



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: 06-332/24-1224/3
Budva, 14.01.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu VUKSANOVIĆ MILOŠA 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“ 56/18) i DUP BULJARICA I („Službeni list CG-opštinski propisi“ br. 34/16), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Zona I

Urbanistička parcela broj: I-108 koju čine

Dijelovi katastarskih parcela broj 192/1 i 192/8 i **kat. parcele broj 192/4, 192/5, 192/9, 192/10, 192/2, 192/6, 192/7 KO Buljarica I**

Djelovi katastarskih parcela broj 192/1 i 192/8 KO Buljarica I ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da UP I-108 čini dio kat. parcele broj 192/1 i kat. parcela broj 192/2 KO Buljarica I. Preklapanjem kopije katastarskog plana i karte parcelacije konstatovano je da je u periodu nakon pribavljanja geodetske podloge za izradu DUP-a došlo do promjene katastarskih podataka, pa predmetnu urbanističku parcelu čine dijelovi katastarskih parcela broj 192/1 i 192/8 i kat. parcele broj 192/4, 192/5, 192/9, 192/10, 192/2, 192/6, 192/7 KO Buljarica I.

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 mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine- PJ Budva.

2. POSTOJEĆE STANJE NA URBANISTIČKOJ / KATASTARSKOJ PARCELI

U listu nepokretnosti broj 1187 za KO Buljarica I, od 23.12.2024. godine, na **katastarskoj parceli broj 192/4** upisan je voćnjak 2. klase površine 617m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisana je Papan Gordana.

Potrebno je regulisati imovinsko-pravne odnose sa vlasnikom kat. parcele.

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

- Osim evidencije o predmetnoj kat. parceli br. 192/4, u listu nepokretnosti broj 1187 za KO Buljarica I, na **katatarskoj parceli broj 192/1** upisan je voćnjak 2. klase površine 455m², na **katatarskoj parceli broj 192/6** upisan je voćnjak 2. klase površine 43m² i na **katatarskoj parceli broj 192/9** upisan je voćnjak 2. klase površine 243m². Na kat. parcelama nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima za kat. parcelu br. 192/4 postoji zabilješka neposredne izvršnosti notarskog zapisa – ugovor o prodaji, a kao vlasnik upisana je Papan Gordana.
- U listu nepokretnosti broj 645 za KO Buljarica I, od 15.11.2023. godine, na **katatarskoj parceli broj 192/2** upisana je porodična stambena zgrada površine 19m². Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Jovović Pejčić Ksenija i Surović Bojanić Sandra.
- U listu nepokretnosti broj 1217 za KO Buljarica I, na **katatarskoj parceli broj 192/5** upisan je voćnjak 2. klase površine 302m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnik upisan je Marković Jovan.
- U listu nepokretnosti broj 1193 za KO Buljarica I, na **katatarskoj parceli broj 192/7** upisan je voćnjak 2. klase površine 844m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisano je pravo plodouživanja, a kao vlasnik upisana je Ličinar Papan Ljiljana.
- U listu nepokretnosti broj 1195 za KO Buljarica I, na **katatarskoj parceli broj 192/8** upisan je voćnjak 2. klase površine 577m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli u podacima o teretima i ograničenjima upisano je pravo plodouživanja, a kao vlasnici upisani su Papan Nenad i Papan Predrag.
- U listu nepokretnosti broj 1194 za KO Buljarica I, na **katatarskoj parceli broj 192/10** upisan je voćnjak 2. klase površine 164m². Na kat. parceli nema upisanih objekata. Na kat. parceli nema upisanih tereta i ograničenja, a kao vlasnici upisani su Jovović Pejčić Ksenija i Surović Bojanić Sandra.

Uvidom u Geoportal – Uprave za nekretnine Crne Gore, konstatovano je da na kat. parceli broj 192/8 KO Buljarica I postoji objekat, koji je evidentiran i u planskom dokumentu kao postojeći objekat u obuhvatu UP I-108, ali isti nije upisan u listu nepokretnosti broj 1195 za KO Buljarica I.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SMG – stanovanje manje gustine

Objekti stanovanja manje gustine tretiraju se kao porodično stanovanje i ne mogu imati veću BRGP od 500m² odnosno sa najviše 4 zasebne stambene jedinice. (tekstualni dio DUP-a - separat UTU za SMG, strana 4)

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

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

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

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

U članu 19 definisani su turistički apartmani. Turistički apartman se sastoji od dnevnog boravka, jedne ili više soba, kuhinje i kupatila i namjenjen je smještaju turista na određeno vrijeme.

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 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, Područna jedinica Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

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

Članom 237 važećeg Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, predviđeno je 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

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

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

- Nije dozvoljeno zatvarati svjetlarnike postojećih objekata, već formirati iste ili slične u novoprojektovanim objektima.
- Ukoliko je novi objekat udaljen od postojećeg manje od 3,0m, nije dozvoljeno sa te strane novog objekta predviđati otvore stambenih prostorija, već samo pomoćnih sa visinom parapeta 1,80m.
- Ukoliko se objekat postavlja na granicu sa susjednom parcelom, sa te strane nije dozvoljeno predviđati otvore.
- Na objektima koji svojom obćnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5m i više. (strana 26)

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

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

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

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

Kota prizemlja je:

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

U slučaju da je projektovani objekat odstupa od građevinskih linija - minimalnih rastojanja od granice susjednih parcela i susjednih objekata, definisanih u grafičkom i tekstualnom dijelu plana za svaku namjenu pojedinačno, neophodno je pribaviti saglasnost vlasnika susjedne/ih parcele/a, shodno tekstualnom dijelu plana.(strana 27)

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTOM u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	STATUS OBJEKTA	SPRATNOST/ BETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA I-108	3253.94	1318.00	129.00	387.00	0.40	0.16	1 postojeći objekat (nad.)	2
							novi objekti	3

- Maksimalni indeks zauzetosti (površina prizemlja) i indeks izgrađenosti (BRGP) za svaku parcelu su dati u tabeli urbanističkih pokazatelja koja je sastavni dio planske dokumentacije.
- Objekti, po potrebi, mogu imati podrumске ili suterenske prostorije. Površine suterenskih i podrumskih prostorija ne računavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ne dozvoljava se prenamjena garaža i prostora za parkiranje u stambene, turističke i druge namjene (npr. prodavnice, auto- radionice i sl.)
- Objekti porodičnog stanovanja u zoni nove izgradnje mogu biti: slobodnostojeći objekti na parceli, jednostrano uzidani (dvojni objekti) i dvostrano uzidani objekti (u nizu).
- Dozvoljena je fazna izgradnja (osim za objekte u nizu koji moraju biti izrađeni jednovremeno i prema jedinstvenom projektu za svaki niz), tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 27)

- Pri izradi projekta za stambenu zgradu 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 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 1000m² 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 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 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

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

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

U cilju stimulisanja primjene lokalnog kamena za obradu fasada, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta (Službeni list CG – opštinski propisi, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 15€ po 1m² ugrađene kamene fasade.

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se mogu ograđivati uz uslove utvrđene ovim planom:

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

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

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

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

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

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

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

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

Obavezno predvidjeti hidrantsku mrežu radi zalivanja novoplaniranih zelenih površina.

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U 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).

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

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. **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).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, prorijedenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta ("Službeni list SRCG" broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta ("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.

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

U okviru 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 br. 49/10 i 40/11, 44/17), ovaj sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

15. POTREBA IZRADA URBANISTIČKOG PROJEKTA

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

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

Prikazani su na izvodu iz 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://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.

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.

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

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

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

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

djelove objekta, van zone ograničenja prepreka aerodroma, čija je visina veća od 45m, potrebno je od Agencije za civilno vazduhoplovstvo Crne Gore dobiti saglasnost za izgradnju i postavljanje, kao i uslove za označavanje i održavanje. (Sigurnosni nalog broj 2016/001 rev 00, datum stupanja na snagu 01.08.2016.godine).

19. SAOBRAĆAJNI USLOVI

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

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). U tom smislu, za izgradnju na katastarskoj parceli koje se ne graniči sa izvedenom saobraćajnicom, neophodno je prije podnošenja prijave građenja obezbjeđiti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

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

Funkcija	Broj vozila
Stambena izgradnja	1 PM za 1stan
Apartmani	4 PM za 5 apartmana
Hoteli i turistička naselja (u kompleksima)	1 PM za na 6 ležajeva ili 1 PM na 3 sobe
Poslovni hoteli (u gradu)	1 PM na 4 ležaja
Administrativno - poslovni objekti	1 PM na 100 m ² bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovisnki sadržaji	1 PM na 50 m ² bruto površine

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

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbjeđiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, Sl. list Crne Gore broj 48/13 i 44/15.

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

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetskej efikasnosti (Službeni list CG broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada (Službeni list CG broj 47/24) projektovanjem i izgradnjom objekata treba postići smanjenje gubitaka toplote iz objekata, poboljšanje toplotne izolacije spoljnih elemenata, povećanje toplotne efikasnosti pravilnom orijentacijom objekata i korišćenjem sunčeve energije, korišćenje obnovljivih izvora energije, te povećanje energetske efikasnosti sisteme grejanja.

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 obezbjediti 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 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), predviđjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

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

22. USLOVI ZA ODVOŽENJE ČVRSTOG OTPADA

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

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

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

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

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

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

25. NAPOMENA

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

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 rešenje
- 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

Sadržaj idejnog rešenja 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 rešenje 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.

26. 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

Samostalni savjetnik II
Dijana Petrović, spec.sci.arh.



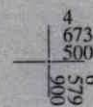
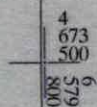
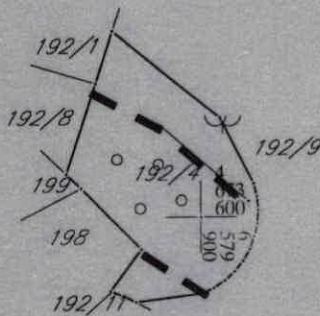
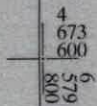
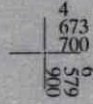
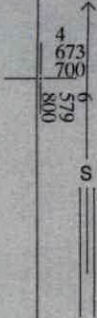
CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-1520/24
Datum: 24.12.2024.



Katastarska opština: BULJARICA I
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 3
Parcela: 192/4

KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:

Purčić



Ovjerava
Službeno lice:



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-32376/2024

Datum: 23.12.2024.

KO: BULJARICA I

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/24-1224/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 1187 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
192	4		3 6/23	19/10/2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA		617	20.55
								617	20.55

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
	PAPAN GORDANA BULJARICA BB BUDVA 0	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



SPISAK PODNIJETIH ZAHTIJEVA NA NEPOKRETNOSTIMA					
Br. parcele podbroj	Zgrada	Predmet	Datum i vrijeme	Podnosilac	Sadržina
	PD				
192/4		104-2-919-7813/1-2024	28.11.2024 09:24	MILOŠ VUKSANOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 796/24 U LN 1187 KO BULJARICA I NA KP 192/4
192/4		104-2-919-7946/1-2024	03.12.2024 09:02	MILOŠ VUKSANOVIĆ	ZA UPIS PO UZZ 796/24 U LN 1187 KO BULJARICA I NA KP 192/4

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 13:22

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.01.2025 13:22

KO: BULJARICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 1187 - PREPIS

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
192/1		3 6/23	19.10.2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA	455	15.15
192/4		3 6/23	19.10.2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA	617	20.55
192/6		3 6/23	19.10.2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA	43	1.43
192/9		3 6/23	19.10.2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA	243	8.09

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PAPAN GORDANA *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
192/4	0		1	Voćnjak 2. klase	10.01.2025	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O PRODAJI UZZ BR. 796/2024 OD 21.11.2024. GODINE NOTARA JOVANOVIĆ RADA IZ BUDVE U KORIST MILOŠA VUKSANOVIĆA KAO KUPCA.

Podaci o aktivnim zahtjevima

LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	192	4	0		919	7946	2024		ZA UPIS PO UZZ 796/24 U LN 1187 KO BULJARICA I NA KP 192/4
1187					919	7946	2024		ZA UPIS PO UZZ 796/24 U LN 1187 KO BULJARICA I NA KP 192/4

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 13:21

PODRUČNA JEDINICA
BUDVADatum: 10.01.2025 13:21
KO: BULJARICA I**LIST NEPOKRETNOSTI 645 - PREPIS**

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
192/2	1	3 3		BULJARICA	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ, POKLON	19	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVOVIĆ PEJČIĆ KSENIJA *	Susvojina	1/2
*	SUROVIĆ BOJANIĆ SANDRA *	Susvojina	1/2

Podaci o objektima i posebnim djelovima objekta					
Broj/podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgradnje	Spratnost/ Sprat Površina	Osnov prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
192/2	1	Porodična stambena zgrada ODRŽAJ, POKLON	986	19	Susvojina 1/2 JOVOVIĆ PEJČIĆ KSENIJA * * Susvojina 1/2 SUROVIĆ BOJANIĆ SANDRA * *

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 13:24

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.01.2025 13:24

KO: BULJARICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 1217 - PREPIS

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
192/5		3 6/23	28.08.2024	BULJARICA	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	302	10.06

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	MARKOVIĆ JOVAN *	Svojina	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 13:24

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.01.2025 13:24

KO: BULJARICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 1193 - PREPIS

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
192/7		3 6/23	19.10.2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA	844	28.11

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	LIČINAR PAPAN LJILJANA *	Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
192/7	0		1	Voćnjak 2. klase	27.07.2023	Pravo plodouživanja PRAVO PLODOUŽIVANJA U KORIST POKLONODAVCA ZA VRIJEME TRAJANJA ŽIVOTA POKLONODAVCA I ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POKLONODAVCA.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 13:04

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.01.2025 13:04

KO: BULJARICA I

LIST NEPOKRETNOSTI 1195 - PREPIS

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
192/8		3 6/23	19.10.2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA	577	19.21

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	PAPAN NENAD *	Susvojina	1/2
*	PAPAN PREDRAG *	Susvojina	1/2

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava
192/8	0		1	Voćnjak 2. klase	27.07.2023	Pravo plodouživanja PRAVO PLODOUŽIVANJA U KORIST POKLONODAVCA ZA VRIJEME TRAJANJA ŽIVOTA POKLONODAVCA I ZABRANA OTUĐENJA I OPTEREĆENJA BEZ PISMENE SAGLASNOSTI POKLONODAVCA.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 10.01.2025 13:24

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Datum: 10.01.2025 13:24

KO: BULJARICA I

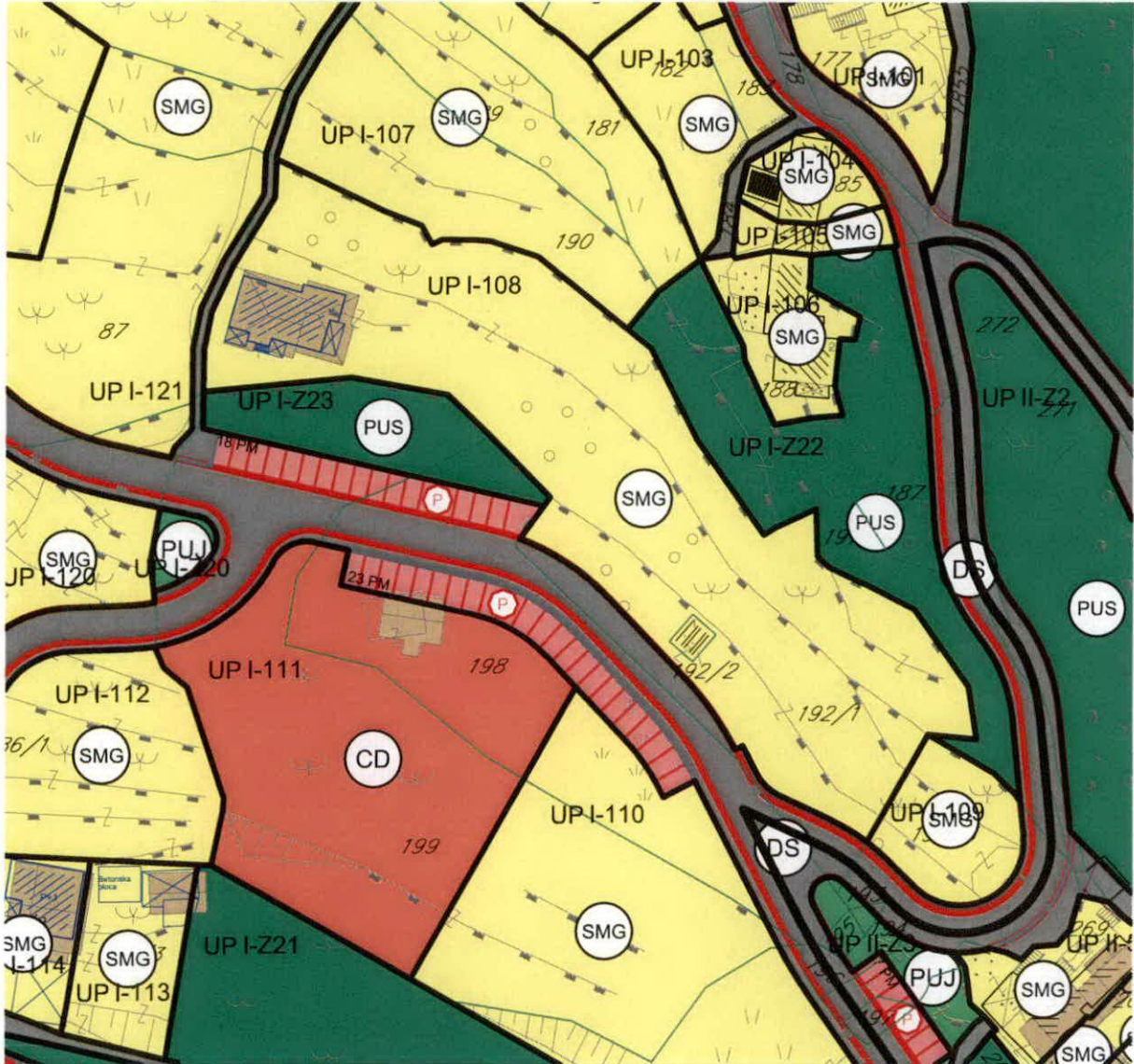
LIST NEPOKRETNOSTI 1194 - PREPIS

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
192/10		3 6/23	19.10.2023	BULJARICA	Voćnjak 2. klase DIOBA	164	5.46

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	JOVOVIĆ PEJČIĆ KSENIJA *	Susvojina	1/2
*	SUROVIĆ BOJANIĆ SANDRA *	Susvojina	1/2

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



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



Budva, 13.01.2025. godine



GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE BULJARICA I



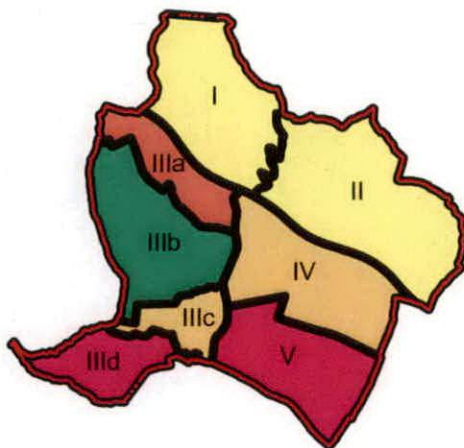
GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE PETROVAC



GRANICA ZONE



OZNAKA ZONE



GRANICA PLANA - DUP

POVRŠINE ZA STANOVANJE

POVRŠINE ZA STANOVANJE
MALE GUSTINE

POVRŠINE ZA CENTRALNE DJELATNOSTI

POVRŠINE ZA TURIZAM

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

TURIZAM - TURISTIČKO NASELJE



POVRŠINE ZA MJESOVITE NAMJENE

POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREDJENJE



POVRŠINE JAVNE NAMJENE



POVRŠINE ZA SPECIJALNE NAMJENE

POVRŠINE KOPNENIH VODA



POVRŠINSKE VODE

POVRŠINE SAOBRAĆAJNE INFRASTRUKTURE



DRUMSKI SAOBRAĆAJ

POVRŠINE OSTALE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE I
OBJEKATAOBJEKTI ELEKTROENERGETSKE
INFRASTRUKTURE

OBJEKTI HIDROTEHNIČKE INFRASTRUKTURE



POVRŠINA ZA GROBLJE



POVRŠINA ZA VJERSKE OBJEKTE

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA

SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS

SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



BENZINSKA PUMPA

DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

MUNICIPIJALNO

OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

DOKUMENTACIJA

DEL
PROJEKT
d.o.o. BudvaDETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

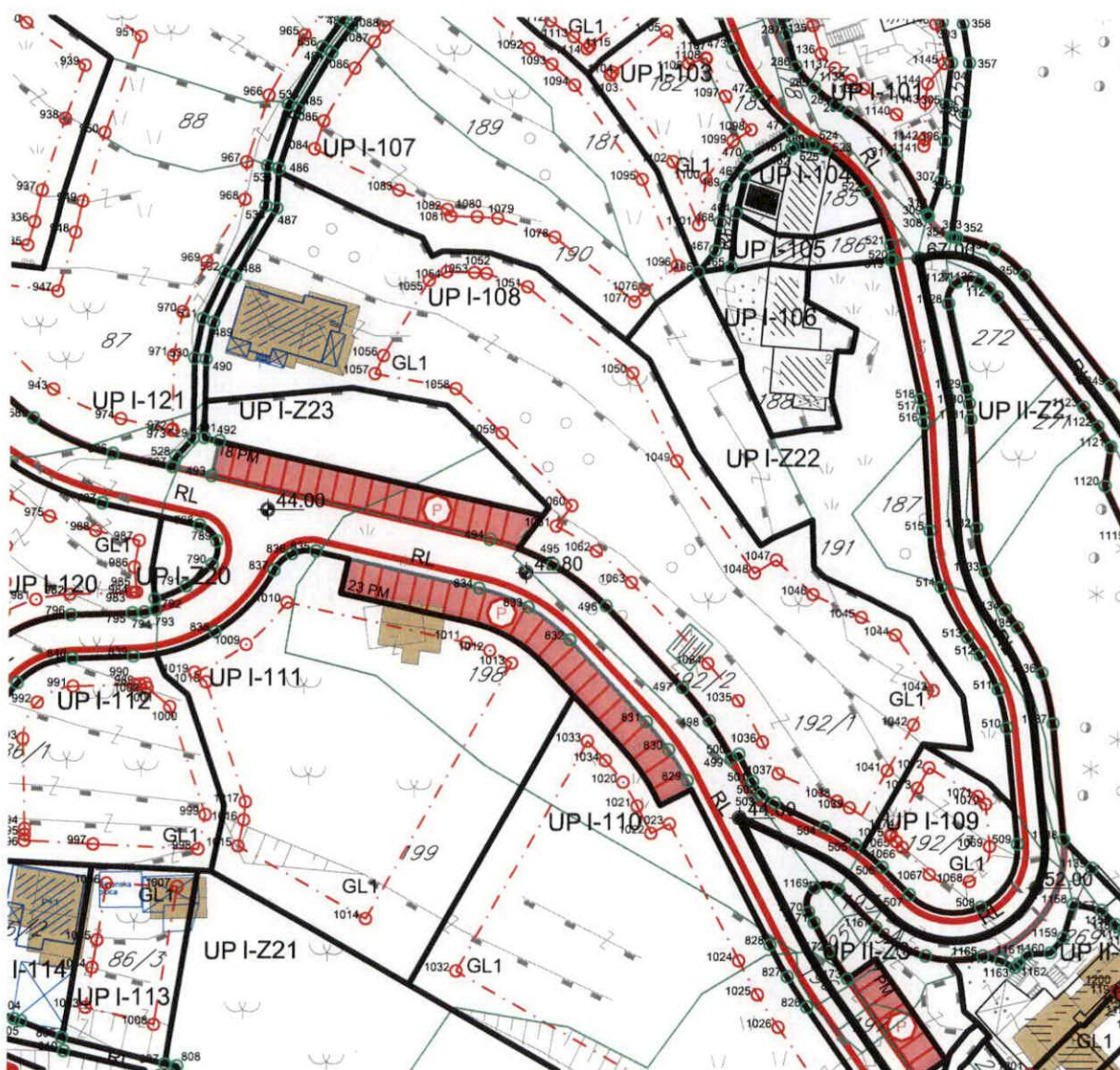
"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

GR12

NAMJENA
POVRŠINAMŠR
1:2000LIST BR.
16DUM
2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 18.1 Parcelacija i regulacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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

Perović



Budva, 13.01.2025. godine

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 18.1 Parcelacija i regulacija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)

KOORDINATNE TAČKE REGULACIONE LINIJE

485 6579855.365 4673651.858
486 6579852.637 4673643.499
487 6579852.407 4673637.852
488 6579846.580 4673628.130
489 6579843.490 4673621.550
490 6579842.430 4673616.240
491 6579842.251 4673605.071
492 6579844.419 4673604.591
493 6579843.338 4673599.709
494 6579883.171 4673590.887
495 6579892.219 4673587.414
496 6579899.855 4673581.445
497 6579910.862 4673569.836
498 6579914.737 4673565.115
499 6579917.900 4673559.889
500 6579918.969 4673560.435
501 6579920.937 4673556.587
502 6579922.275 4673554.784
503 6579924.127 4673553.516
504 6579931.400 4673550.139
505 6579935.763 4673547.631

KOORDINATNE TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE

1035 6579918.8188 4673568.0026
1036 6579922.3518 4673562.1654
1037 6579924.6424 4673557.6867
1038 6579933.0846 4673553.7665
1039 6579934.8942 4673552.8576
1040 6579936.6445 4673551.8393
1041 6579940.2812 4673558.1735
1042 6579943.9943 4673564.6555
1043 6579946.8147 4673569.5790
1044 6579941.3627 4673577.4154
1045 6579936.4318 4673579.9595
1046 6579929.5065 4673583.2266
1047 6579924.2258 4673588.1509
1048 6579921.0757 4673586.2609
1049 6579909.8455 4673602.0234
1050 6579903.5153 4673614.5284
1051 6579888.3484 4673626.7373
1052 6579882.4792 4673628.6443
1053 6579880.7256 4673628.7719
1054 6579876.8053 4673628.8386
1055 6579874.2713 4673627.6481
1056 6579867.7889 4673616.8317
1057 6579866.5840 4673614.2659
1058 6579878.2231 4673612.1990
1059 6579884.8312 4673605.8644
1060 6579894.8715 4673595.7769
1061 6579892.6752 4673592.8230
1062 6579898.4344 4673589.3380
1063 6579903.4831 4673584.8855
1064 6579914.4900 4673573.2766
1065 6579941.5874 4673548.0648

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

Perović



Budva, 13.01.2025. godine

UP I-7, UP I-12, UP I-13, UP I-14, UP I-15, UP I-16, UP I-17, UP I-20,
 UP I-21, UP I-22, UP I-23, UP I-24, UP I-25, UP I-26, UP I-27,
 UP I-28, UP I-29, UP I-30, UP I-31, UP I-32, UP I-33, UP I-34,
 UP I-40, UP I-75, UP I-113, UP I-114, UP I-115, UP I-118, UP I-119,



GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE BULJARICA I



GRANICA KATASTARSKE OPŠTINE PETROVAC



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRAĐIVAC

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

PARCELACIJA
I
REGULACIJA
- zona I

RAZMJERA













1:1000

LIST BR.

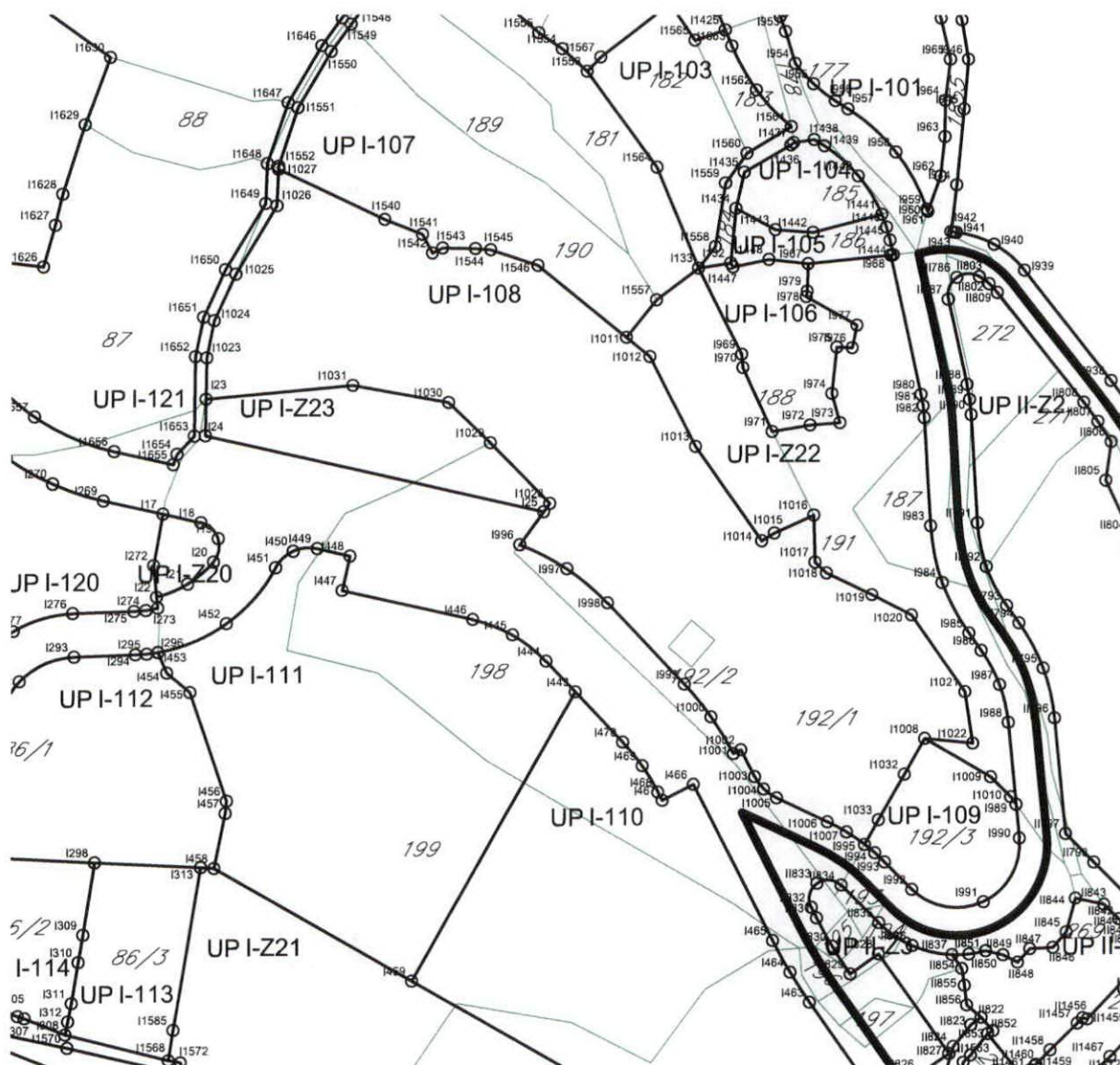
18.1

DATUM

2016.

-  GRANICA PLANA - DUP
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  KATASTARSKAPARCELA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA
-  RL - REGULACIONA LINIJA
TAČKE REGULACIONE LINIJE
-  GL0 - GRADEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE
TAČKE GRADEVINSKE LINIJE
-  GL1 - GRADEVINSKA LINIJA
TAČKE GRADEVINSKE LINIJE

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 19.1 Parcelacija i koordinatne tačke
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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

Perović



Budva, 13.01.2025. godine

KOORDINATNE TAČKE URBANISTIČKE PARCELE

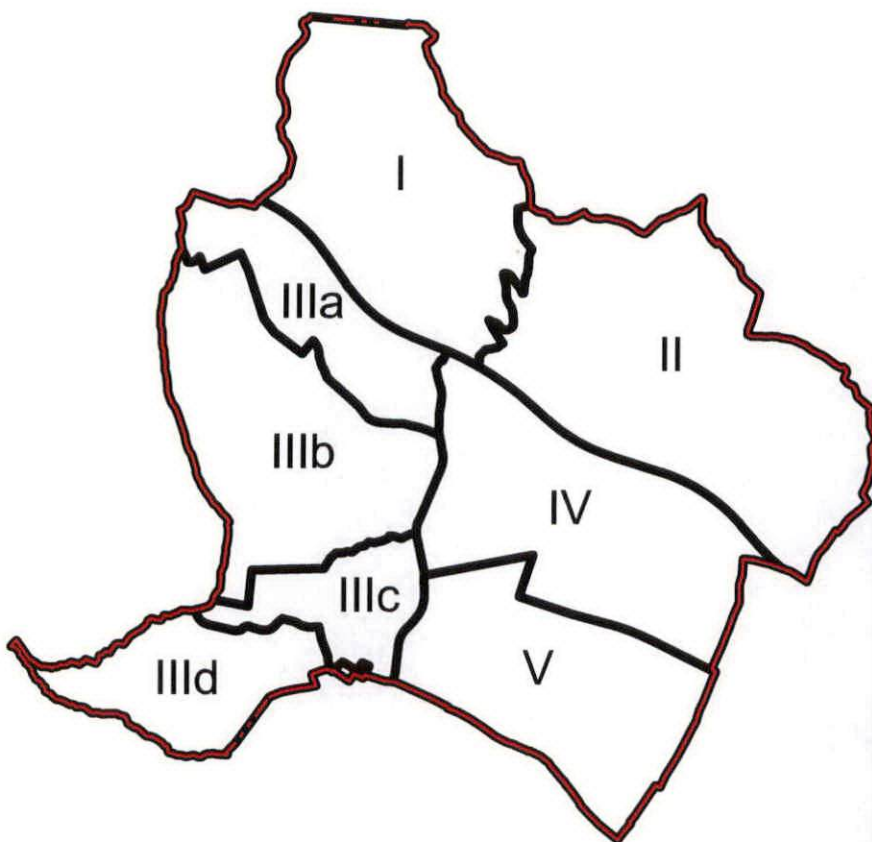
I22 6579835.3329 4673582.2940	I1022 6579952.2100 4673561.3400
I23 6579842.3349 4673610.3100	I1023 6579842.4300 4673616.2400
I24 6579842.2509 4673605.0708	I1024 6579843.4900 4673621.5500
I25 6579890.6900 4673594.3430	I1025 6579846.5800 4673628.1300
995 6579936.7150 4673546.9375	I1026 6579852.4068 4673637.8525
I996 6579887.2413 4673589.7046	I1027 6579852.6211 4673643.1166
I997 6579894.0298 4673586.3107	I1028 6579891.5800 4673595.5400
I998 6579899.8547 4673581.4453	I1029 6579883.0800 4673604.0800
I999 6579910.8617 4673569.8364	I1030 6579877.0400 4673609.8700
I1000 6579914.7372 4673565.1146	I1031 6579863.3000 4673612.3100
I1001 6579917.9002 4673559.8886	I1032 6579942.4500 4673556.9300
I1002 6579918.9686 4673560.4351	I1033 6579938.7200 4673550.4300
I1003 6579920.9366 4673556.5870	I1034 6579748.5811 4673561.4680
I1004 6579922.2748 4673554.7845	I1035 6579746.9161 4673553.1326
I1005 6579924.1269 4673553.5159	I1036 6579720.1500 4673581.7400
I1006 6579931.4000 4673550.1386	I1037 6579731.6300 4673573.8100
I1007 6579934.1435 4673548.6808	I1038 6579745.0300 4673566.0200
I1008 6579945.3600 4673562.0100	I1039 6579726.2700 4673597.9900
I1009 6579954.8200 4673556.5200	I1040 6579725.6100 4673596.1700
I1010 6579957.6700 4673553.6700	1540 6579867.8500 4673635.9100
I1011 6579902.5103 4673619.1886	I1541 6579873.2600 4673633.8000
I1012 6579905.9000 4673616.4600	I1542 6579874.6700 4673631.1500
I1013 6579912.4200 4673603.5800	I1543 6579876.1600 4673631.8500
I1014 6579921.9100 4673590.2600	I1544 6579880.8600 4673631.7700
I1015 6579923.7600 4673591.3700	I1545 6579883.0600 4673631.6100
I1016 6579929.3900 4673593.9100	I1546 6579889.8000 4673629.4200
I1017 6579929.5800 4673587.2600	I1547 6579869.4003 4673670.0403
I1018 6579931.2100 4673585.7400	I1548 6579864.7368 4673666.4026
I1019 6579937.7600 4673582.6500	I1549 6579862.9319 4673663.8063
I1020 6579943.4000 4673579.7400	I1550 6579860.0899 4673659.9010
I1021 6579951.0600 4673568.7300	








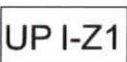


Samostalni savjetnik II,
Dijana Perović, spec.sci.arh

Perović



Budva, 13.01.2025. godine



-  GRANICA PLANA - DUP
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  KATASTARSKAPARCELA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILO
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA
-  TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA
I
KOORDINATNE
TAČKE
- zona I**

RAZMJERA

1:1000

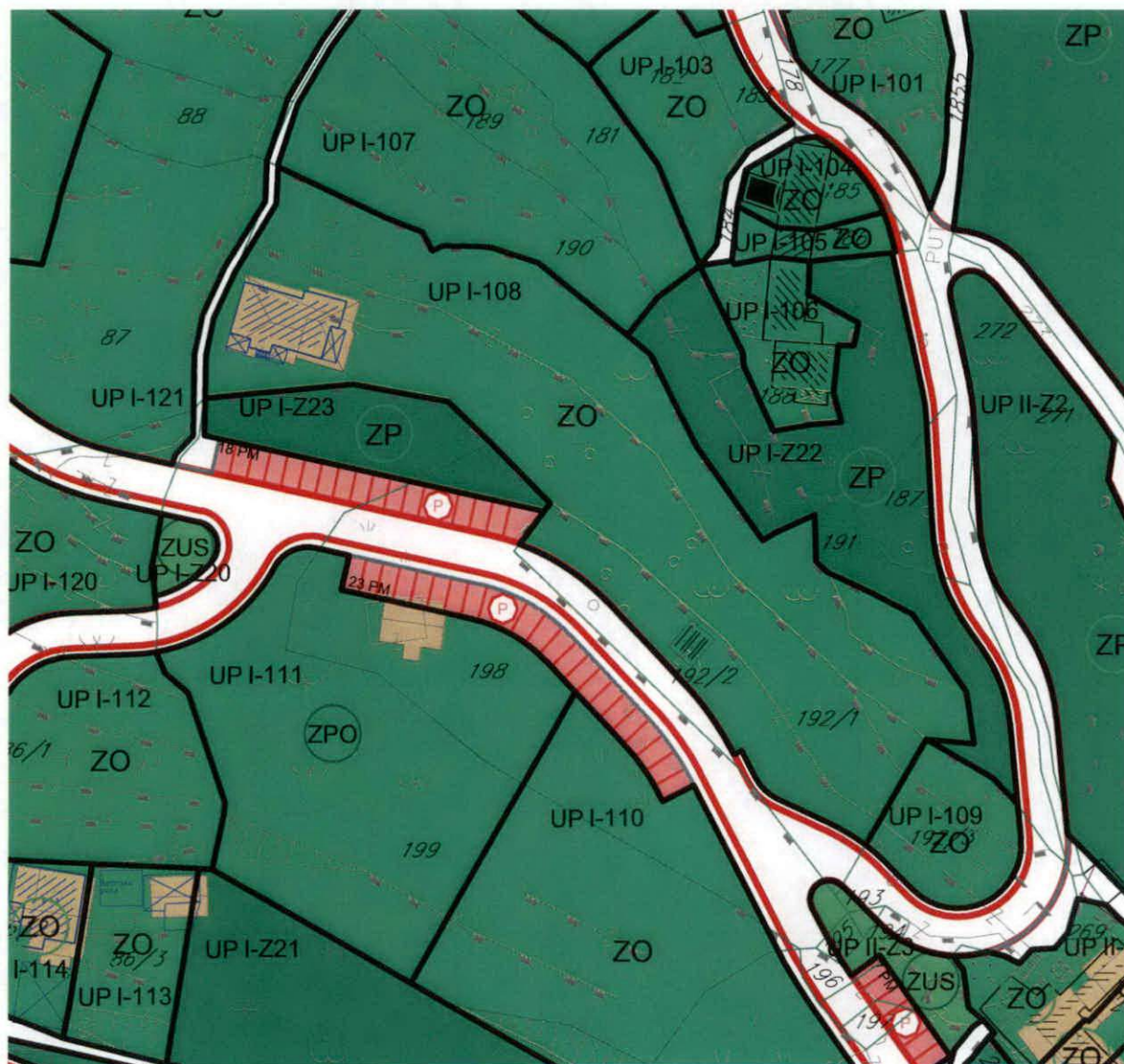
LIST BR.

19.1

DATUM

2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 20 Pejzažna arhitektura
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



Budva, 13.01.2025. godine

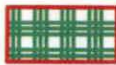


GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

PEJZAŽNA ARHITEKTURA



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE



DRVOREDI

PUJ - Objekti pejzažne arhitekture javne namjene



PARK



PARK ŠUMA



ZELENILO UZ SAOBRAĆAJNICE



SKVER



TRG

PUO - Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene



ZELENILO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA



ZELENILO POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILO VJERSKIH OBJEKATA



ZELENILO ZA TURIZAM



ZELENILO TURISTIČKIH NASELJA



ZELENILO INDIVIDUALNIH STAMBENIH
OBJEKATA

PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene



GROBLJE



ZAŠTITNI POJASEVI



ZELENILO INFRASTRUKTURE

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

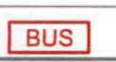
SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA



JAVNI PARKING I GARAŽA



BENZINSKA PUMPA



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA
BUDVA
SEKRETARIJAT
ZA INVESTICIJE I
PLANIRANJE
PROSTORA

OBRAĐIVAČ

DEL
PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO
STANJE

CRTEŽ

PEJZAŽNA
ARHITEKTURA

RAZMJERA

1:2000

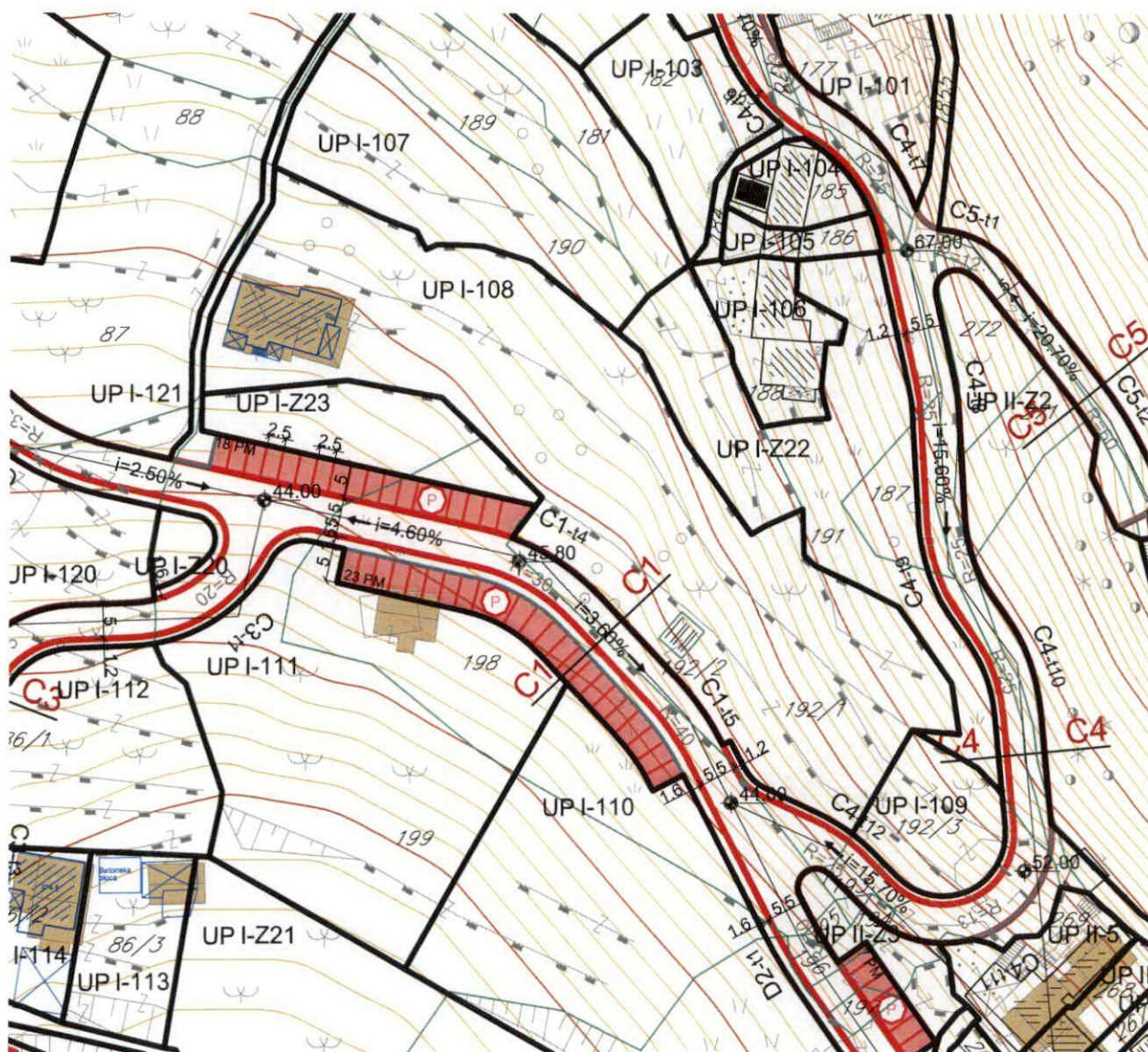
LIST BR.

20

DATUM

2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 21 Saobraćaj
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



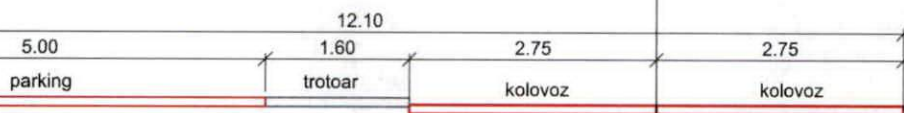
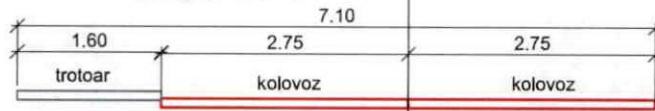
Samostalni savjetnik II,
Dijana Perović, spec.sci.arh

Perovic

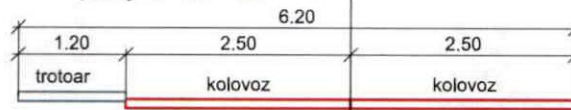


Budva, 13.01.2025. godine

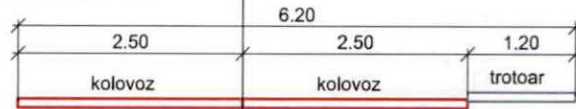
presjek "C1 - C1"



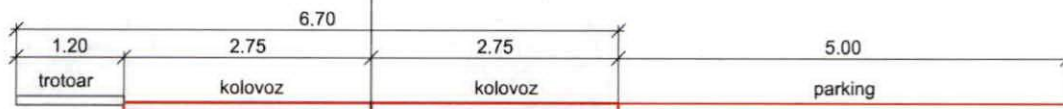
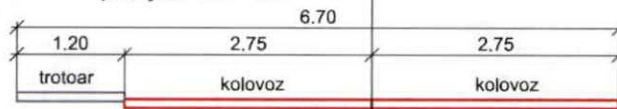
presjek "C2 - C2"



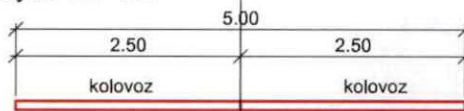
presjek "C3 - C3"



presjek "C4 - C4"










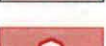


presjek "C5 - C5"



ELEMENTI KRIVINA SAOBRAĆAJNICA

<p>C1</p> <p>R= 100.000 Ec= 6579797.807 Nc= 4673746.815 Az1= 245d22'15.5" Az2= 255d18'8.8" L= 17.334</p> <p>R= 30.000 Ec= 6579797.668 Nc= 4673620.323 Az1= 33d14'52.5" Az2= 75d18'8.8" L= 22.020</p> <p>R= 35.000 Ec= 6579836.216 Nc= 4673634.316 Az1= 213d14'52.5" Az2= 257d30'43.8" L= 27.039</p> <p>R= 30.000 Ec= 6579876.089 Nc= 4673558.912 Az1= 27d5'13.9" Az2= 77d30'43.8" L= 17.822</p> <p>R= 40.000 Ec= 6579879.839 Nc= 4673540.423 Az1= 27d5'13.9" Az2= 43d28'31.3" L= 11.441</p>	<p>C4</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579827.329 Nc= 4673763.574 Az1= 178d4'53.4" Az2= 238d58'32.1" L= 25.697</p> <p>R= 30.000 Ec= 6579810.520 Nc= 4673708.902 Az1= 23d39'16.1" Az2= 56d58'32.1" L= 17.447</p> <p>R= 30.000 Ec= 6579868.203 Nc= 4673726.755 Az1= 203d39'16.1" Az2= 237d43'42.1" L= 17.841</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579889.373 Nc= 4673707.473 Az1= 237d43'42.1" Az2= 274d40'20.0" L= 16.120</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579895.948 Nc= 4673657.843 Az1= 22d11'15.9" Az2= 94d40'20.0" L= 31.627</p>	<p>D1</p> <p>R= 25.000 Ec= 6580371.891 Nc= 4673588.651 Az1= 34d47'42.5" Az2= 61d24'19.9" L= 11.611</p> <p>R= 25.000 Ec= 6580388.452 Nc= 4673637.659 Az1= 192d11'11.9" Az2= 241d24'19.9" L= 21.476</p> <p>R= 25.000 Ec= 6580334.724 Nc= 4673640.345 Az1= 11d47'6" Az2= 38d42'57.9" L= 12.063</p> <p>R= 100.000 Ec= 6580411.332 Nc= 4673744.630 Az1= 213d55'33.2" Az2= 218d42'57.9" L= 8.360</p> <p>R= 200.000 Ec= 6580483.393 Nc= 4673816.670 Az1= 211d9'6.9" Az2= 213d55'33.2" L= 9.683</p>	<p>R= 90.000 Ec= 6579879.470 Nc= 4673742.163 Az1= 359d8'26.9" Az2= 23d15'8.6" L= 37.874</p> <p>R= 60.000 Ec= 6579892.938 Nc= 4673786.810 Az1= 23d15'8.6" Az2= 54d48'17.7" L= 33.059</p> <p>R= 15.000 Ec= 6579865.011 Nc= 4673649'17.7" Az1= 54d48'17.7" Az2= 134d8'31.4" L= 20.766</p> <p>R= 60.000 Ec= 6579879.315 Nc= 4673820.952 Az1= 134d8'31.4" Az2= 160d44'39.3" L= 27.858</p>	<p>D3</p> <p>R= 10.000 Ec= 6580142.867 Nc= 4673308.926 Az1= 62d36'12.6" Az2= 132d18'24.9" L= 12.166</p> <p>R= 8.000 Ec= 6580155.612 Nc= 4673322.594 Az1= 242d36'12.6" Az2= 295d45'41.3" L= 7.422</p> <p>R= 20.983 Ec= 6580175.748 Nc= 4673345.190 Az1= 291d54'59.3" Az2= 329d21'41.9" L= 13.700</p>
<p>C2</p> <p>R= 15.000 Ec= 6579779.522 Nc= 4673611.715 Az1= 128d12'46.2" Az2= 168d42'15.1" L= 10.601</p>	<p>R= 25.000 Ec= 6579944.287 Nc= 4673671.718 Az1= 202d11'15.9" Az2= 237d38'53.4" L= 15.473</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579919.360 Nc= 4673628.321 Az1= 12d34'26.5" Az2= 57d38'53.4" L= 19.667</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579924.239 Nc= 4673806.445 Az1= 3d25'27.7" Az2= 12d34'26.5" L= 3.992</p>	<p>R= 30.000 Ec= 6580274.137 Nc= 4673718.239 Az1= 31d9'6.9" Az2= 114d8'20.7" L= 43.452</p> <p>R= 50.000 Ec= 6580245.518 Nc= 4673683.496 Az1= 114d8'20.7" Az2= 132d43'11.9" L= 16.215</p> <p>R= 40.000 Ec= 6580167.235 Nc= 4673733.712 Az1= 303d12'59.6" Az2= 312d43'11.9" L= 6.635</p>	<p>D2</p> <p>R= 70.000 Ec= 6579889.752 Nc= 4673567.091 Az1= 207d5'13.9" Az2= 215d2'26.1" L= 9.717</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579925.532 Nc= 4673493.208 Az1= 13d51'31.7" Az2= 35d2'26.1" L= 9.242</p> <p>R= 15.000 Ec= 6579965.923 Nc= 4673496.484 Az1= 193d51'31.7" Az2= 244d58'22.9" L= 13.382</p>	<p>D4</p> <p>R= 33.000 Ec= 6580172.329 Nc= 4673363.496 Az1= 330d17'58.4" Az2= 359d48'57.8" L= 17.010</p> <p>R= 35.000 Ec= 6580170.419 Nc= 4673394.291 Az1= 359d48'57.8" Az2= 33d12'16.2" L= 20.386</p> <p>R= 41.600 Ec= 6580234.247 Nc= 4673436.644 Az1= 159d6'11.2" Az2= 213d12'16.2" L= 39.281</p>
<p>C3</p> <p>R= 20.000 Ec= 6579831.461 Nc= 4673597.715 Az1= 272d4'5.9" Az2= 347d30'43.8" L= 26.335</p> <p>R= 15.000 Ec= 6579823.983 Nc= 4673562.423 Az1= 92d4'5.9" Az2= 181d9'26.9" L= 23.323</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579784.247 Nc= 4673548.943 Az1= 345d2'16.7" Az2= 1d9'26.9" L= 7.033</p>	<p>R= 25.000 Ec= 6579975.066 Nc= 4673584.123 Az1= 183d25'27.7" Az2= 215d45'52.6" L= 14.191</p> <p>R= 25.000 Ec= 6579936.379 Nc= 4673562.301 Az1= 5d26'18.1" Az2= 35d56'52.6" L= 13.312</p> <p>R= 13.000 Ec= 6579949.895 Nc= 4673546.954 Az1= 225d8'56.4" Az2= 5d26'18.1" L= 31.831</p>	<p>R= 50.000 Ec= 6580136.199 Nc= 4673725.343 Az1= 290d16'38.0" Az2= 303d12'59.6" L= 11.292</p> <p>R= 40.000 Ec= 6580130.296 Nc= 4673712.502 Az1= 235d37'53.5" Az2= 290d16'38.0" L= 38.150</p> <p>R= 20.000 Ec= 6580071.756 Nc= 4673679.848 Az1= 55d37'53.5" Az2= 165d4'59.0" L= 38.206</p>	<p>R= 50.000 Ec= 6580003.494 Nc= 4673517.589 Az1= 244d58'22.9" Az2= 272d38'8.9" L= 24.140</p> <p>R= 25.000 Ec= 6580083.804 Nc= 4673448.187 Az1= 69d21'49.2" Az2= 92d38'8.9" L= 10.154</p> <p>R= 50.000 Ec= 6580124.035 Nc= 4673511.179 Az1= 249d21'49.2" Az2= 282d29'4.8" L= 28.904</p>	
<p>R= 25.000 Ec= 6579919.207 Nc= 4673523.881 Az1= 45d8'56.4" Az2= 65d5'31.7" L= 8.702</p>	<p>R= 25.000 Ec= 6580024.296 Nc= 4673676.502 Az1= 218d6'6" Az2= 345d4'59.0" L= 55.406</p>	<p>R= 50.000 Ec= 6580019.205 Nc= 4673723.508 Az1= 179d8'26.9" Az2= 218d6'6" L= 34.000</p>	<p>R= 50.000 Ec= 6580168.775 Nc= 4673418.663 Az1= 69d6'11.2" Az2= 102d29'4.8" L= 29.131</p> <p>R= 60.000 Ec= 6580234.359 Nc= 4673511.368 Az1= 249d6'11.2" Az2= 276d32'34.1" L= 28.735</p>	

-  GRANICA PLANA - DUP
-  MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
-  LOKALNI PUT
-  LOKALNI PUT - ISPOD POVRŠINE
-  OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
-  TANGENTA OSOVINE SAOBRAĆAJNICE
-  OZNAKA PRESJEKA SAOBRAĆAJNICA
-  PJEŠAČKE POVRŠINE
-  AUTOBUSKO STAJALIŠTE
-  JAVNI PARKING I GARAŽA





DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



OPŠTINA BUDVA
SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA

OBRAĐIVAČ

DEL PROJEKT
d.o.o. Budva

DETALJNI URBANISTIČKI PLAN

"BULJARICA I"

PLANIRANO STANJE

CRTEŽ

SAOBRAČAJ

RAZMJERA

1:2000

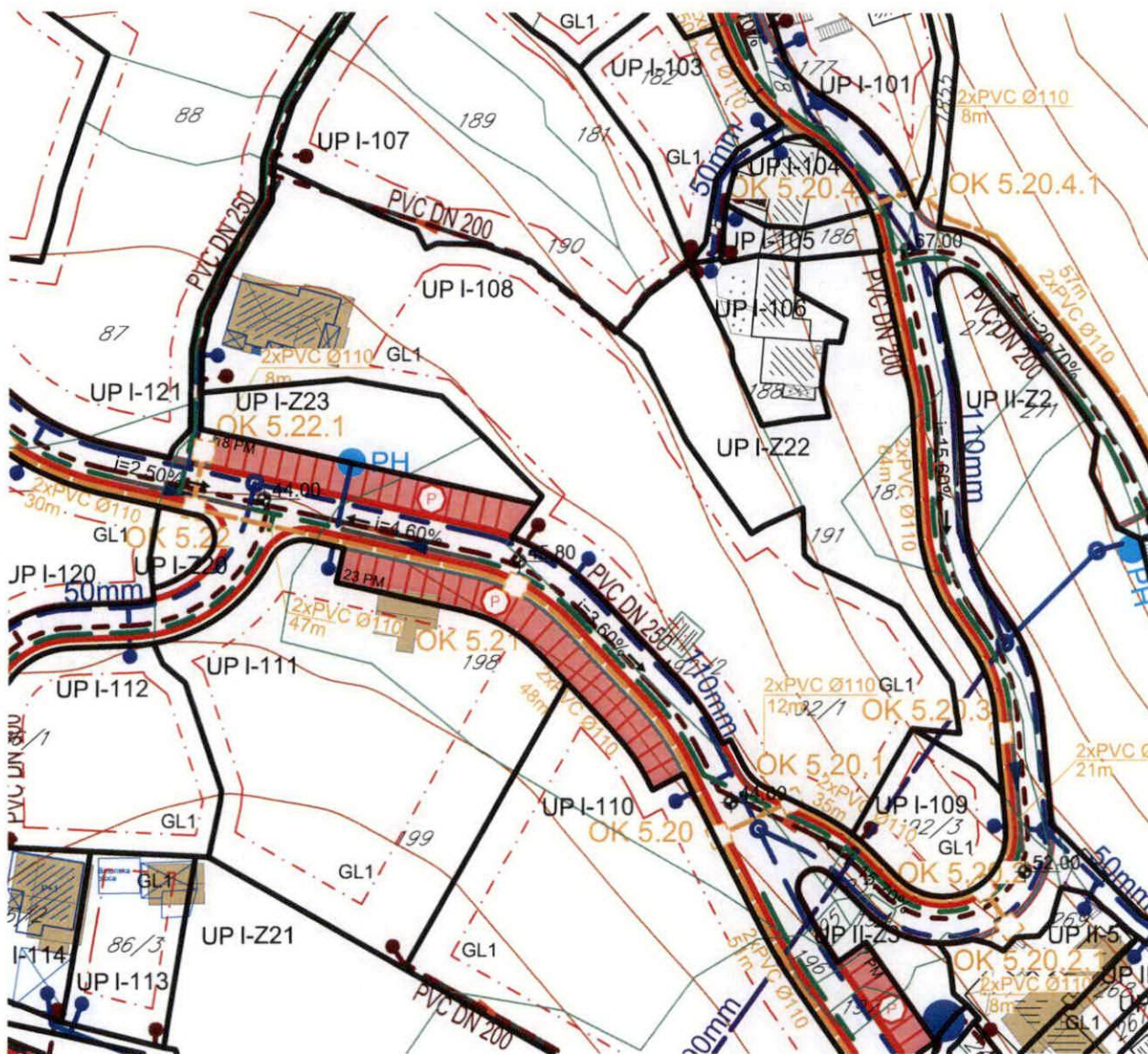
LIST BR.

21

DATUM

2016.

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

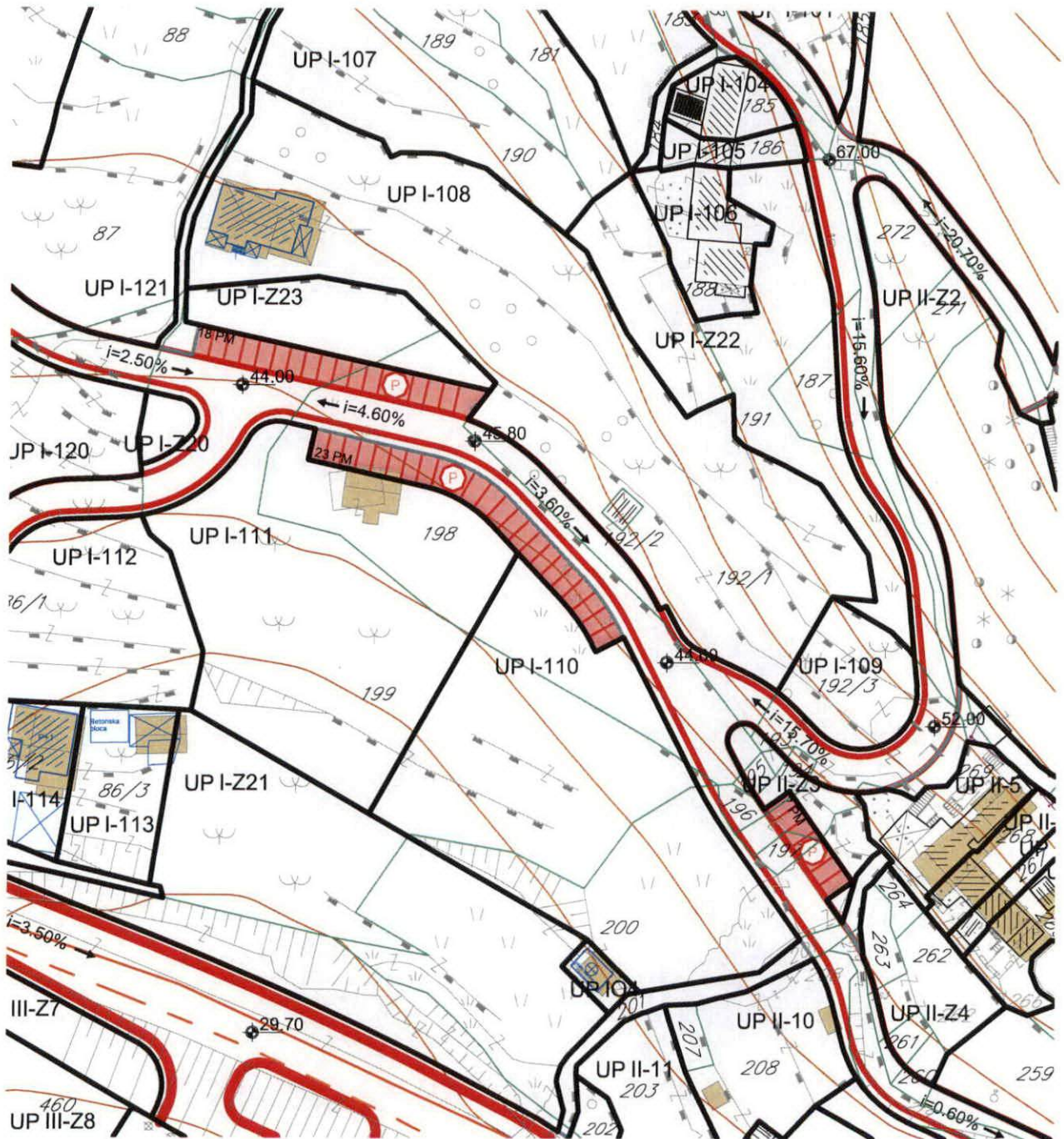


Samostalni savjetnik II,
Dijana Perović, spec.sci.arh



Budva, 13.01.2025. godine

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 23 Elektroenergetska mreža
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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

Perović



Budva, 13.01.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTRO-
ENERGETSKA
MREŽA**

RAZMJERA

1:2000

LIST BR.

23

DATUM

2016.



GRANICA PLANA - DUP

ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA



ELEKTROVOD 35 kV



ELEKTROVOD 10 kV



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

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA

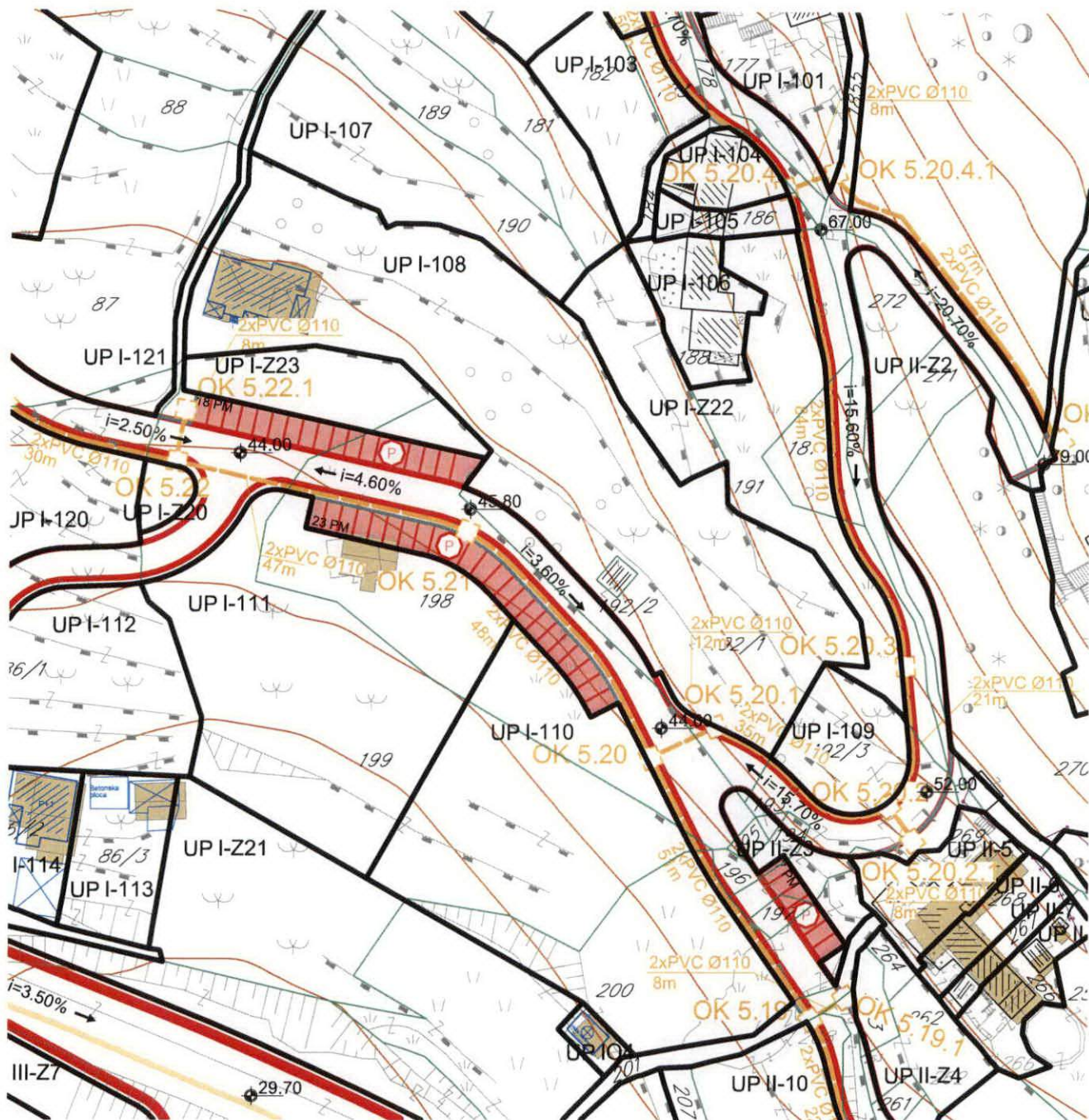


TRAFOSTANICA



PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 24 Telefonija
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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



Budva, 13.01.2025. godine



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

TELEFONIJA

RAZMJERA

1:2000

LIST BR.

24

DATUM

2016.



GRANICA PLANA - DUP

TELEKOMUKACIONA INFRASTRUKTURA



TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA



TK PODZEMNI VOD



TK OKNO



PLANIRANI TK PODZEMNI VOD

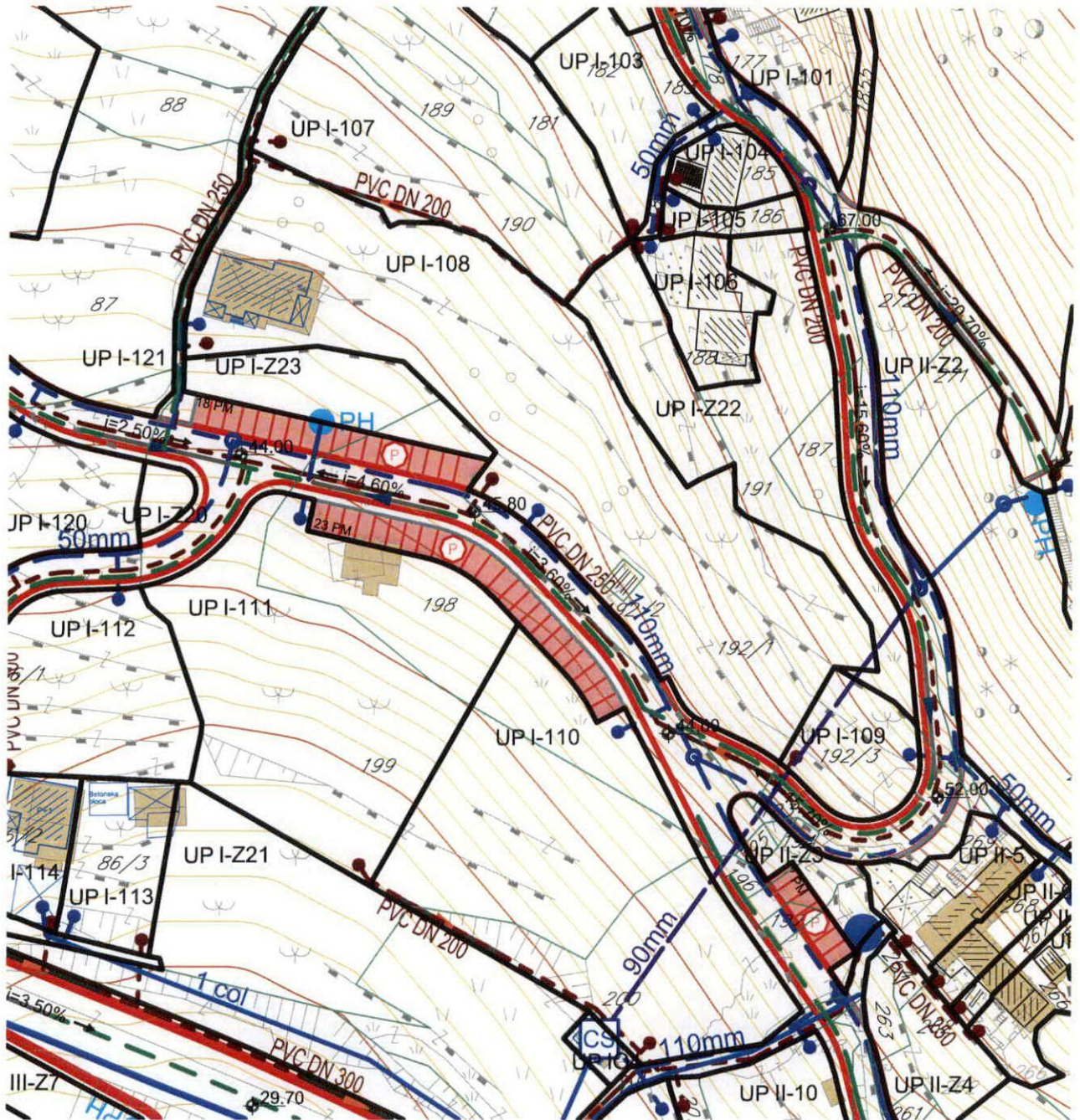


PLANIRANO TK OKNO



IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN -
PLANIRANO

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



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

Perović



Budva, 13.01.2025. godine

 GRANICA PLANA - DUP

HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE


 VODOVOD

 PLANIRANI VODOVOD

 UKIDANJE VODOVODA

 PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA VODOVOD

 PLANIRANI HIDRANT

 VODOVOD VIŠEG REDA - REGIONALNI VODOVOD

 PLANIRANI REZEORVAR

 POSTOJEĆA CRPNA STANICA

 PLANIRANA CRPNA STANICA

 IZVORIŠTA VODE 10-100 L/S

 IZVORIŠTA VODE < 10 L/S

FEKALNA KANALIZACIJA

 KANALIZACIONI VOD

 UKIDANJE KANALIZACIONOG VODA

 PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

 PLANIRANI PRIKLJUČAK ZA KANALIZACIJU

 PLANIRANA PUMPA

 PLANIRANI KANALIZACIONI VOD VIŠEG REDA

 POSTROJENJA ZA PREČIČAVANJE OTPADNIH VODA PPOV

 PLANIRANO REVIZIONO OKNO

 SMJER ODVOĐENJA

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

 PLANIRANI KANALIZACIONI VOD

 SMJER ODVOĐENJA



 DELPROJEKT d.o.o. BUDVA
NARUČILAC  OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ DEL PROJEKT d.o.o. Budva
DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "BULJARICA I"
PLANIRANO STANJE
CRTEŽ VODVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
RAZMJERA 1:2000
LIST BR. 25
DATUM 2016.



DELPROJEKT
d.o.o. BUDVA

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI
URBANISTIČKI
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO
STANJE**

CRTEŽ

EKOLOGIJA

RAZMJERA

1:2000

LIST BR.

26

DATUM

2016.



GRANICA PLANA - DUP



UTICAJ MORA



UTICAJ SAOBRAĆAJNICE



ODLAGANJE SMEĆA



REGULACIJA POTOKA



PROTIVPOŽARNI HIDRANTI



KANALIZACIONI KOLEKTORI SA PREČIŠĆIVAČEM



KANALIZACIONA PUMPNA STANICA

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA

DUP "BULJARICA I"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m ²	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m ²	POSTOJEĆE BRGP m ²	POSTOJEĆA SPRATNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m ²	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m ²	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADODRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m ²	POSL. PROSTOR -20% OD BRGP	IZ	II	PLANIRANA SPRATNOST
UP I-103	dio183, 182	476.67				STANOVANJE – SMG		80.00	80.00	NOVI OBJEKAT	192.00		0.17	0.40	3
UP I-104	dio185	185.52	71.00	142.00	2	STANOVANJE – SMG		0.00	71.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	142.00		0.38	0.77	
UP I-105	dio186	118.02	25.00	50.00	2	STANOVANJE – SMG		25.00	50.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	100.00		0.42	0.85	
UP I-106	188	324.96	80.00 68.00	296.00	2 2	STANOVANJE – SMG		0.00	148.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA	296.00		0.46	0.91	
UP I-107	dio181, dio189, dio190	1,724.64				STANOVANJE – SMG	139.00	279.00	279.00	NOVI OBJEKTI	698.00		0.16	0.40	3
UP I-108	dio192/1, 192/2	3,253.94	140.00	140.00	1	STANOVANJE – SMG	129.00	387.00	527.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (NAD.) NOVI OBJEKTI	1,318.00		0.16	0.40	2 3
UP I-109	dio192/3	348.84				STANOVANJE – SMG		80.00	80.00	NOVI OBJEKAT	160.00		0.23	0.46	2
UP I-110	dio198, dio199, dio200	2,288.87				STANOVANJE – SMG	123.00	370.00	370.00	NOVI OBJEKTI	925.00		0.16	0.40	3
UP I-111	dio198, dio199	2,097.29				CENTRALNA DJELATNOST – CD		205.00	205.00	NOVI OBJEKAT	410.00		0.10	0.20	2
UP I-112	dio86/1	846.47				STANOVANJE – SMG		136.00	136.00	NOVI OBJEKAT	340.00		0.16	0.40	3
UP I-113	86/3	397.01	50.00	50.00	1	STANOVANJE – SMG	80.00	30.00	80.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (RUŠI) – NOVI OBJEKAT	160.00		0.20	0.40	2
UP I-114	dio87/2	321.06	109.00	327.00	3	STANOVANJE – SMG		0.00	109.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	327.00		0.34	1.02	
UP I-115	dio71, dio1845	586.65	196.00	392.00	2	STANOVANJE – SMG		0.00	196.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	392.00		0.33	0.67	
UP I-116	70/1, dio70/2, dio70/3, dio70/4, dio70/5, 70/6, dio74, dio1848	999.18				STANOVANJE – SMG		161.00	161.00	NOVI OBJEKAT	403.00		0.16	0.40	3
UP I-117	dio75, dio74, dio73, dio72	1,311.61	167.00 70.00 226.00	1,326.00	3 1 4	STANOVANJE – SMG		0.00	463.00	3 POSTOJEĆA OBJEKTA	1,326.00		0.35	1.01	
UP I-118	dio84	545.42	195.00	585.00	3	STANOVANJE – SMG		0.00	195.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT	585.00		0.36	1.07	
UP I-119	dio85	906.47	114.00 96.00	534.00	3 2	STANOVANJE – SMG		0.00	210.00	2 POSTOJEĆA OBJEKTA	534.00		0.23	0.59	
UP I-120	dio86/1	452.33				STANOVANJE – SMG		90.00	90.00	NOVI OBJEKAT	180.00		0.20	0.40	2
UP I-121	dio89, dio88, dio87	3,240.33				STANOVANJE – SMG		104.00	520.00	NOVI OBJEKAT	1,300.00		0.16	0.40	3

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







Budva, 13.01.2025. godine

LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar