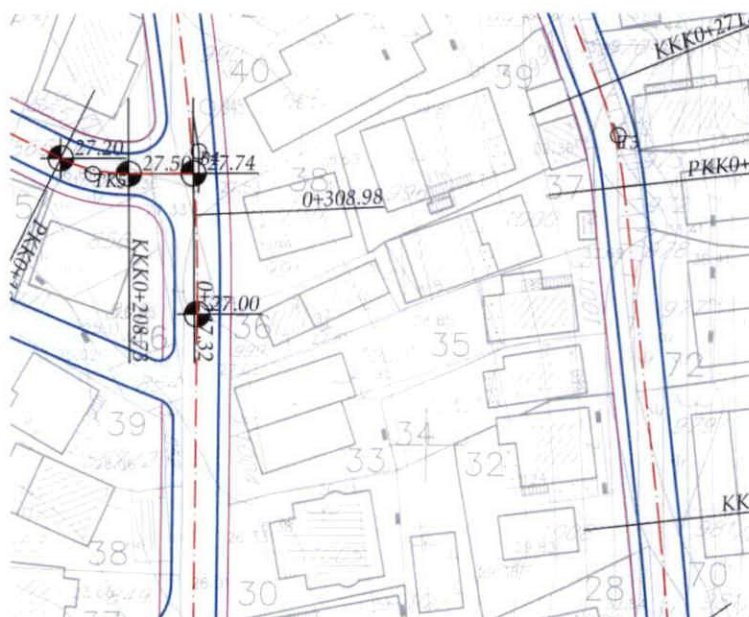


list 12.

**PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ-REGULACIONI PLAN**

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 13 Planirani saobraćaj - nivelacioni plan
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



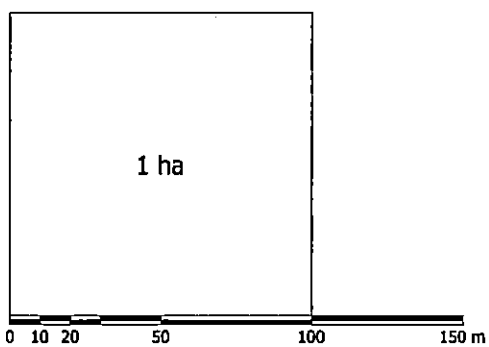
Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 10.01.2025. godine

LEGENDA:

▣▣▣▣ granica plana



list 13.

**PLANIRANO STANJE
SAOBRAĆAJ-NIVELACIONI PLAN**

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 15 Površine pod zelenilom I slobodne površine
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 10.01.2025. godine

LEGENDA:









GRANICE



-  granica plana
-  granica bloka
-  zona pod zaštitom

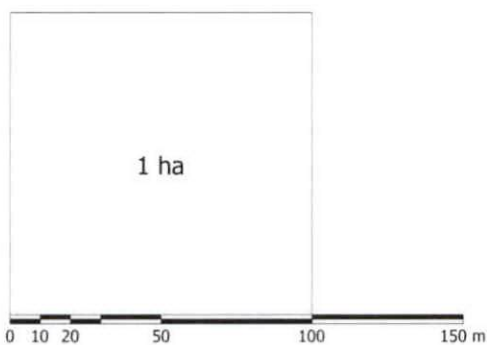
POVRŠINE POD ZELENILOM JAVNOG KORIŠĆENJA

-  gradske šume
-  uređene slobodne površine
-  linearno zelenilo
-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine uz grupacije objekata višestambenog stanovanja
-  površine za sport i rekreaciju u okviru zelenila

POVRŠINE POD ZELENILOM OGRANIČENOG KORIŠĆENJA

-  uređene površine pod zelenilom i slobodne površine na parcelama jednorodničnog, višeporodičnog i višestambenog stanovanja i stanovanja sa poslovnim i komercijalnim djelatnostima
-  površine pod zelenilom na parcelama turističke namjene
-  površine pod zelenilom u okviru škole
-  površine pod zelenilom u okviru predškolske ustanove
-  površine pod zelenilom u kompleksu sabornog hrama
-  površine pod zelenilom na grobljima
-  maslinjaci
-  površine pod zelenilom na parcelama komunalne djelatnosti

-  vodno zemljište
-  regulacija korita vodotoka



list 15.

PLANIRANO STANJE POVRŠINE POD ZELENILOM I SLOBODNE POVRŠINE

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 17 Planirano stanje hidrotehnička infrastruktura
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



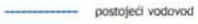


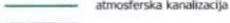







Rukovodilac Sektora za urbanizam,
Mila Mitrović, dipl.ing.arh.



Budva, 10.01.2025. godine

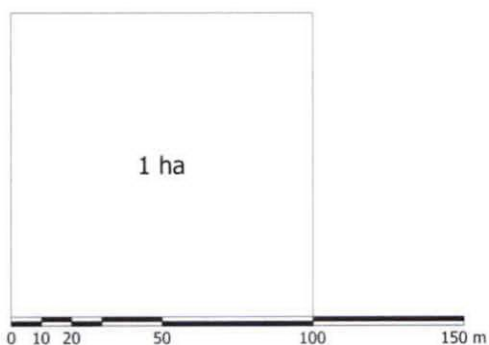
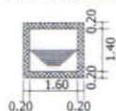
LEGENDA:

-  granica plana
-  regionalni vodovod
-  postojeći vodovod
-  novi vodovod
-  fekalna kanalizacija
-  atmosferska kanalizacija
-  regulisana rijeka
-  regulisani potok - otvoreno korito
-  regulisani potok - djelimično zatvoreno korito
-  planirana crpna stanica
-  požarni hidrant

OTVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN



ZARVORENO REGULISANO KORITO
POTOKA PODKOŠLJUN



list 17.

**PLANIRANO STANJE
HIDROTEHNIČKA
INFRASTRUKTURA**

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 19 Planirano stanje elektroenergetska mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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



Budva, 10.01.2025. godine

LEGENDA:

■ ■ ■ ■ ■ granica plana

POSTOJEĆE

▲ TS 10/0,4 kV

▬ slobodnostojeći KRO

⋈ 35kV dalekovod (vazdušna mreža)- UKIDA SE

⋈ 35kV (6x) dalekovod (kablovska mreža)

▬ 35kV (3x) dalekovod (kablovska mreža)

▬ 10kV dalekovod (kablovska mreža)

▬ 0,4kV vod (kablovska mreža)

⋈ 0,4kV vod (vazdušni)

PLANIRANO

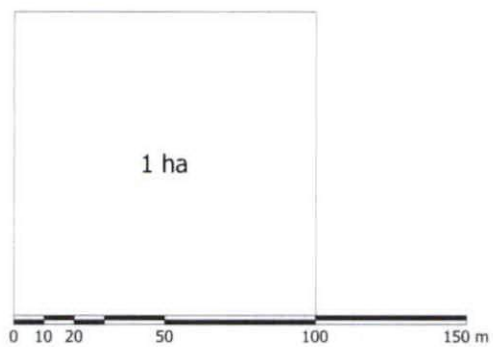
▲ TS 10/0,4 kV

▬ 10kV dalekovod (kablovska mreža)

▬ 35kV dalekovod (kablovska mreža)

NAPOMENA:

Sve trafo stanice sa oznakom "TK (broj)" su 2x 630 kVA



list 19.

**PLANIRANO STANJE
ELEKTROENERGETSKA
MREŽA**

R 1:1000

IZVOD IZ DUP-a PODKOŠLJUN, list 21 Planirano stanje telekomunikacije
(Službeni list CG, opštinski propisi 26/08)



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






Budva, 10.01.2025. godine




LEGENDA:

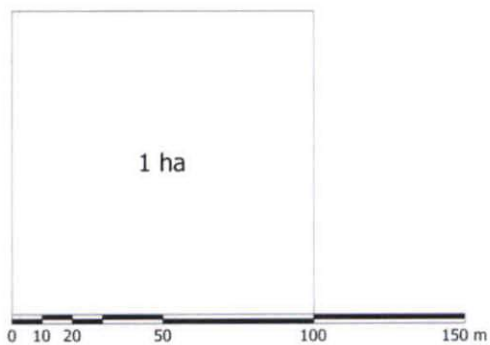
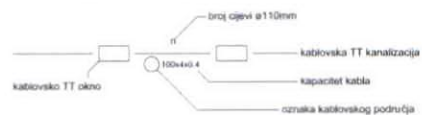
■ ■ ■ ■ granica plana

POSTOJEĆE

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište (izdvojeni komunikacioni stepen)

PLANIRANO

-  spoljašnji kablovski izvod
-  unutrašnji kablovski izvod
-  komunikaciono čvorište (izdvojeni komunikacioni stepen)



list 21.

**PLANIRANO STANJE
TELEKOMUNIKACIJE**

R 1:1000

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 22

Blok	POSTOJEĆE				Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti
	Broj urbanističke parcele	Površina urbanističke parcele (m ²)	Površina pod objektima (m ²)	UKUPNA BROJ SVIH OBJEKATA (m ²)		
22	1	324	99	296 P+1+PK	0,31	0,92
22	2	260	25	25 P	0,09	0,09
22	3	415	136	242 P+1	0,33	0,58
22	4	436	125	233 P+PK	0,29	0,53
22	5	156	55	218 Su+P+1+PK	0,35	1,40
22	6	210	54	217 Su+P+1+PK	0,26	1,03
22	7	249	218	1311 Su+P+4	0,88	5,28
22	8	649	210	623 P+2, P+3	0,32	0,96
22	9	403	121	364 P+1+PK	0,30	0,90
22	10	232	100	402 P+2+PK	0,43	1,73
22	11	559	157	472 P+2	0,28	0,84
22	12	348	107	214 P+1+PK	0,31	0,62
22	13	203	140	561 P+2+PK	0,69	2,76
22	14	479	119	357 P+2	0,25	0,74
22	15	203	0	0	0,00	0,00
22	16	397	89	178 P+1	0,22	0,45
22	17	237	0	0	0,00	0,00
22	18	588	326	1975 Su+P+3+PK	0,56	3,36
22	19	498	285	1139 P+3	0,57	2,29
22	20	629	267	931 P+3	0,42	1,48
22	21	521	104	209 P+1	0,20	0,40
22	22	405	96	384 P+3	0,24	0,95
22	23	520	160	430 P+1+PK	0,31	0,83
22	24	266	74	222 P+2	0,28	0,84
22	25	282	19	19 P	0,07	0,07
22	26	221	33	33 P	0,15	0,15
22	27	304	149	596 Su+P+2	0,49	1,96
22	28	413	0	0	0,00	0,00
22	29	245	144	718 P+3+PK	0,59	2,93
22	30	576	149	743 P+3+PK	0,26	1,29
22	32	505	103	414 P+3	0,20	0,82
22	33	363	0	0	0,00	0,00
22	34	283	80	321 P+3	0,28	1,13
22	35	309	86	257 P+2	0,26	0,83
22	36	189	82	135 P+1	0,43	0,71
22	37	269	111	332 P+1+PK	0,37	1,11
22	38	273	110	440 P+2+PK	0,40	1,61
22	39	509	197	338 P, P+1	0,39	0,66
22	40	658	0	0	0,00	0,00
22	41	351	0	0	0,00	0,00
22	42	487	0	0	0,00	0,00
22	43	358	0	0	0,00	0,00
22	44	1481	604	3021 P+3+PK	0,41	2,04
22	45	210	113	267 P+2	0,54	1,37
22	46	213	83	249 P+2	0,39	1,17

DUP Podkošljun - URBANISTIČKI POKAZATELJI
BLOK 22

Blok	PLANIRANO														Indeks zauzetosti	Indeks izgrađenosti						
	ŠIFRA PRETHodne NAJME	MAKSIMALNA POVRŠINA POD OBJEKTIMA (m ²)	MAKSIMALNA UKUPNA BROJ SVIH OBJEKATA (m ²)	MAKSIMALNA DOZVOLJENA SPRAVNOST	Indeks zauzetosti	Status postojećih objekata (0 - nisi se, 1 - zadržava se)	Dovoljena vrste gradnja (ZG - planiran nov objekat, NDG - nadgradnja)	MINIMALNO BRGP stanovanja (apartmana)	MAKSIMALNO BRGP (komercijalnih i poslovnih djelatnosti) (m ²)	BRGP turizam (hoteli i rent-a-ville) (m ²)	BRGP radne djelatnosti-obrazovanje (m ²)	BRGP radne djelatnosti - obrazovanje (m ²)	BRGP masivni kompleks (m ²)	BRGP vjerski objekti - crkva (m ²)			BRGP komunalni servisi (m ²)	BRGP groblja (m ²)	Površina pod zelenilom (m ²)	Broj stanova (apartmana)	Broj hotelskih ležaja	Broj stanovnika
SS2	99	296 P+1+PK	99	296 P+1+PK	0,31	0,92	1	00	197	99	112	2	6	225	17,9	104						
SS2	99	296 P+1+PK	99	296 P+1+PK	0,38	1,14	0	IZG	198	99	80	2	6	161	12,8	242						
SS2	136	409 P+1+PK	136	409 P+1+PK	0,33	0,98	1	NDG	272	136	140	2	9	279	16,1	209						
SS2	108	324 P+1+PK	108	324 P+1+PK	0,25	0,74	1	NDG	216	108	164	2	7	328	23,9	158						
SS2	68	272 G+P+2+PK	68	272 G+P+2+PK	0,44	1,75	1	NDG	204	68	44	2	6	88	6,7	417						
SS2	68	271 G+P+2+PK	68	271 G+P+2+PK	0,32	1,29	1	NDG	203	68	71	2	6	142	11,0	308						
SS2	218	1311 Su+P+4	218	1311 Su+P+4	0,88	5,26	1	00	1092	218	15	10	35	31	0,4	1309						
SS2	269	1075 G+P+2+PK	269	1075 G+P+2+PK	0,41	1,66	0	IZG	806	269	190	7	26	380	7,4	305						
SS2	172	517 P+1+PK	172	517 P+1+PK	0,43	1,28	1	00	345	172	115	3	11	231	10,5	272						
SS2	100	402 P+2+PK	100	402 P+2+PK	0,43	1,73	1	00	301	100	66	3	10	132	6,9	413						
SS2	213	640 P+2, P+1+PK	213	640 P+2, P+1+PK	0,38	1,14	1	DOG	427	213	173	4	14	346	12,7	243						
SS2	144	576 G+P+2+PK	144	576 G+P+2+PK	0,41	1,66	1	NDG	432	144	102	4	14	204	7,4	395						
SS4	140	561 G+P+3	140	561 G+P+3	0,69	2,76	1	00	421	140	31	4	13	63	2,3	660						
SS2	176	878 G+P+3+PK	176	878 G+P+3+PK	0,37	1,83	0	IZG	702	176	152	6	22	304	6,8	466						
SS2	83	282 P+3	83	282 P+3	0,31	1,24	1	IZG	189	83	70	2	6	140	11,6	297						
SS2	89	178 P+1	89	178 P+1	0,22	0,45	1	00	89	89	154	1	3	307	54,2	72						
SS2	56	112 P+1	56	112 P+1	0,24	0,47	1	IZG	56	56	91	1	2	181	50,8	75						
SS3	329	1975 Su+P+3+PK	329	1975 Su+P+3+PK	0,56	3,36	1	00	1646	329	129	15	52	259	2,5	891						
SS3	285	1139 P+3	285	1139 P+3	0,57	2,29	1	00	854	285	106	8	27	213	3,9	546						
SS2	267	931 P+3	267	931 P+3	0,42	1,48	1	00	663	267	181	6	21	362	6,6	336						
SS2	194	968 G+P+3+PK	194	968 G+P+3+PK	0,37	1,86	0	IZG	775	194	163	7	25	327	6,6	473						
SS2	190	677 P+3	190	677 P+3	0,47	1,67	1	00	487	190	107	4	15	214	6,9	383						
SS2	160	430 P+1+PK	160	430 P+1+PK	0,31	0,83	1	00	270	160	180	2	9	359	20,9	165						
SS2	74	222 P+2	74	222 P+2	0,28	0,84	1	00	148	74	96	1	5	192	20,3	177						
SS2	119	357 G+P+1+PK	119	357 G+P+1+PK	0,42	1,27	0	IZG	238	119	82	2	8	163	10,8	269						
SS2	85	169 G+P+1	85	169 G+P+1	0,38	0,77	0	IZG	85	85	68	1	3	137	25,3	122						
SS3	149	745 Su+P+2+PK	149	745 Su+P+2+PK	0,49	2,45	1	NDG	596	149	77	5	19	155	4,1	624						
SS2	85	254 Su+P+1	85	254 Su+P+1	0,21	0,62	1	IZG	169	85	164	2	5	328	30,4	131						
SS3	166	830 P+3+PK	166	830 P+3+PK	0,68	3,39	0	IZG	664	166	39	6	21	79	1,9	864						
SS2	208	920 G+P+2, G+P+3+PK	208	920 G+P+2, G+P+3+PK	0,36	1,60	1	00/IZG	712	208	184	6	23	368	8,1	394						
SS2	163	591 P+3, G+P+1+PK	163	591 P+3, G+P+1+PK	0,32	1,17	1	00/IZG	429	163	171	4	14	342	12,5	270						
SS2	168	504 P+1+PK	168	504 P+1+PK	0,46	1,39	1	IZG	336	168	97	3	11	195	9,1	295						
SS2	80	321 P+3	80	321 P+3	0,28	1,13	1	00	241	80	101	2	8	203	13,2	271						
SS2	86	257 P+2	86	257 P+2	0,28	0,83	1	00	171	86	112	2	5	224	20,6	176						
SS2	82	135 P+1	82	135 P+1	0,43	0,71	1	00	53	82	54	0	2	108	32,0	89						
SS2	168	503 G+P+1+PK	168	503 G+P+1+PK	0,56	1,68	1	DOG, NDG	335	168	66	3	11	132	6,2	356						
SS2	110	440 P+2+PK	110	440 P+2+PK	0,40	1,61	1	00	330	110	81	3	11	163	7,7	385						
SS2	203	868 P, G+P+2+PK	203	868 P, G+P+2+PK	0,40	1,71	1	DOG	665	203	153	6	21	306	7,2	416						
SS3	316	1266 G+P+2+PK	316	1266 G+P+2+PK	0,48	1,92	1	IZG	949	316	171	9	30	341	5,7	459						
SS2	108	325 P+1+PK	108	325 P+1+PK	0,31	0,93	1	IZG	217	108	121	2	7	243	17,6	197						
SS2	185	741 G+P+2+PK	185	741 G+P+2+PK	0,37	1,49	1	IZG	556	185	156	5	18	311	8,8	356						
SS3	136	680 G+P+3+PK	136	680 G+P+3+PK	0,38	1,90	1	IZG	544	136	111	5	17	222	6,4	483						
SS3	604	3021 P+3+PK	604	3021 P+3+PK	0,41	2,04	1	00	2417	604	438	22	77	877	5,7	519						
SS3	113	450 P+2+PK	113	450 P+2+PK	0,54	2,14	0,1	DOG	338	113	49	3	11	96	4,6	511						
SS3	112	449 P+2+PK	112	449 P+2+PK	0,53	2,10	1	DOG	337	112	51	3	11	101	4,7	502						












Katastarska podloga preklapljena sa kartom 21 - Plan elektroenergetske infrastrukture iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



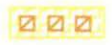
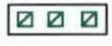

LEGENDA

	Granica Crne Gore		Centar posebnog značaja
	Granica PPPN OP		Centar regionalnog značaja
	Granica opštine		Značajan lokalni centar
	Obalna linija		Lokalni centar

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA

	Postojeća trafostanica TS
	Planirana trafostanica TS
	Postojeći elektrovod 400kV
	Planirani elektrovod 400kV i koridor
	Postojeći elektrovod 110kV
	Planirani elektrovod 110kV
	Postojeći elektrovod 110kV koji se ukida
	Postojeći elektrovod 35kV
	Planirani elektrovod 35kV
	Postojeći elektrovod 35kV koji se ukida
	Podzemni podvodni kabal/optički kabal (DC kabal Crna Gora - Italija plan)

Napomena: Prikazane trase predstavljaju koridore elektrovodova.

	Potencijalne lokacije za solarne elektrane
	Planirane vjetroelektrane
	Potencijalne lokacije za vjetroelektrane

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 22 - Plan elektronske komunikacione infrastrukture iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



LEGENDA



Granica Crne Gore



Granica PPPN OP



Granica opštine



**Trasa optičkog kabla
Crnogorskog Telekoma**



**Trasa optičkog kabla
u vlasništvu JP Željeznice**



**Postojeća bazna stanica
mobilne telefonije**



**Planirana bazna stanica
operatera mobilne telefonije**