



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: 06-332/24-923/3  
Budva, 14.01.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj opštine Budva, rješavajući po zahtjevu STANIŠIĆ GORDANE iz Budve, na osnovu člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine jedinicama lokalne samouprave ("Službeni list CG" br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova ("Službeni list CG" br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i **LSL-a "Lapčići"** ("Službeni list CG-opštinski propisi" br. 11/12), evidentiranih u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Urbanistička parcela broj: UP84** koju čine **katastarske parcele br. 1969/16**, 1968/2, 1969/17 i 4606/3 **KO Maine**.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP84 čini dio kat. parcela br. 1969. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborat parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlaštena geodetska organizacija i mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine – PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 976 za KO Maine, od 30.09.2024. godine, na katastarskoj parceli br. **1969/16** upisane su šume 4. klase površine 878m<sup>2</sup>. Na kat.parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Mkrтчhуan Armen (obim prava ½) i Mkrтчhуan Karen (obim prava ½).

Uvidom u katastarsku evidenciju dostupnu na zvaničnom sajtu Uprave za nekretnine CG, dana 14.01.2024. godine, utvrđeno je sledeće:

- u listu nepokretnosti br. 976 za KO Maine, na katastarskoj parceli br. **1968/2** upisana su neplodna zemljišta površine 7m<sup>2</sup>; na katastarskoj parceli br. **1969/17** upisane su šume 4. klase površine 46m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja, a kao suvlasnici upisani su Mkrтчhуan Armen (obim prava ½) i Mkrтчhуan Karen (obim prava ½).
- u listu nepokretnosti br. 84 za KO Maine, na katastarskoj parceli br. **4606/3** upisani su nekategorisani putevi površine 1m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisana je Opština Budva.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### **Stambeno – turistički objekat**

##### Stambeno – turistički sadržaji

Osnovna funkcionalna orijentacija sela jeste kombinacija specifičnih vidova turizma i specifične poljoprivredne proizvodnje oslonjenih na izuzetan graditeljski ambijent pa se smještajni kapaciteti mogu javiti isključivo u okviru stambenih objekata (porodični hoteli, aktivan eko-hotel i sl.) a nikako u tzv. "apartmanskim zgradama". (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 3.1.3, strana 63)

Planirane namjene su pretežne a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena i to tako da se u okviru stambenih objekata mogu pojaviti sobe i apartmani za izdavanje, poslovni prostori u prizemljima objekata uz kolske saobraćajnice. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.1, strana 77).

### 4. PRAVILA PARCELACIJE

U skladu sa članom 13, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 44/18 i 43/19) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Stavom 2 člana 13 Pravilnika o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekta je predviđeno da se za objekte infrastrukturee, 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, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Ovom studijom lokacije djelimično su zadržane granice urbanističke parcele date katastarskom podlogom a parcelacija je data na grafičkom prilogu broj 5: Postojeći urbanistički parametri (za postojeće objekte) i na grafičkom prilogu broj 9: Nacrt urbanističke parcelacije ( za nove objekte). Ukoliko u sprovođenju studije dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i plana, mjerodavan je postojeći katastar. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.3, strana 78)

**Napomena:** Prije podnošenja prijave građenja potrebno je da se riješe imovinsko pravni odnosi za zemljište u cijelosti, na kojem se izvode predmetni radovi.

### 5. PRAVILA REGULACIJE

Položaj, građevinske linije, spratnost i kote prizemlja svih planiranih objekata utvrđuju se na osnovu grafičkih priloga gdje su dati indeksi zauzetosti i izgrađenosti.

#### **Regulaciona i građevinska linija**

**Regulaciona linija** u ovoj studiji je definisana u odnosu na saobraćajnice ili postojeće objekte, a iste su prikazane u grafičkom prilogu broj 3: Nacrt urbanističke parcelacije.

U ovako određenoj parcelaciji ne postoje posebni zahtjevi za postojeće objekte koji se obnavljaju, niti za objekte koji se rekonstruišu na starim kućistima kroz izgradnju novih kuća u gabaritu starih, jer su regulaciona i građevinska linija zapravo definisane postojećim elementima. U slučaju izgradnje novih kuća unutar tradicionalnog tkiva, postoji jasan zahtjev da one svojim položajem i formom budu takve da



poštuju pravila koja su data u kasnijem tekstu gdje se prikazuju elementi za urbanističko-tehničke uslove. Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine.

**Izgradnja nove kuće u tradicionalnom maniru** - Ovo se odnosi na izgradnju nove kuće u tradicionalnom maniru unutar tradicionalnog seoskog tkiva. Riječ je o novoj izgradnji na nekima od parcela unutar seoskog tkiva, između postojećih kuća, dakle, o parceli na kojoj je moguće da se novi objekat tako podigne da ne ugrožava ni susjede, ni vizure, niti cjelovitost ambijenta.

### Visinska regulacija

Visinske regulacije definisane su označenom spratnošću na svim objektima gdje se jedan nivo računa u prosječnoj vrijednosti od min 2,4 a max 2,8 m svijetle visine za stambeni, stambeno-turistički objekat i dogradnju, odnosno min. 3,0 a max 4,2 m za objekte javnih sadržaja. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.2, strana 77-78)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

|                           | POVRŠINA<br>URBANISTIČKE<br>PARCELE u m <sup>2</sup> | BRGP u m <sup>2</sup> | MAX POVRŠINA POD<br>OBJEKTIMA u m <sup>2</sup> | INDEKS IZGRAĐENOSTI | INDEKS ZAUZETOSTI | SPRATNOST/BR.ETAŽA |
|---------------------------|--|-----------------------|--|---------------------|-------------------|--------------------|
| URBANISTIČKA PARCELA UP84 | 940  | 564                   | 188  | 0.60                | 0.20              | S+P+1              |

### Opšti uslovi

Gabariti naznačeni u planu ne predstavljaju ograničenje u smislu veličine i položaja (poželjno ih je ispoštovati zbog "nepoštovanja" paralelnosti i sl.), oni su dati samo kao predlog vlasnicima, dok indeksi dati u tabeli, spratnosti, namjene objekata i položaj u odnosu na ulicu ili susjedne objekte obavezuju. Nije poželjna upotreba tipskih/kataloških projekata.

Ako je na jednoj UP predviđeno više objekata, poželjno ih je povezati pergolama i ravnim terasama - „grozdovski sistem“. Takođe je u ovom slučaju isključeno umnožavanje istih objekata.

Objekti moraju biti projektovani prema važećim propisima, tehničkim normativima i standardima za projektovanje određene vrste objekata.

Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takođe podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto građevinsku površinu. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža, pomoćnih i tehničkih prostorija u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena otvorenih prostora za parkiranje.

Otvoreni bazeni ne ulaze svojom površinom u bruto građevinsku površinu objekata i kao takvi su dio spoljnog uređenja parcele. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.4.1, strana 79)

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

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

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

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

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

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

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

Projektnom dokumentacijom potrebno je predvideti propisane mere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu površine preko 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene plateoe 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. Zakonu 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" 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 prizlaze iz ovog zakona.

## 9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

Arhitektura objekata može imati slobodnu formu, mora biti reprezentativna, uklopljena u prirodni ambijent, sa elementima tradicionalne arhitekture i tradicionalnih materijala i elemenata primijenjenih na savremeni način.

Urbanističko-tehničkim uslovima treba predvidjeti sledeće:

- omogućiti izgradnju podrumskih i suterenskih etaža tamo gdje to uslovi tj. visinske kote terena dozvoljavaju;
- krovovi jednovodni ili dvovodni nagiba 18-23o sa pokrivačem od "ćeramide" ili "mediteran" crep M222 uvijek sa sljemenom paralelno sa dužom stranom objekta; kao i djelovi ravnih krovova u sklopu cjelokupne krovne površine ( mogu se koristiti za solarne kolektore )
- fasade - kamene ili malterisane i mjestimično obrađene kamenom, isključiti upotrebu fasadne opeke;
- za vanjsku stolariju na objektima planirati drvenu građu ili PVC, sa "griljama" ili "škurama";
- izbjegavati izradu balkona, poželjne su lođe koja ne izlaze iz ravni fasade više nego oluk ( 30 cm );
- spoljne stepenice uz objekte treba da budu pune-podzidane;
- poželjne su pergole "tremovi" ;
- ograde i podzide raditi od kamena;
- ograde na balkonima raditi pune, od kovanog gvožđa, inox-a, kombinacije inox- i drugih savremenih materijala dok na terasama u prizemlju mogu biti i balustrade;
- postojeće kvalitetno visoko rastinje na parceli maksimalno sačuvati;
- naročito treba sačuvati masline uz eventualno prilagođavanje oblika i položaja gabarita objekta.

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.).

Odvođenje površinskih voda u principu treba regulisati otvorenim kanalima. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.4.2, strana 79)

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

## 10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Prilikom uređivanja dvorišta unutar starog tkiva, moguće je da se ograde postave na parcelacionu liniju koja razdvaja privatnu parcelu od javne površine. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.4.2, strana 79)

Ograde i podzide raditi od kamena. (tekstualni dio LSL-a, strana 81)

Ogradni zidovi na višim djelovima mogu da imaju ili rešetke bravarske ili kovačke izrade do ukupne visine ograde od oko 2m. (tekstualni dio LSL-a, strana 84)

ne treba koristiti ograde od bravarije ili tarabe, kao i drugi parterno arhitektonski elementi koji se ne uklapaju u stil paštrovske arhitekture. (tekstualni dio LSL-a, strana 85)

## 11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Zelenilo Lapčića pripada mediteranskom flornom elementu pa je neophodno napraviti poseban izbor vrsta zelenila, što svakom prostoru daje kako oblikovne tako i funkcionalne specifičnosti.

Zelenilo individualnih parcela nalazi se neposredno uz i oko objekata. Doprinosi stvaranju mikro-klimatskih i sanitarno-higijenskih uslova sredine a ispunjava i dekorativno-estetske funkcije. Pošto ova kategorija služi za odmor samih stanovnika, preporučuje se gajenje voća i to limuna, nara, badema i sl. Parcele oivičiti živom ogradom.

U kompozicionom smislu prostori se rješavaju slobodnim pejzažnim stilom, kombinujući grupacije drveća različitih visina i različitih faza listanja, cvjetanja i plodonošenja čime bi se stvorila ritmika u prostoru. Prilaze ka objektima naglasiti parternim rješenjem pomoću dekorativnih cvjetnica, perena i polegatih četinarara.

Predlog vrsta za ozelenjavanje:

Lišćarske vrste:

- ~ planika, maginja (*Arbutus unedo*)
- ~ žutika (*Berberis thunbergii*)
- ~ šimšir (*Buxus sempervirens*)
- ~ limun (*Citrus limon*)
- ~ magnolija (*Magnolia x soulangeana*)
- ~ mimoza (*Mimosa pudica*)
- ~ murva (*Morus alba*, *Morus nigra*)
- ~ mirta (*Myrtus communis*)
- ~ oleander (*Nerium oleander*)
- ~ zelenika (*Phyllirea latifolia*)
- ~ pitosporum (*Pittosporum tobira*)
- ~ badem (*Prunus amygdalus*)
- ~ mandarina (*Citrus nobilis*)
- ~ pomorandža (*Citrus sinensis*)
- ~ eukaliptuse (*Eucalyptus globulus*)
- ~ smokva (*Ficus carica*)
- ~ hibiskus (*Hibiskus syriacus*)
- ~ lovor (*Laurus nobilis*)
- ~ nar (*Punica granatum*)
- ~ crveni hrast (*Quercus borealis*)
- ~ hrast crnika, česmina (*Quercus ilex*)
- ~ hrast medunac (*Quercus pubescens*)
- ~ zinzula (*Ziziphus jujuba*)

Četinarske vrste:

- ~ čempres (*Cupressus sempervirens*)
- ~ crni bor (*Pinus nigra*)
- ~ primorski bor (*Pinus pinaster*)
- ~ tuja (*Thuja globosa*)
- ~ kuglasta tuja (*Thuja occidentalis*)

Puzavice:

- ~ bugenvila (*Bougenvillea spectabilis*)

Perene:

- ~ veliki vrijes (*Erica arborea*)
- ~ lavanda (*Lavandula spicata*, *Lavandula officinalis*)
- ~ divlja ruža, šipak (*Rosa canina*)
- ~ ruže (*Rosa sp.*)



- ~ ruzmarin (*Rosmarinus officinalis*)
- ~ žukva (*Spartium junceum*) (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 3.2, strana 75)

## 12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

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

Postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je Odlukom o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u pet 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).

Garažni prostor, otvoreni (nenatkriveni) bazeni sa bazenskom tehnikom, ne ulaze u obračun BRGP. (tekstualni dio plana, Separat urbanističko tehničkih uslova za stanovanje male gustine, poglavlje 3, str. 3).

## 13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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

Za turističke objekte površine veće od 1000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07 i „Službeni list CG“ br. 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ 20/07 i „Službeni list CG“ br. 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade Elaborata o proceni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvideti mere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini („Službeni list CG“ br. 28/11) i Pravilniku o zvučnoj zaštiti zgrada („Službeni list CG“ br. 50/16).

Na području 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. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14 i 39/16).

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

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

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

U okviru plana, odnosno predmetne lokacije, nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

#### **15. POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA**

Za naselja i dijelove naselja koji predstavljaju nepokretna kulturna dobra od međunarodnog i nacionalnog značaja je obavezno donošenje urbanističkog projekta, što nije slučaj u ovom predmetu.

#### **16. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI**

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

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://www.epcg.me).

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/](http://www.ekip.me/regulativa/);
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastruktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastruktura.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.

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 Uprave 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.

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

U slučaju kada je za predmetnu parcelu planom predviđen prilaz sa magistralnog puta, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Direkcije za saobraćaj, shodno članu 16. Zakona o putevima ("Službeni list RCG" broj 42/04).

U slučaju kada se u okviru predmetne urbanističke parcele nalazi zaštitni pojas ili cjevovod regionalnog vodovoda, ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti, za investitora traži i tehničke uslove od Regionalnog vodovoda Crnogorsko primorje. Na osnovu člana 32 Pravilnika o određivanju i održavanju zona i pojaseva sanitarne zaštite i ograničenjima u tim zonama ("Službeni list CG" br. 66/09), pojas sanitarne zaštite određuje se oko glavnih cjevovoda i u zavisnosti od konfiguracije terena iznosi 2,0m od osovine cjevovoda sa obje strane. U pojasu zaštite nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja i vršenje radnji koje na bilo koji način mogu zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cjevovoda.

Sastavni dio ovih urbanističko tehničkih uslova su posebni uslovi za izradu projektne dokumentacije izdati od strane nadležnih službi – DOO Vodovod i kanalizacija Budve.

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama ("Službeni list RCG" br. 27/07, "Službeni list CG" br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 02/17, 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 ili drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

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

## **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

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

Potreban broj parking mjesta obezbjeđiti u okviru sopstvene parcele, na otvorenim parkinzima ili kao garažna mjesta u podzemnim etažama a prema normativu:

- apartman - 1.1 parking mjesto / apartmanu
- administrativno-poslovne djelatnosti – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine
- ugostiteljski sadržaji – 1.0 parking mjesto / 4 stolice
- trgovinski sadržaj – 1.0 parking mjesto / 75 m<sup>2</sup> bruto površine ili 1.0 parking mjesto / 1 poslovni prostor.

Neophodan parking, odnosno garažni prostor mora da se obezbjeđi istovremeno sa izgradnjom objekata. Objekti čije se urbanističke parcele naslanjaju na magistralni put Budva-Cetinje ne mogu imati direktan kolski prilaz pa su za njih obezbeđena parking mjesta na javnim površinama sela tj. u okviru planiranog mirujućeg saobraćaja. Isto se odnosi i na parcele u okviru plana koje nemaju direktan kolski prilaz već isključivo pješački. Svaka parcela koja ima kolski prilaz može parkiranje rješavati podzemnim garažama. Krovne površine podzemnih garaža moraju se urediti kao pješačke površine sa značajnim učešćem specijalnog krovnog zelenila. Podzemne etaže mogu zauzimati veću površinu od gabarita objekata i u tom slučaju građevinska linija se ne odnosi na te etaže. Takođe podzemne etaže sa namjenom garažnog prostora, tehničkih i pomoćnih prostorija ne ulaze svojom površinom u ukupnu bruto građevinsku površinu. Pri projektovanju podzemne garaže moraju biti zadovoljeni prije svega protiv požarni uslovi predviđeni odgovarajućim zakonom, pravilnicima i standardima, kao i ostali uslovi u pogledu bezbjednosti. Ne dozvoljava se prenamjena garaža, pomoćnih i tehničkih prostorija u stambene, turističke i druge namjene, kao i prenamjena otvorenih prostora za parkiranje. (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.4.1, strana 79)

Pješačke površine obraditi prirodnim materijalom (kamene ploče, kulir i sl.) (tekstualni dio LSL-a, poglavlje 4.4.2, strana 80)

## **20. 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.

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka topline 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. Primijeniti visok nivo toplotne izolacije kompletnog spoljnog omotača objekta i izbjegavati toplotne mostove. U cilju racionalnog korišćenja energije treba iskoristiti sve mogućnosti smanjenja korišćenja energije u objektima. Pri izgradnji objekata koristiti savremene termoizolacione materijale, kako bi se smanjila potrošnja toplotne energije.

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

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

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

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

## 22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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



kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m

### 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

#### Za objekat:

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

#### Za urbanističku parcelu ili više urbanističkih parcela:

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

#### Za građenje na dijelu urbanističke parcele:

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

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

### 24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 293) istovremeno je propisano:

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

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

### 25. NAPOMENA

Tekstualni i grafički dio plana, 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.budva.me](http://www.budva.me) i [www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD).

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

- Saglasnost glavnog gradskog arhitekta na idejno rješenje
- Ovjerenog glavnog projekta
- Izveštaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta
- Dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta koji je izradio odnosno revidenta koji je revidovao glavni projekat u skladu sa Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata i



Uredbi o minimalnoj sumi osiguranja od profesionalne odgovornosti u oblasti izgradnje objekata (Sl. list CG broj 68/17)

- Ugovora o angažovanju izvođača radova
- Ugovora o angažovanju stručnog nadzora
- Dokaza o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje, ako se radi o rekonstrukciji objekta

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.

## 26. PRILOZI

Kopije grafičkog i tekstualnog dijela DUP-a,  
List nepokretnosti, Kopija katastarskog plana,  
Tehnički uslovi DOO Vodovod i Kanalizacija Budva.

**Samostalna savjetnica I za urbanizam**  
**arch, Maja Tišma dipl.inž.**



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

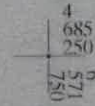
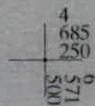
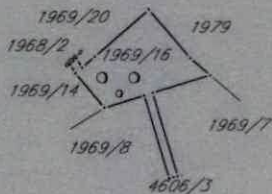
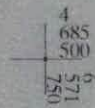
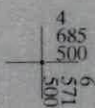
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-1123/24  
Datum: 22.10.2024.



Katastarska opština: MAINE  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 7  
Parcela: 1969/16

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio:

*Pupić*

Ovjerava  
Službeno lice:





UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-24573/2024

Datum: 30.09.2024.

KO: MAINE

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 06-332/24-923/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 976 - IZVOD

| Podaci o parcelama |         |             |            |             |                              |                                 |            |                         |        |
|--------------------|---------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| Broj               | Podbroj | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Bon. klasa | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1969               | 16      |             | 7<br>14    | 26/10/2018  | POD DONJE ŽDRIJELO           | Sume 4. klase<br>KUPOVINA       |            | 878                     | 0.44   |
|                    |         |             |            |             |                              |                                 |            | 878                     | 0.44   |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu |                                       |             |            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj        | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
|                               | MKRTCHYAN ARMEN<br>- -                | Susvojina   | 1/2        |
|                               | MKRTCHIAN KAREN<br>- -                | Susvojina   | 1/2        |

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).



Češnica:

SONJA TOMAŠEVIĆ

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.01.2025 13:45

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVADatum: 14.01.2025 13:45  
KO: MAINE**LIST NEPOKRETNOSTI 976 - IZVOD**

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |                                 |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 1968/2           |             | 7<br>14    | 26.10.2018  | POD DONJE ŽDRIJELO           | Nepłodna zemljišta<br>KUPOVINA  | 7                       | 0.00   |
| 1969/17          |             | 7<br>14    | 26.10.2018  | POD DONJE ŽDRIJELO           | Šume 4. klase<br>KUPOVINA       | 46                      | 0.02   |
|                  |             |            |             |                              |                                 |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                       |             |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| *                                   | MKRTCHYAN ARMEN<br>*                  | Susvojina   | 1/2        |
| *                                   | MKRTCHIAN KAREN<br>*                  | Susvojina   | 1/2        |

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 14.01.2025 13:47

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 14.01.2025 13:47

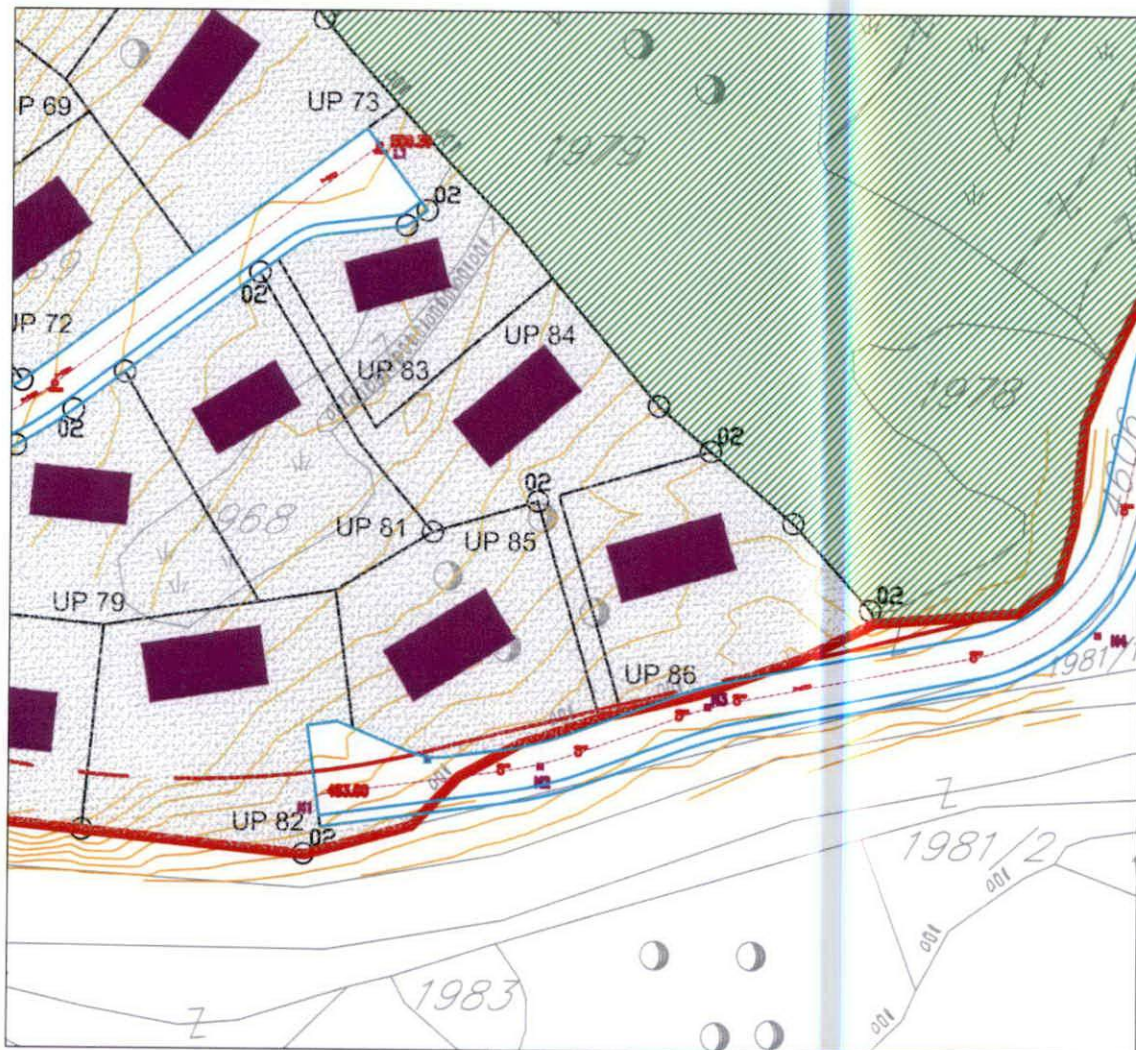
KO: MAINE

**LIST NEPOKRETNOSTI 84 - IZVOD**

| Podaci o parceli |             |            |             |                              |   |                         |        |
|------------------|-------------|------------|-------------|------------------------------|---|-------------------------|--------|
| Broj/podbroj     | Broj zgrade | Plan Skica | Datum upisa | Potes ili ulica i kućni broj | Način korišćenja Osnov sticanja                 | Površina m <sup>2</sup> | Prihod |
| 4606/3           |             | 7<br>14    | 26.10.2018  | KOŠLJUN                      | Nekategorisani putevi<br>ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA | 1                       | 0.00   |
|                  |             |            |             |                              |   |                         |        |

| Podaci o vlasniku ili nosiocu prava |                                       |             |            |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------|------------|
| Matični broj - ID broj              | Naziv nosioca prava - adresa i mjesto | Osnov prava | Obim prava |
| *                                   | OPŠTINA BUDVA<br>*                    | Svojina     | 1/1        |

**Ne postoje tereti i ograničenja.**



**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**07 Detaljna namjena površina**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 13.01.2025. god.



# DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

## LEGENDA



LSL - zona zahvata



URBANISTIČKE PARCELE  
POSTOJEĆIH OBJEKATA



UP 123



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA



PLANIRANA SAOBRAĆAJNICA

### NAMJENA OBJEKATA



STAMBENI OBJEKAT



INDUSTRIJSKI OBJEKTI



STAMBENO - TURISTIČKI OBJEKAT



POSLOVNI OBJEKAT



STAMBENO - POSLOVNI OBJEKAT



KOMUNALNI OBJEKTI /trafo stanica/



STAMBENI OBJEKAT /postojeći/



OBJEKTI SNIMANI  
U FEBRUARU 2012. GODINE I  
DOSTAVLJENI 15.III 2012. UZ DOPIS  
br.001-738/2



INDUSTRIJSKI OBJEKAT /postojeći/



KUĆIŠTE

### NAMJENA POVRŠINA



PEJZAŽNO UREĐENE ZELENE  
POVRŠINE



POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE



PARKOVSKI UREĐENO ZELENILO



PEJZAŽNO UREĐENJE PARCELE



OKUĆNICA POSTOJEĆEG OBJEKTA



KOLSKA SAOBRAĆAJNICA /nova/



KOLSKA SAOBRAĆAJNICA /postojeća/

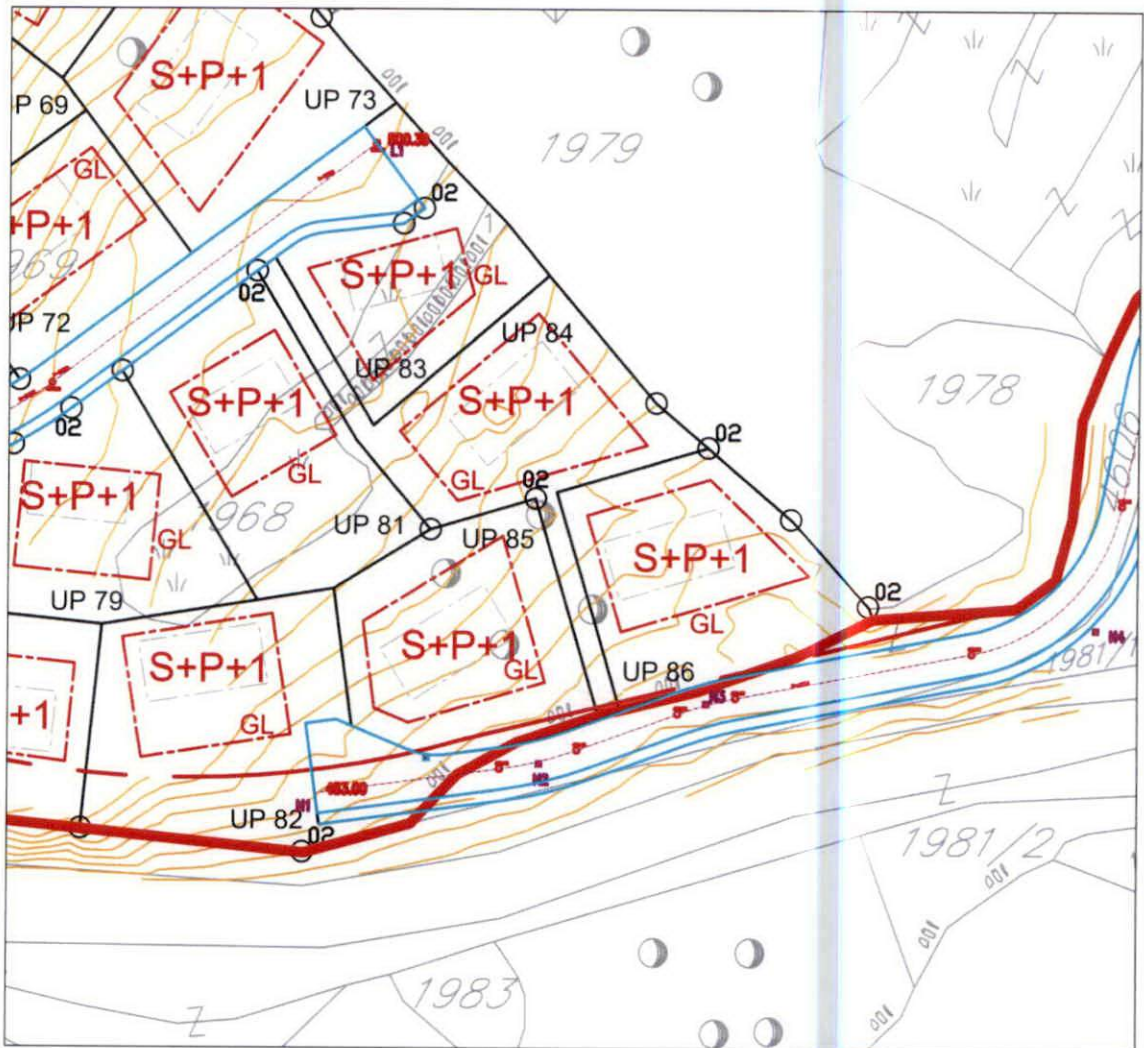


PJEŠAČKA STAZA



POTOK





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**08 Spratnost objekata**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.





*Maja Tišma*

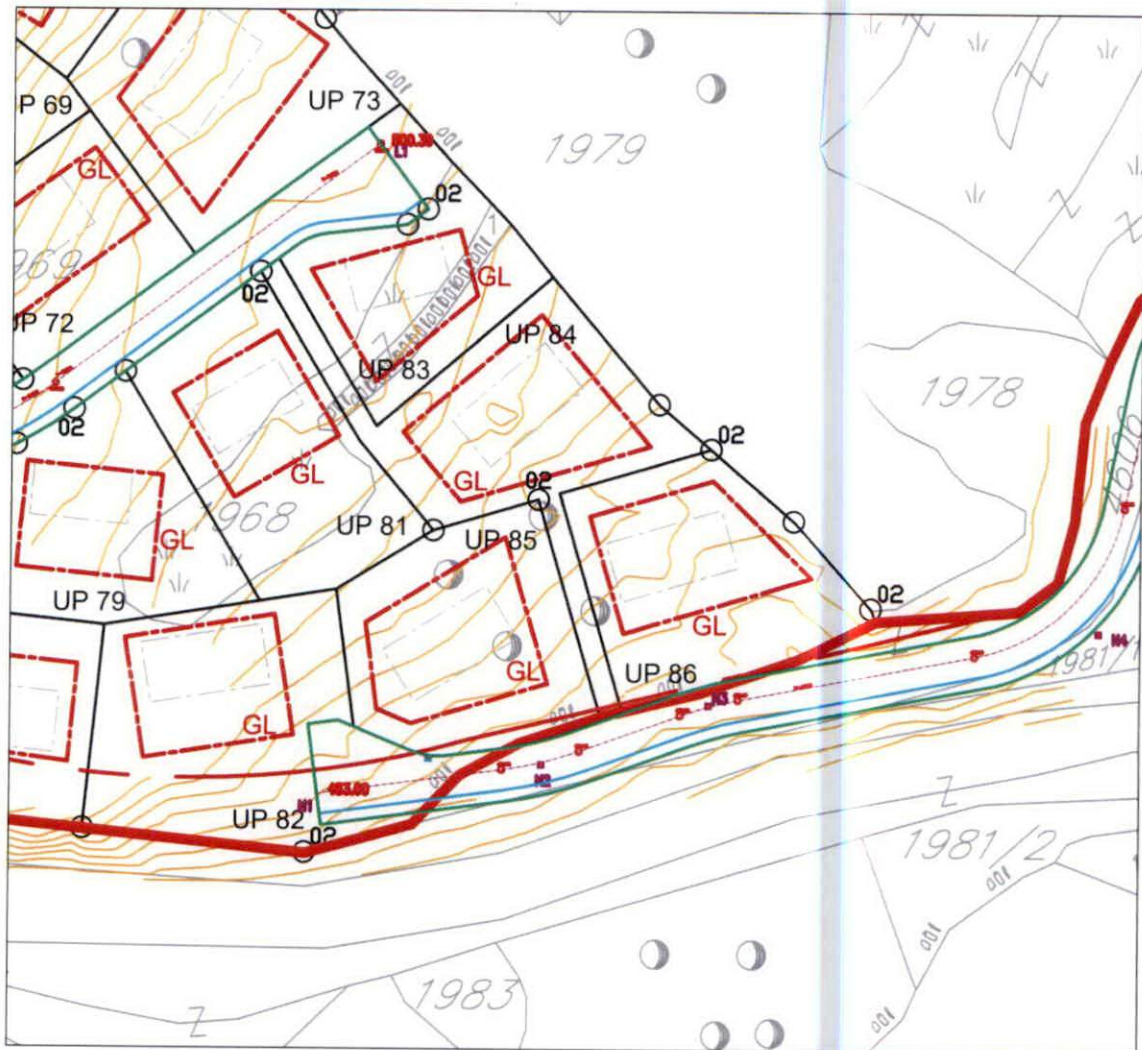
Budva, 13.01.2025. god.

# SPRATNOST OBJEKATA

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | LSL - zona zahvata                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH<br>ETAŽA                   |
|   | PREDLOŽENI GABARITI<br>( nisu obavezujući )             |
| <b>S+P+1</b>  | SPRATNOST OBJEKATA                                      |
|  | URBANISTIČKE PARCELE<br>POSTOJEĆIH OBJEKATA             |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                            |
| UP 123  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                             |
|  | POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA                                 |
|  | PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA                                  |
|  | PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA                          |
|  | ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG<br>PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA |
|  | POTOK   |





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**09 Nacrt urbanističke parcelacije**

R 1:1000













Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arb. Maja Tišma, dipl.inž.



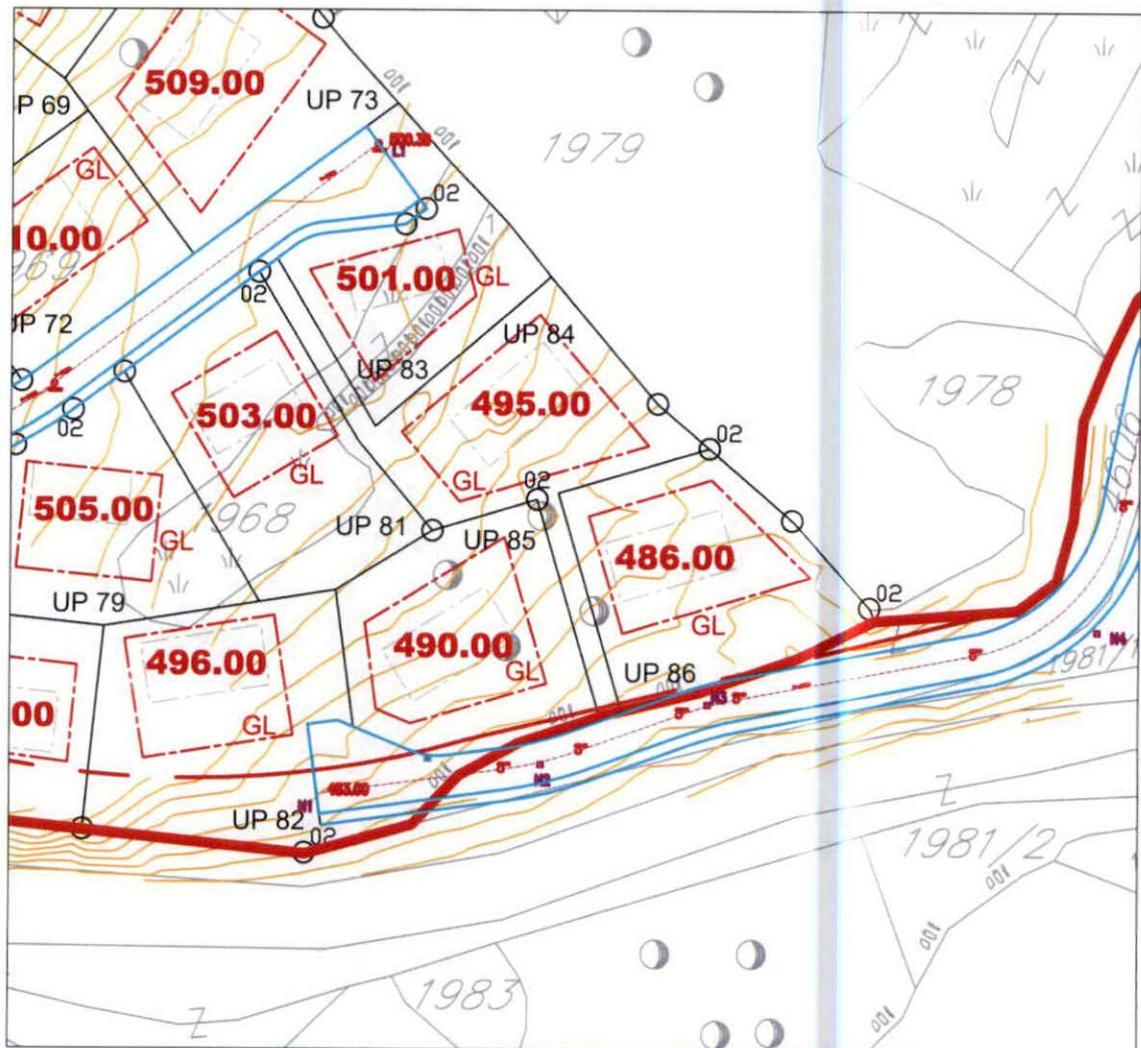
MP Budva, 13.01.2025. god.

# NACRT URBANISTIČKE PARCELACIJE

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | LSL - zona zahvata                                      |
|    | REGULACIONA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH<br>ETAŽA                   |
|    | PREDLOŽENI GABARITI<br>( nisu obavezujući )             |
|  | URBANISTIČKE PARCELE<br>POSTOJEĆIH OBJEKATA             |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                            |
| UP 123  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                             |
| <b>P</b>  | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE                           |
| <b>Iz</b>   | INDEKS ZAUZETOSTI                                       |
| <b>Ii</b>   | INDEKS IZGRAĐENOSTI                                     |
| <b>BRGP</b>   | BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA                              |
|  | POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA                                 |
|  | PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA                                  |
|  | PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA                          |
|  | ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG<br>PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA |
|  | POTOK   |





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**10 Nivelacija objekata**

R 1:1000











Samostalna savjetnica I za urbanizam  
arh. Maja Tišma, dipl.inž.



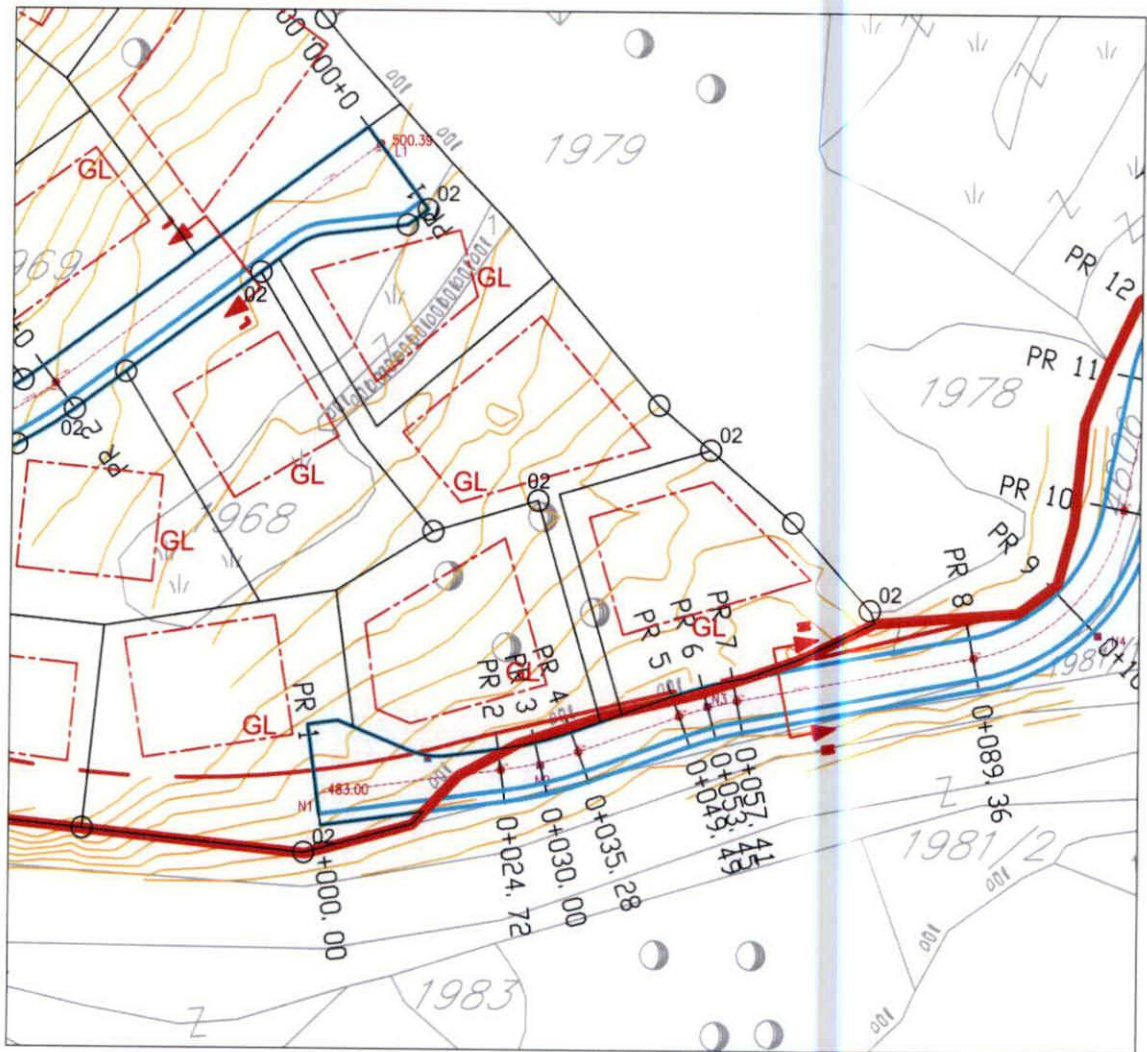
MP Budva, 13.01.2025. god.

# NIVELACIJA OBJEKATA

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | LSL - zona zahvata  |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA  |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH<br>ETAŽA                         |
|    | PREDLOŽENI GABARITI<br>( nisu obavezujući )                   |
| <b>530.00</b>   | PREDLOŽENA KOTA PRIZEMLJA<br>( prilagoditi situaciji terena ) |
|  | URBANISTIČKE PARCELE<br>POSTOJEĆIH OBJEKATA                   |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                                  |
| UP 123  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                                   |
|  | POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA                                       |
|  | PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA  |
|  | PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA                                |
|  | ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG<br>PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA       |





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**11 Saobraćaj - plan nivelacije i regulacije**

R 1:1000

Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



*[Handwritten signature]*

Budva, 13.01.2025. god.

# SAOBRAĆAJ PLAN NIVELACIJE I REGULACIJE

## LEGENDA



LSL - zona zahvata



POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA



PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA



PLANIRANA SAOBRAĆAJNICA



STAMBENI OBJEKTI SNIMANI DO  
DECEMBAR 2011. GODINE



POMOĆNI OBJEKTI SNIMANI DO  
DECEMBRA 2011. GODINE



INDUSTRIJSKI OBJEKTI SNIMANI  
DO DECEMBRA 2011. GODINE



GRAĐEVINSKA LINIJA



PREDLOŽENI GABARITI  
( nisu obavezujući )



URBANISTIČKE PARCELE  
POSTOJEĆIH OBJEKATA



GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

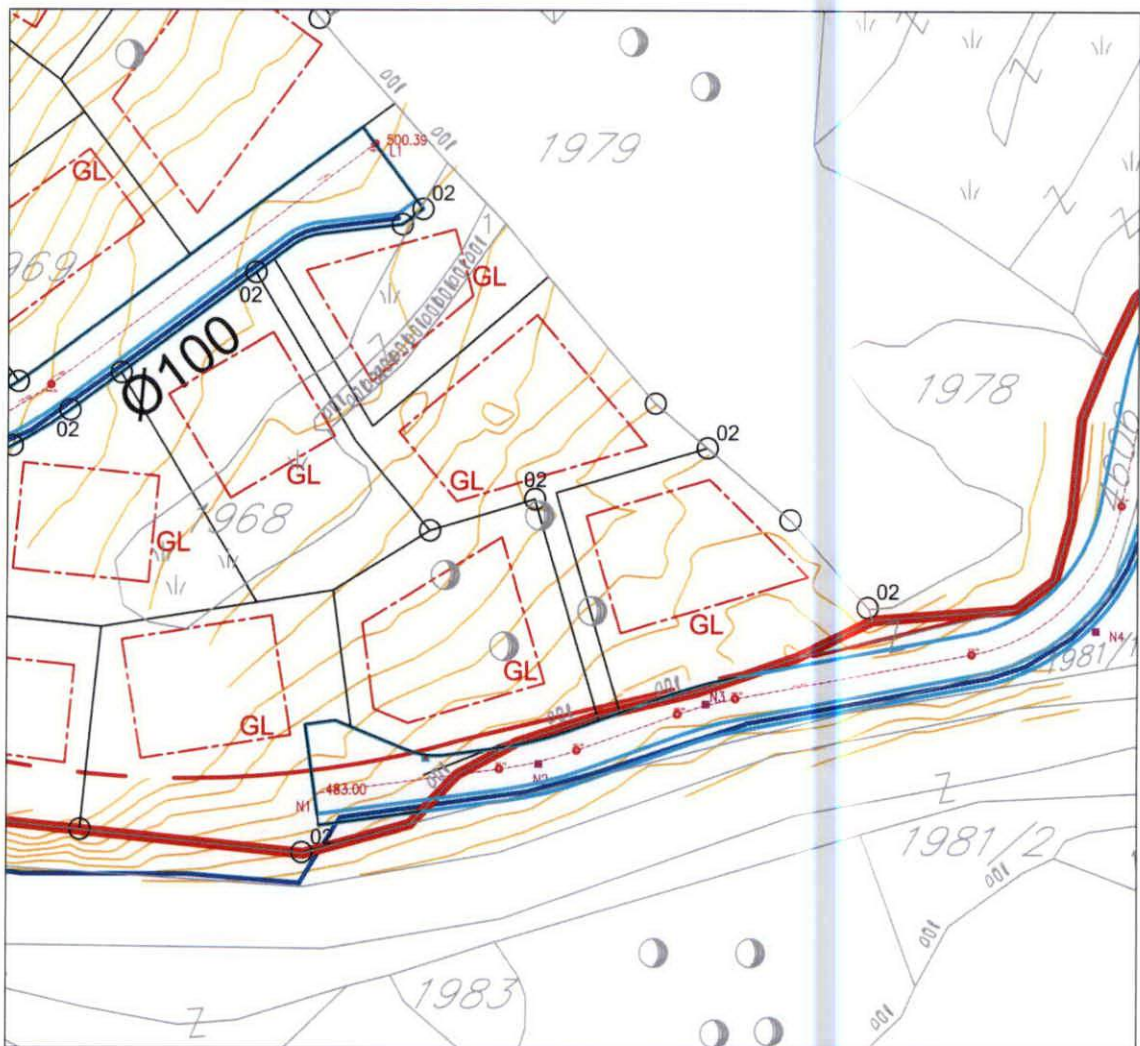
UP 123

OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE



ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG  
PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**  
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**13 Vodovodna mreža**  
 R 1:1000














Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.

MP. Budva, 13.01.2025. god.

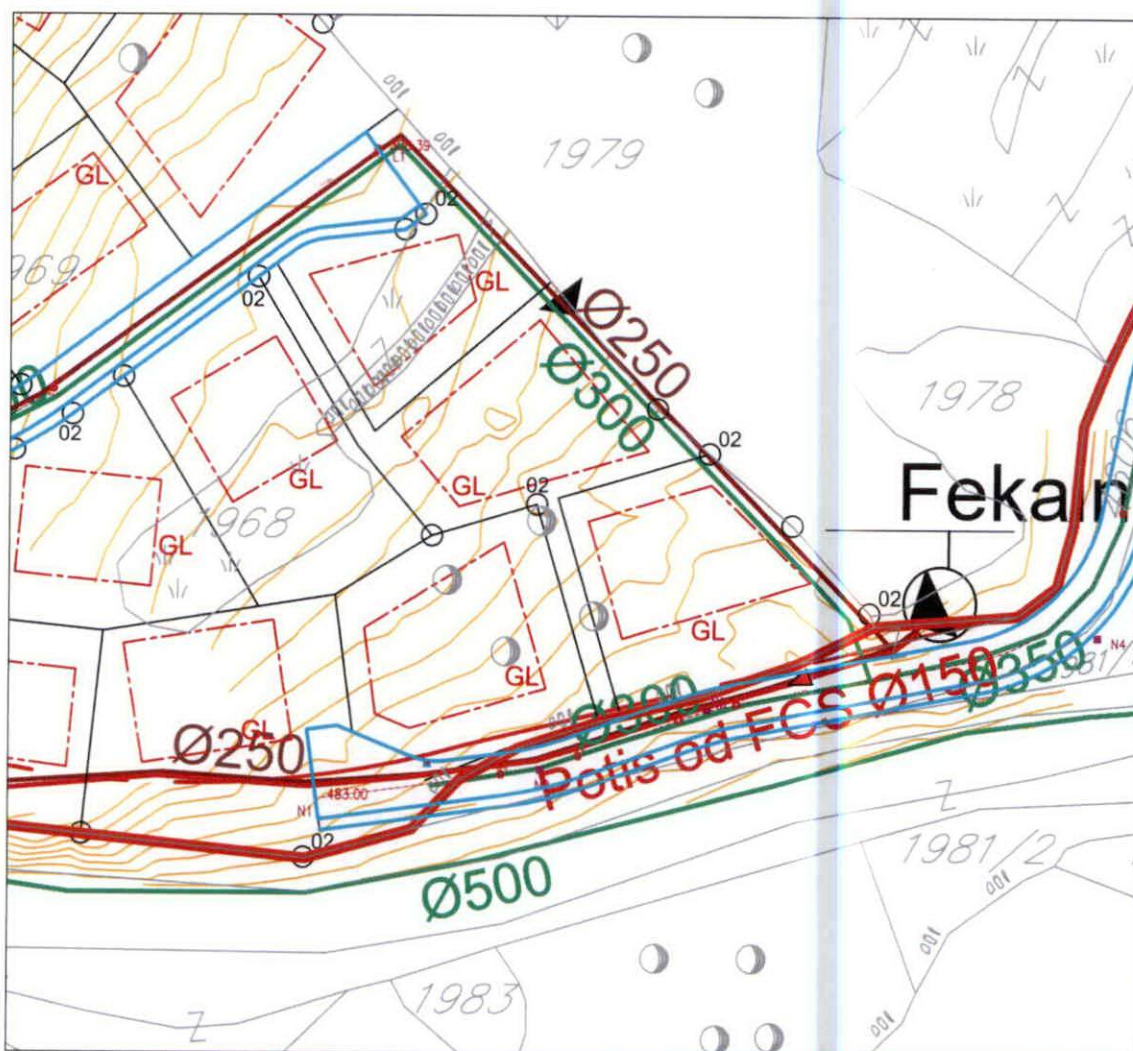


# VODOVODNA MREŽA

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | LSL - zona zahvata                                      |
|    | REGULACIONA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH<br>ETAŽA                   |
|    | PREDLOŽENI GABARITI<br>( nisu obavezujući )             |
|  | URBANISTIČKE PARCELE<br>POSTOJEĆIH OBJEKATA             |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                            |
| UP 123  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                             |
| <b>P</b>  | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE                           |
| <b>Iz</b>   | INDEKS ZAUZETOSTI                                       |
| <b>Ii</b>   | INDEKS IZGRAĐENOSTI                                     |
| <b>BRGP</b>   | BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA                              |
|  | POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA                                 |
|  | PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA                                  |
|  | PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA                          |
|  | ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG<br>PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA |
|  | PLANIRANI VODOVOD                                       |
|  | PLANIRANI REZERVOAR                                     |





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**  
 (Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**14 Kanalizaciona mreža**  
 R 1:1000








Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.

MP Budva, 13.01.2025. god.

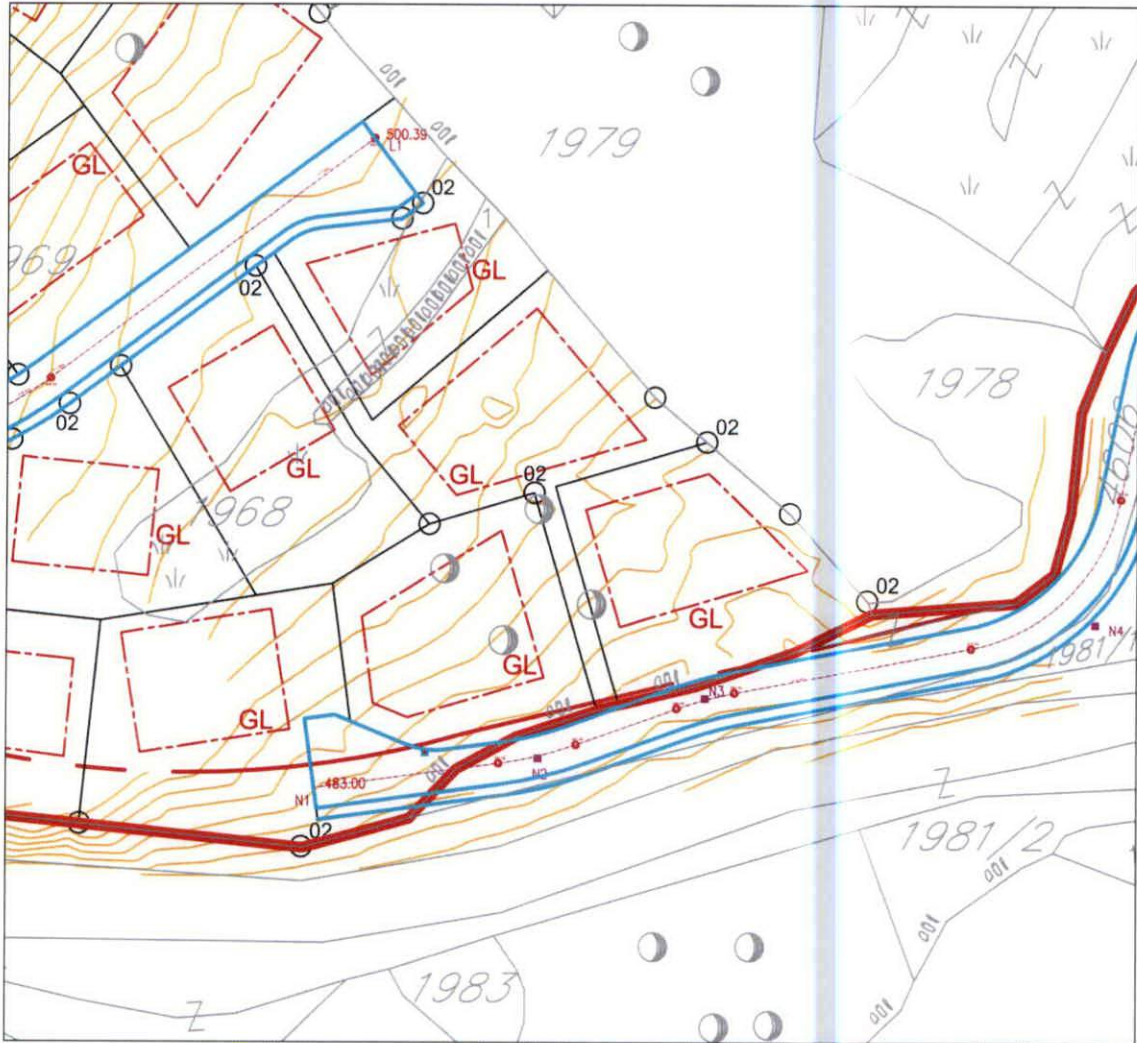


# KANALIZACIONA MREŽA

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | LSL - zona zahvata                                      |
|    | REGULACIONA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH<br>ETAŽA                   |
|    | PREDLOŽENI GABARITI<br>( nisu obavezujući )             |
|  | URBANISTIČKE PARCELE<br>POSTOJEĆIH OBJEKATA             |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                            |
| UP 123  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                             |
| <b>P</b>  | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE                           |
| <b>Iz</b>   | INDEKS ZAUZETOSTI                                       |
| <b>li</b>   | INDEKS IZGRAĐENOSTI                                     |
| <b>BRGP</b>   | BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA                              |
|  | POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA                                 |
|  | PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA                                  |
|  | PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA                          |
|  | ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG<br>PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA |
|  | PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA                          |
|  | PLANIRANA ATMOSFERSKA<br>KANALIZACIJA                   |





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**15 Elektroenergetska mreža**

R 1:1000



Samostalna savjetnica I za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



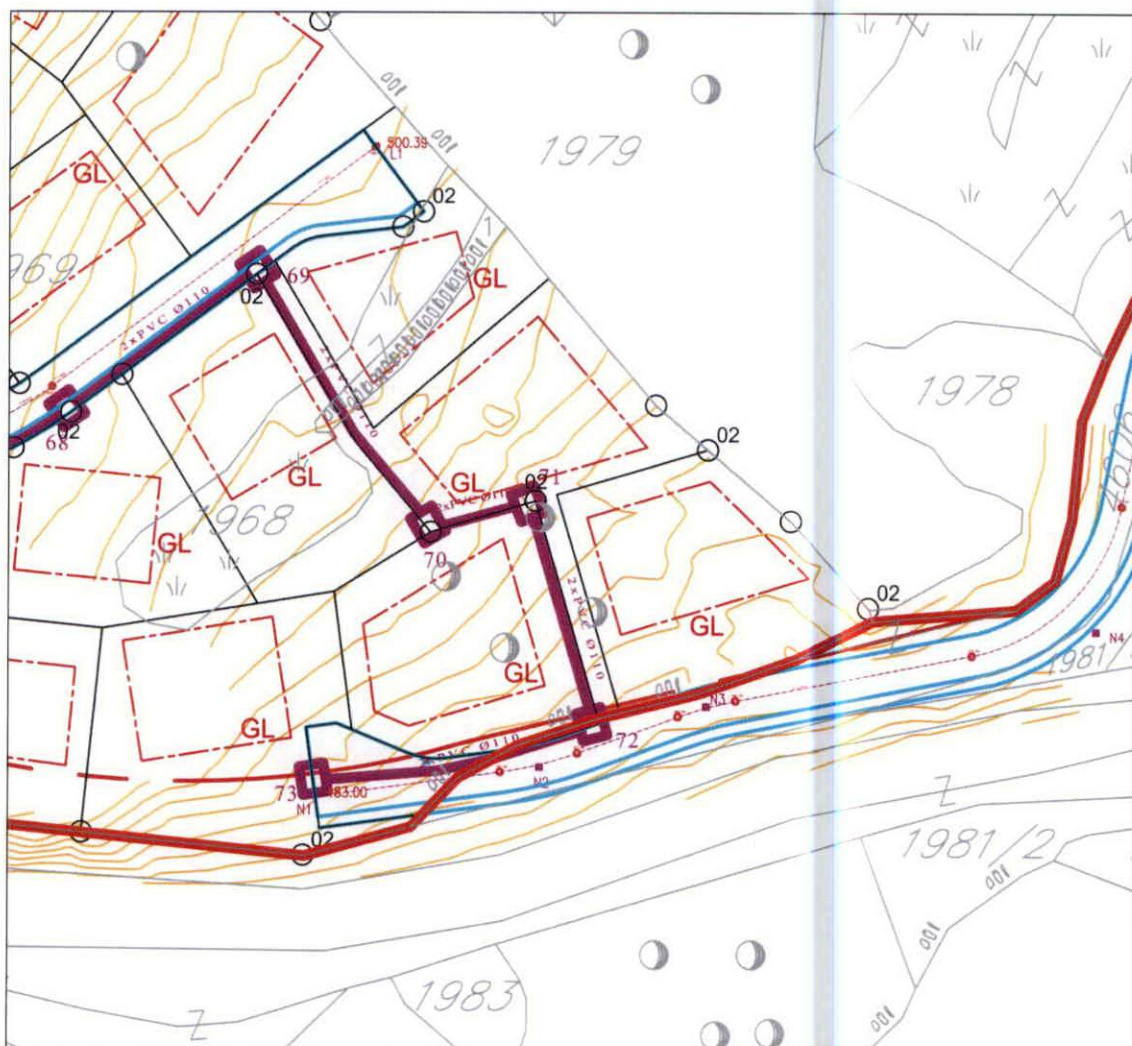
Budva, 13.01.2025. god.

# ELEKTROENERGETSKA MREŽA

## LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|    | LSL - zona zahvata                                      |
|    | REGULACIONA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH<br>ETAŽA                   |
|    | PREDLOŽENI GABARITI<br>( nisu obavezujući )             |
|    | URBANISTIČKE PARCELE<br>POSTOJEĆIH OBJEKATA             |
|    | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                            |
| UP 123  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                             |
| <b>P</b>  | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE                           |
| <b>Iz</b>   | INDEKS ZAUZETOSTI                                       |
| <b>li</b>   | INDEKS IZGRAĐENOSTI                                     |
| <b>BRGP</b>   | BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA                              |
|  | POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA                                 |
|  | PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA                                  |
|  | PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA                          |
|  | ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG<br>PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA |
|  | POSTOJEĆA STS 10 / 04 kV                                |
|  | POSTOJEĆI 10 kV VAZDUŠNI VOD                            |
|  | BUDUĆE STS 10 / 04 kV                                   |
|  | BUDUĆI 10 kV KABLOVSKI VOD                              |





**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**16 Telekomunikaciona mreža**

R 1:1000

Samostalna savjetnica | za urbanizam  
 arh. Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 13.01.2025. god.

# TELEKOMUNIKACIONA MREŽA

## LEGENDA













|   |   |
|---|---|
|    | LSL - zona zahvata                                      |
|    | REGULACIONA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA                                      |
|    | GRAĐEVINSKA LINIJA PODZEMNIH<br>ETAŽA                   |
|    | PREDLOŽENI GABARITI<br>( nisu obavezujući )             |
|  | URBANISTIČKE PARCELE<br>POSTOJEĆIH OBJEKATA             |
|  | GRANICA URBANISTIČKE PARCELE                            |
| UP 123  | OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE                             |
| <b>P</b>  | POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE                           |
| <b>Iz</b>   | INDEKS ZAUZETOSTI                                       |
| <b>Ii</b>   | INDEKS IZGRAĐENOSTI                                     |
| <b>BRGP</b>   | BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA                              |
|  | POSTOJEĆA SAOBRAĆAJNICA                                 |
|  | PJEŠAČKA SAOBRAĆAJNICA                                  |
|  | PLANIRANA KOLSKA SAOBRAĆAJNICA                          |
|  | ZAŠTITNA ZONA MAGISTRALNOG<br>PUTA PO ZAKONU O PUTEVIMA |
|  | TELEKOMUNIKACIONA<br>INFRASTRUKTURA 2 x PVC             |



TABELA 2. PLANIRANO STANJE - kapaciteti i pokazatelji

| Oznaka urb. Parcele /UP/ | Površina UP /m <sup>2</sup> / | Katastarska parcela                           | Površina pod objektima /m <sup>2</sup> / | Neizgrađ. površina /m <sup>2</sup> / | Spratnost objekta | Bruto građ. površina BRGP /m <sup>2</sup> / | Indeks zauzetosti Iz | Indeks izgrađenosti li | Prilaz parceli                    | Status objekta       | Namjena                     |
|--------------------------|-------------------------------|---|--|--------------------------------------|-------------------|---|----------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------|
| UP84                     | 940                           | dio k.p.1969                                  | 188                                      | 752                                  | S+P+1             | 564   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeno-turistički objekat |
| UP85                     | 850                           | dio k.p.1970                                  | 170                                      | 680                                  | S+P+1             | 510   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeno-turistički objekat |
| UP86                     | 871                           | dio k.p.1971                                  | 174                                      | 697                                  | S+P+1             | 523   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeno-turistički objekat |
| UP87                     | 3827                          | dio k.p.1960/2, dio k.p.1959 i dio k.p.1965/2 | 765                                      | 3062                                 | S+P+1             | 2296  | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekata 6 | stambeno-turistički objekti |
| UP90                     | 799                           | dio k.p.1971, dio k.p.1972 i dio k.p.1973     | 160                                      | 639                                  | S+P+1             | 479   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeno-turistički objekat |
| UP91                     | 1194                          | dio k.p.1970, dio k.p.1971 i dio k.p.1972     | 239                                      | 955                                  | S+P+1             | 716   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeno-turistički objekat |
| UP92                     | 954                           | dio k.p.1971 i dio k.p.1972                   | 191                                      | 763                                  | S+P+1             | 572   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeno-turistički objekat |
| UP142                    | 843                           | dio k.p.1958                                  | 169                                      | 674                                  | S+P+1             | 506   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeni objekat            |
| UP143                    | 848                           | dio k.p.1974                                  | 170                                      | 678                                  | S+P+1             | 509   | 0,20                 | 0,60                   | sa planirane kolske saobraćajnice | izgradnja objekta    | stambeni objekat            |

**IZVOD IZ LSL-a "LAPČIĆI"**

(Službeni list CG - opštinski propisi br. 11/12)

**Izvod iz tekstualnog dijela plana  
Tabela sa urbanističkim pokazateljima**

Samostalna savjetnica i za urbanizam  
Maja Tišma, dipl.inž.



Budva, 13.01.2025. god.