



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: 06-332/25-91/3  
Budva, 20.02.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu LJUBIĆ LJILJANE 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 i 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-a „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-121** koju čine,

**Djelovi katastarskih parcela broj 87, 88, 89, 86/6** i kat. parcela broj 86/7 **KO Buljarica I**

Djelovi kat. parcela broj **87, 89, 86/6** i 86/7 KO Buljarica I ulaze u trasu saobraćajnice po DUP-u.

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

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara navedeno je da **UP I-121** čine djelovi kat. parcela broj 87, 88 i 89 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 **djelovi kat. parcela broj 87, 88, 89, 86/6** i 86/7 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 929 za KO Buljarica I, od 06.02.2025. godine, **na katastarskoj parceli broj 87** upisan je pašnjak 1. klase površine 1472m<sup>2</sup>, **na katastarskoj parceli broj 88** upisana je livada 2. klase

površine 294m<sup>2</sup>, a na katastarskoj parceli broj 89 upisan je voćnjak 2. klase površine 1893m<sup>2</sup>. Na kat. parcelama nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima na kat. parcelama upisana je hipoteka i zabilježba poreskog potraživanja, kao i pravo službenosti prolaza na kat. parceli broj 89. Kao vlasnik kat. parcela upisan je "KATIČ" doo Budva. **Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcela.**

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine – PJ Budva, dana 17.02.2025.godine, konstatovano je da je u listu nepokretnosti 865 za KO Buljarica I na kat. parceli broj 86/6 upisan voćnjak 2. klase površine 141m<sup>2</sup>, a na kat. parceli broj 86/7 da je upisana građevinska parcela površine 55 m<sup>2</sup>, u svojini Isaić Nikole.

### **3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA**

#### **SMG – stanovanje manje gustine**

Objekti stanovanja manje gustine tretiraju se kao porodično stanovanje, 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 ovlaštena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG" broj 29/07 i „Službeni list CG" br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18). Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine, 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 ovlaštenog 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, je predviđeno da se do donošenja Plana generalne regulacije Crne Gore može graditi na dijelu urbanističke parcele, ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se urbanistički parametri utvrđeni planom za urbanističku parcelu umanje za nedostajući dio urbanističke parcele.

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

## 5. PRAVILA REGULACIJE

**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 objekt 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 bočnom fasadom gledaju na javni prolaz, saobraćajnicu unutar bloka, dozvoljeno je ostaviti otvore na toj fasadi samo u slučajevima kada je širina ovog javnog prolaza 5,5m 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, orjentaciona 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 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 <sup>2</sup>	BRGP u m <sup>2</sup>	MAX POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m <sup>2</sup>	INDEKS IZGRADENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOST/ BR.LETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA I-121, zona I	3,240.33	1,300.00	520.00	0.40	0.16	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 uračunavaju se u ukupnu BRGP ukoliko se koriste kao garaža, podrum ili instalaciona etaža. Ne dozvoljava se prenamijena 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 izgrađeni 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 projekte dokumentacije 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, 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 geomehničke karakteristike temeljnog tla, geotehničke i seizmološke karakteristike terena i prikaz i ocjenu rezultata istraživanja sa obradom dobijenih podataka i zaključkom o uslovima i načinu fundiranja objekta na prostoru koji je istraživan.

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

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

## **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 predvidjeti propisane mjere zaštite od požara za objekte sa 4 i više etaža i objekte za javnu upotrebu preko površine preko  $400\text{m}^2$  (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 nemediteranskih 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 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  $1\text{m}^2$  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 obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice
- vrata i kapije na uličnoj ogradbi 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 sprovesti primjenom pergola, ozelenjavanjem fasada objekata, 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

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

Za turističke objekte površine veće od 1.000m<sup>2</sup>, stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m<sup>2</sup> poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mjesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Za objekte za koje nije propisana obaveza izrade procjene uticaja na životnu sredinu, potrebno je u projektnoj dokumentaciji predvidjeti mjere zaštite od buke u skladu sa članom 19. Zakona o zaštiti od buke u životnoj sredini (Službeni list CG 28/11) 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, presađe na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sjećenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, proriđenih, endemičnih i ugroženih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list SRCG“ broj 36/82 i Rješenjem o stavljanju pod zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta („Službeni list RCG“ broj 76/06). Rješenja su dostupna na sajtu Agencije za zaštitu životne sredine: [www.epa.org.me](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 neposrednoj blizini predmetne lokacije nema objekata koji su u popisu registrovanih spomenika kulture.

U slučaju kada se u okviru predmetne lokacije nalazi ili je u neposrednoj blizini registrovani spomenik kulture, prema kome se treba upravljati shodno Zakonu o zaštiti kulturnih dobara (Sl. list 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 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.

**Telekomunikaciona mreža** – Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukture 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://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu [www.epcg.me](http://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 nadležne službe – 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 obezbijeden kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. Izuzetno, u starim gradskim jezgrima u kojima ne postoji mogućnost obezbijedivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parcel se može obezbijediti 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 obezbijediti, sudskim putem, pravo službenosti prolaza.

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

<b>Funkcija</b>	<b>Broj vozila</b>
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 <sup>2</sup> bruto površine
Ugostiteljski objekti	1 PM na 4 stolice
Trgovinski sadržaji	1 PM na 50 m <sup>2</sup> 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 prenamjena 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**

Obezbijediti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad lica smanjene pokretljivosti, shodno Pravilniku o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom, 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 obezbijediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijentata prolaza toplote objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulanja izgradnje energetske efikasne 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 predvidjeti 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 period 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, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- **Katastarska parcela broj 87 KO Buljarica I djelimično ulazi u trasu koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP (opštinski put);**

- Katastarske parcele broj 86/6 i 86/7 KO Buljarica I se nalaze u trasi koridora saobraćajnice 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 geodetske podloge sa kartom br.22 „Plan elektronske komunikacione infrastrukture”, nije moguće jasno utvrditi blizinu predmetnih katastarskih parcela sa planiranom baznom stanicom mobilne telefonije (MT), zbog veličine simbola na karti u razmjeri 1:50000. Neophodno je poštovati smjernice iz poglavlja 17. „USLOVI ZA PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA INFRASTRUKTURU I POSEBNI TEHNIČKI USLOVI“.

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima, konstatovano je da se predmetne katastarske parcele ne nalaze u trasama ostalih koridora 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](http://www.planovidozvole.mrt.gov.me/LAMP/PlanningDocument?m=BD) i [www.budva.me](http://www.budva.me)

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

- 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

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

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

Shodno Članu 74, stav 5 i 8 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 26. PRILOZI

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

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



Dostavljeno:

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

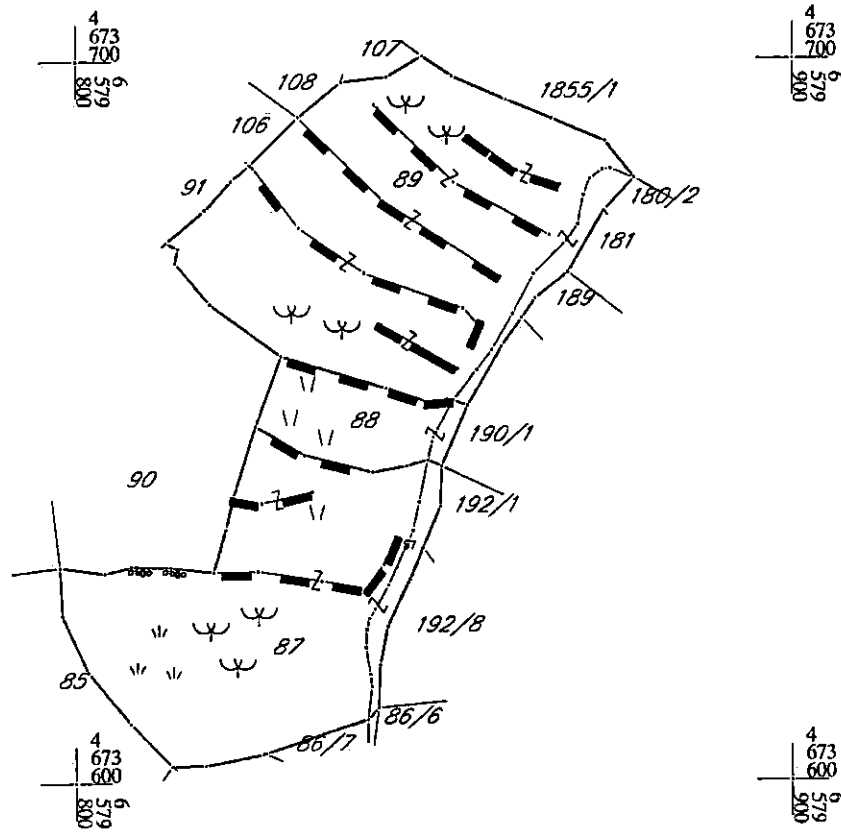
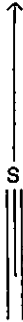
CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 917-104-DJ-119/25  
Datum: 07.02.2025.



Katastarska opština: BULJARICA I  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 3  
Parcela: 87, 88, 89

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:1000



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA  
Obradio: Perić

Ovjerava  
Službeno lice:



## UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-2388/2025

Datum: 06.02.2025

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 LJUBIĆ LJILJANA, , za potrebe UTU izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 929 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
87			3 3		DONJI KALUDERAC	Pašnjak 1. klase KUPOVINA		1472	3.09
88			3 3		DONJI KALUDERAC	Livada 2. klase KUPOVINA		294	1.88
89			3 3		DONJI KALUDERAC	Voćnjak 2. klase KUPOVINA		1893	63.04
								3659	68.01

Podaci o vlasniku ili nosiocu				
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto		Prava	Obim prava
	KATIĆ DOO BUDVA BREŽINE BB PETROVAC PETROVAC Petrovac		Svojina	1/1

Podaci o teretima i ograničenjima							
Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
87				1	Pašnjak 1. klase	22/03/2019 14:42	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 21-213-U-6557 OD 24.10.2018. GOD. U UKUPNOM IZNOSU OD 49.002,57 EURA POREZ NA NEPOKRETNOST U KORIST OPŠTINE BUDVA.
87				2	Pašnjak 1. klase	05/11/2021 12:37	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 8.987,03 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BROJ UPI 21-411/21-12906/1 OD 06.10.2021. GODINE.
87				3	Pašnjak 1. klase	13/04/2022 9:57	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 20.408,45 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/22-1021/1 OD 23.02.2022.G.
87				4	Pašnjak 1. klase	02/03/2023 10:56	Zabilježba poreskog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.120,27 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-228/1 OD 16.1.2023.G. SVOJINA - KATIĆ DOO BUDVA I/1.
87				5	Pašnjak 1. klase	10/04/2024 13:32	Zabilježba poreskog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 11.045,07 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEDENJU PORESKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BROJ UPI/ 21-411/24-1238/1 OD 22.02.2024. GODINE.



7992552

**Podaci o teretima i ograničenjima**

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
87				6	Pašnjak 1. klase	20/01/2025 10:20	Zabilježba poreškog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.937,88 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/24-10785/1 OD 3.12.2024.G.
88				1	Livada 2. klase	22/03/2019 14:42	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 21-213-U-6557 OD 24.10.2018. GOD. U UKUPNOM IZNOSU OD 49.002,57 EURA POREZ NA NEPOKRETNOST U KORIST OP ŠTINE BUDVA.
88				2	Livada 2. klase	05/11/2021 12:37	Zabilježba poreškog potraživanja ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 8.987,03 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BROJ UPI 21-411/21- 12906/1 OD 06.10.2021. GODINE .
88				3	Livada 2. klase	13/04/2022 9:57	Zabilježba poreškog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 20.408,45 E U KORIST OP ŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21- 411/22-1021/1 OD 23.02.2022.G.
88				4	Livada 2. klase	02/03/2023 10:56	Zabilježba poreškog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.120,27 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-228/1 OD 16.1.2023.G. SVOJINA - KATIĆ DOO BUDVA I/I.
88				5	Livada 2. klase	10/04/2024 13:32	Zabilježba poreškog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 11.045,07 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BROJ UPI/ 21- 411/24-1238/1 OD 22.02.2024. GODINE.
88				6	Livada 2. klase	20/01/2025 10:20	Zabilježba poreškog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.937,88 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/24-10785/1 OD 3.12.2024.G.
89				1	Voćnjak 2. klase	23/03/2023 12:18	Pravo službenosti PRAVO SLUŽBENOSTI PROLAZA U ŠIRINI OD 3m.U KORIST DAVIDOVIĆ LJUBOMIRA ZA KAT. PARCELE- 90-POV.1046m2. I KAT.PARC. -91.-POV. 650m2.U LN 133 KO BULJARICA I DAVIDOVIĆ LJUBOMIRA.
89				2	Voćnjak 2. klase	22/03/2019 14:42	Hipoteka PORESKO POTRAŽIVANJE BR. 21-213-U-6557 OD 24.10.2018. GOD. U UKUPNOM IZNOSU OD 49.002,57 EURA POREZ NA NEPOKRETNOST U KORIST OP ŠTINE BUDVA.
89				3	Voćnjak 2. klase	05/11/2021 12:37	Zabilježba poreškog potraživanja ZALOŽNO PRAVO-HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 8.987,03 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BROJ UPI 21-411/21- 12906/1 OD 06.10.2021. GODINE .
89				4	Voćnjak 2. klase	13/04/2022 9:57	Zabilježba poreškog potraživanja HIPOTEKA U IZNOSU OD 20.408,45 E U KORIST OP ŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O BEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21- 411/22-1021/1 OD 23.02.2022.G.
89				5	Voćnjak 2. klase	02/03/2023 10:56	Zabilježba poreškog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 16.120,27 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI 21-411/23-228/1 OD 16.1.2023.G. SVOJINA - KATIĆ DOO BUDVA I/I.
89				6	Voćnjak 2. klase	10/04/2024 13:32	Zabilježba poreškog potraživanja ZALOŽNO PRAVO - HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 11.045,07 EURA U KORIST OPŠTINE BUDVA, NA OSNOVU RJEŠENJA O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BROJ UPI/ 21- 411/24-1238/1 OD 22.02.2024. GODINE.
89				7	Voćnjak 2. klase	20/01/2025 10:20	Zabilježba poreškog potraživanja HIPOTEKA U UKUPNOM IZNOSU OD 6.937,88 E U KORIST OPŠTINE BUDVA -RJEŠENJE O OBEZBJEĐENJU POREŠKOG POTRAŽIVANJA UPRAVE LOKALNIH JAVNIH PRIHODA OPŠTINE BUDVA BR.UPI/21-411/24-10785/1 OD 3.12.2024.G.

UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA





Taksa naplaćena na osnovu Tarifnog broja 1, Zakona o administrativnim taksama ("Sl.list CG" br. 38/19) u iznosu od 2 eura.  
Naknada za korišćenje podataka premjera, katastra nepokretnosti i usluga, naplaćena na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18) u iznosu od 3 eura.

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE



Načelnica: 7

*Blana*  
Tomasević Sonja, dipl.ing.geodezije



Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 17.02.2025 09:24

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVADatum: 17.02.2025 09:24  
KO: BULJARICA I**LIST NEPOKRETNOSTI 865 - IZVOD**

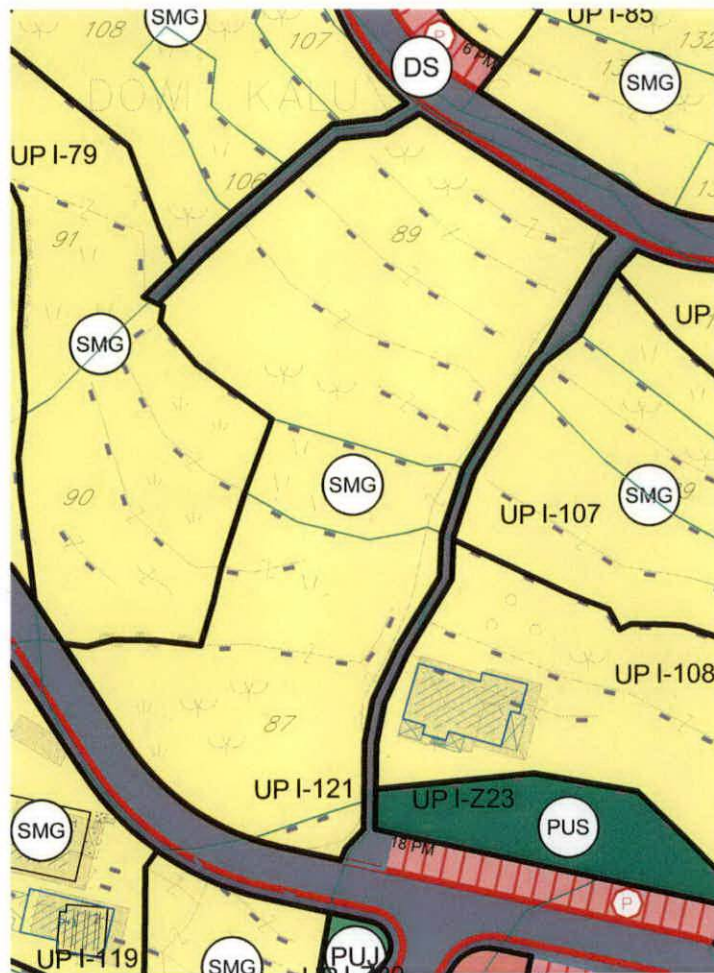
Podaci o parceli							
Broj/podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
86/6		3 5/18	18.05.2018	DONJI KALUDERAC	Voćnjak 2. klase KUPOVINA	141	4.70
86/7		3 5/18	18.05.2018	DONJI KALUDERAC	Gradjevinska parcela KUPOVINA	55	0.00

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

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Podaci o aktivnim zahtjevima									
LN	Broj parcele	Podbr.	Zgrada	PD	Klas. znak	Broj zahtjeva	Godina	Komentar	Sadržina
	86	6	0		919	3239	2024		ZA UPIS NA KP 86/6 86/8 86/9 KO BULJARICA I

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.

*D. Perović*



Budva, 20.02.2025. godine



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 MJEŠOVITE 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  
OBJEKATA



OBJEKTI 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

NARUČILAC



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

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN**

**"BULJARICA I"**

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**NAMJENA  
POVRŠINA**

RAZMJERA

**1:2000**

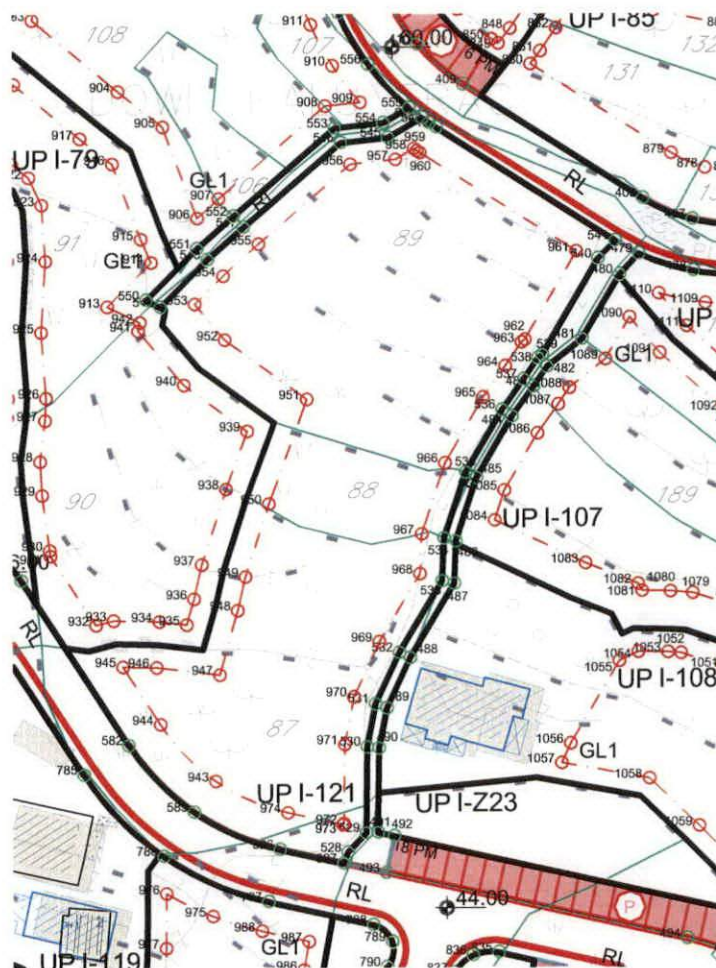
LIST BR.

**16**

DATUM

2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 18 Parcelacija i regulacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)

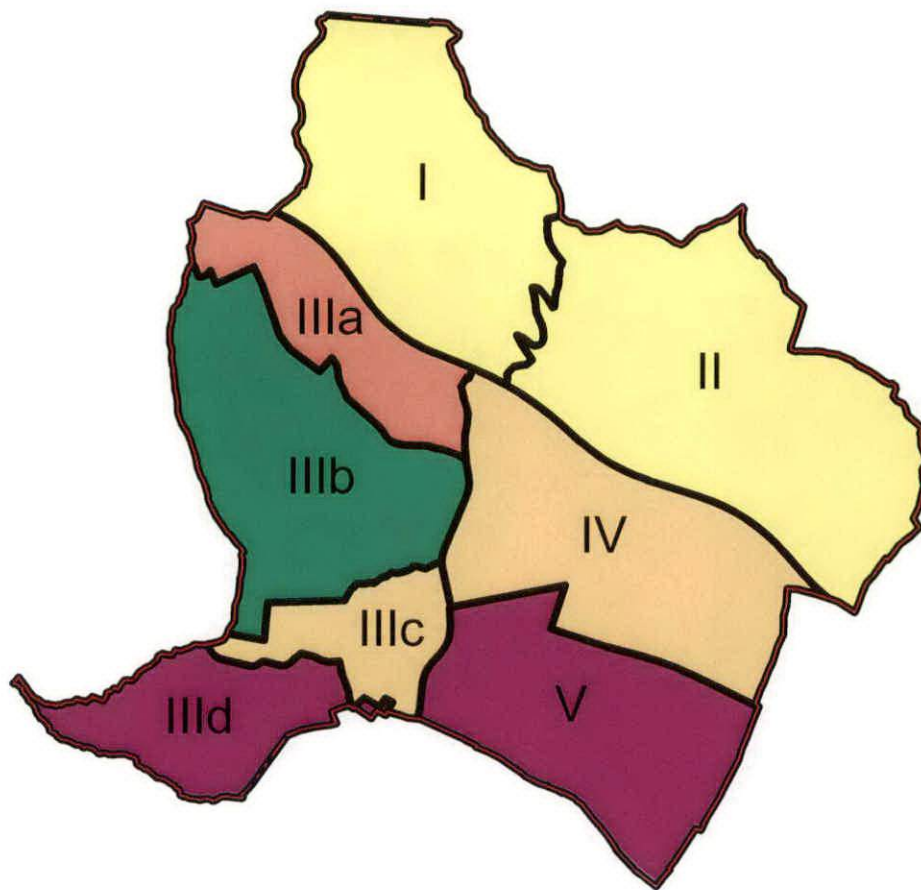














Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

*Perović*



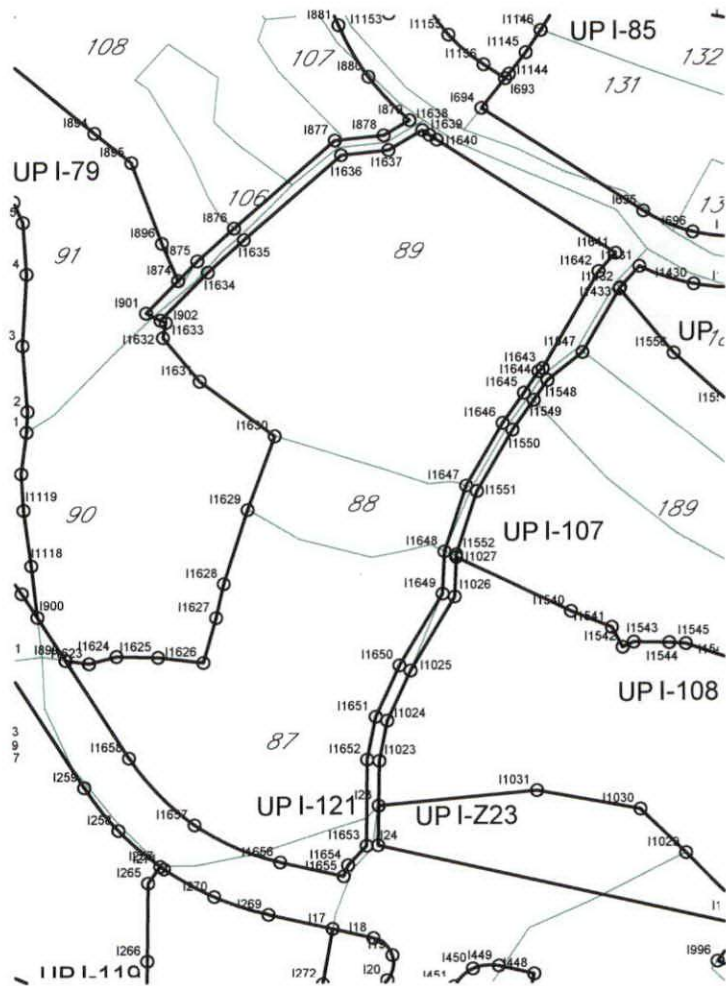
Budva, 20.02.2025. godine



-  GRANICA PLANA - DUP
-  GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
-  KATASTARSKAPARCELA
-  GRANICA ZONE
-  OZNAKA ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - GRADNJA
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - ZELENILLO
-  OZNAKA URBANISTIČKE PARCELE - INFRASTRUKTURA
-  RL - REGULACIONA LINIJA  
TAČKE REGULACIONE LINIJE
-  GL0 - GRAĐEVINSKA LINIJA - ISPOD ZEMLJE  
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE
-  GL1 - GRAĐEVINSKA LINIJA  
TAČKE GRAĐEVINSKE LINIJE


<b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
NARUČILAC 
<b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ <b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>  "BULJARICA I"
<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ <b>PARCELACIJA I</b> <b>REGULACIJA</b> - zona I
RAZMJERA <b>1:1000</b>
LIST BR. <b>18.1</b>
DATUM 2016.

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 19 Parcelacija i koordinatne tačke  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)



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

*Perović*



Budva, 20.02.2025. godine

IZVOD IZ DUP-a BULJARICA 1, list 19 Parcelacija i koordinatne tačke  
(Službeni list CG, opštinski propisi 34/16)

I902 6579813.4475 4673674.2743  
I1623 6579803.9600 4673629.0600  
I1624 6579807.5700 4673629.9600  
I1625 6579813.0900 4673629.8600  
I1626 6579819.1100 4673629.1600  
I1627 6579820.8100 4673635.0600  
I1628 6579821.8300 4673639.5400  
I1629 6579824.9900 4673649.4100  
I1630 6579828.5800 4673659.0900  
I1631 6579818.6200 4673666.2400  
I1632 6579813.7500 4673671.9600  
I1633 6579814.1500 4673673.9400  
I1634 6579819.7223 4673680.5762  
I1635 6579824.5248 4673684.8517  
I1636 6579837.4379 4673696.0390  
I1637 6579843.6983 4673696.7083  
I1638 6579848.1980 4673699.3248  
I1639 6579849.1264 4673698.6712  
I1640 6579850.0761 4673698.0490  
I1641 6579873.8221 4673683.0539  
I1642 6579871.5640 4673680.6468  
I1643 6579864.1120 4673667.9424  
I1644 6579863.5632 4673667.5174  
I1645 6579861.6281 4673664.7337  
I1646 6579858.7501 4673660.7790  
I1647 6579853.9350 4673652.5822  
I1648 6579851.0500 4673643.8600  
I1649 6579850.8200 4673638.2100  
I1650 6579845.1159 4673628.7763  
I1651 6579841.9590 4673622.0540  
I1652 6579840.8353 4673616.4248  
I1653 6579840.7212 4673605.0416  
I1654 6579838.2628 4673602.4374  
I1655 6579837.6786 4673600.9623  
I1656 6579829.2427 4673602.8306  
I1657 6579817.8939 4673607.7779  
I1658 6579809.2453 4673616.6362

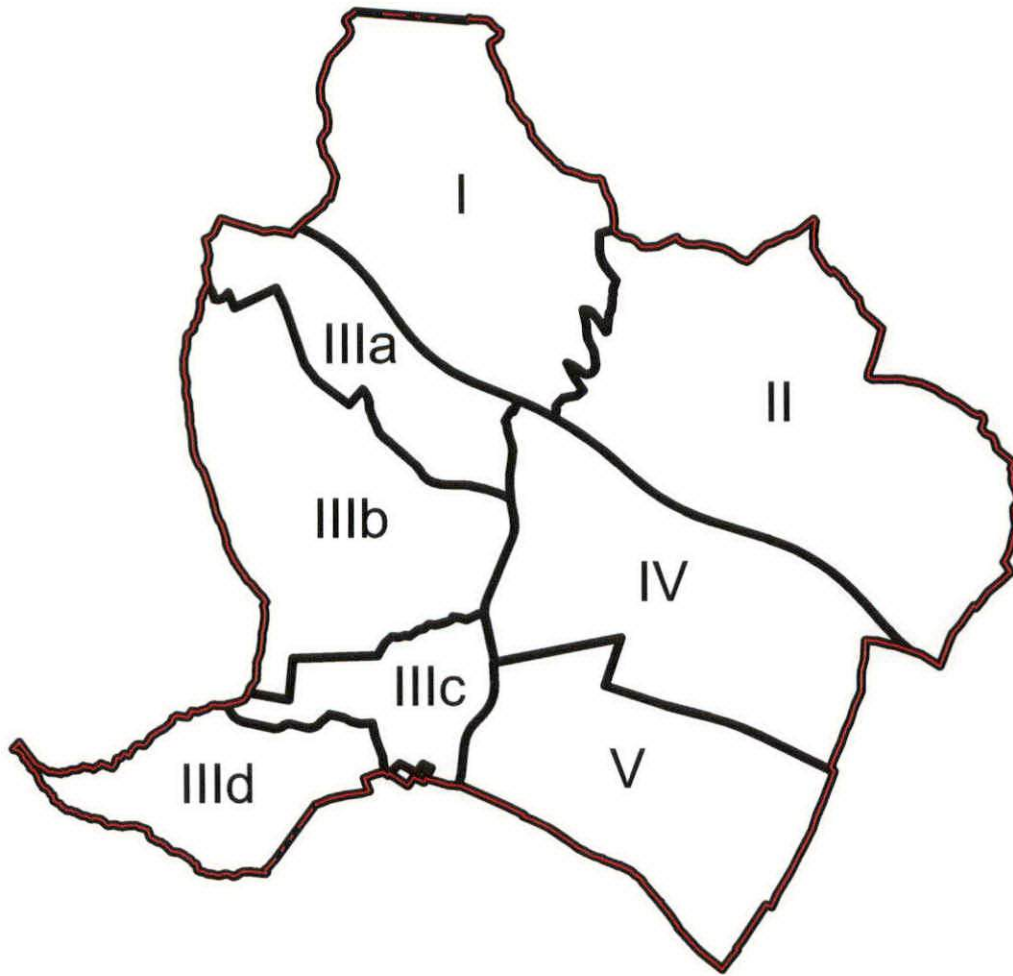
Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

*D Perović*




Budva, 20.02.2025. godine

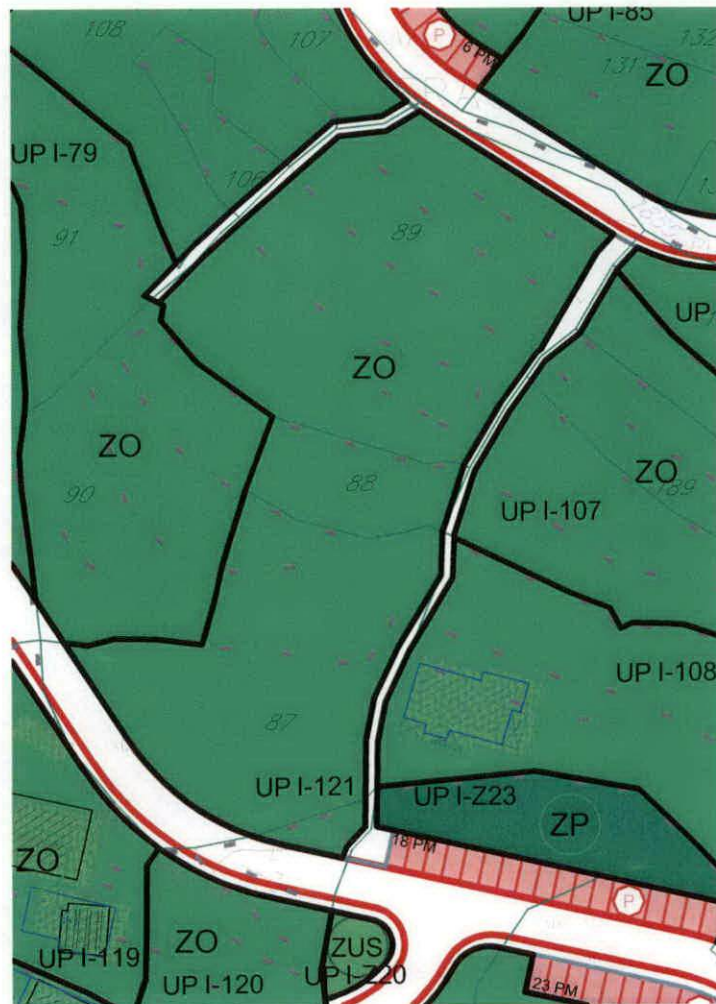




<b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
NARUČILAC 
<b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ <b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>  "BULJARICA I"
<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ <b>PARCELACIJA I KOORDINATNE TAČKE - zona I</b>
RAZMJERA <b>1:1000</b>
LIST BR. <b>19.1</b>
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
-  TAČKE GRANICE URBANISTIČKE PARCELE

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



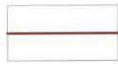
Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.



Budva, 20.02.2025. godine

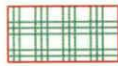


GRANICA PLANA - DUP



GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA

PEJZAŽNA ARHITEKTURA



ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA  
- OBLIKOVNO VRIJEDNO PODRUČJE



DRVOREDI

PUJ - Objekti pejzažne arhitekture javne namjene



PARK



PARK ŠUMA



ZELENILU UZ SAOBRAČAJNICE



SKVER



TRG

PUO - Objekti pejzažne arhitekture ograničene namjene



ZELENILU STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA



ZELENILU POSLOVNIH OBJEKATA



ZELENILU VJERSKIH OBJEKATA



ZELENILU ZA TURIZAM



ZELENILU TURISTIČKIH NASELJA



ZELENILU INDIVIDUALNIH STAMBENIH  
OBJEKATA

PUS - Objekti pejzažne arhitekture specijalne namjene



GROBLJE



ZAŠTITNI POJASEVI



ZELENILU INFRASTRUKTURE

NEPOKRETNNA KULTURNA BAŠTINA



AMBIJENTALNA CJELINA



SAKRALNA ARHITEKTURA - MANASTIRSKI  
KOMPLEKS



SPOMEN OBELEŽJE

SAOBRAČAJNA INFRASTRUKTURA



JAVNI PARKING I GARAŽA



BENZINSKA PUMPA



AUTOBUSKO STAJALIŠTE



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

PEJZAŽNA  
ARHITEKTURA

RAZMJERA

1:2000

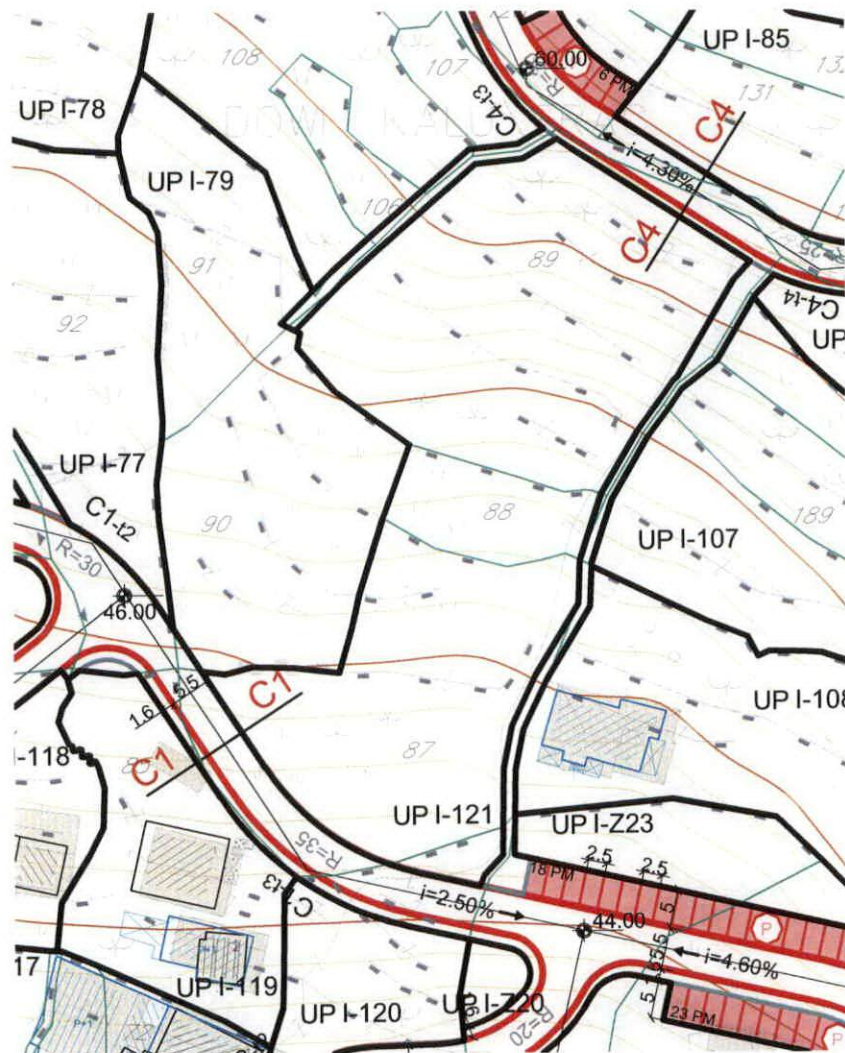
LIST BR.

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.

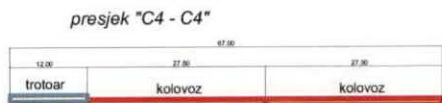
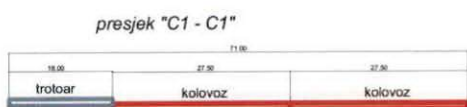
*Perović*









Budva, 20.02.2025. godine



C4		C1	
t3	R= 30.000 Ec= 6579868.203 Nc= 4673726.755 Az1= 203d39'16.1" Az2= 237d43'42.1" L= 17.841	t2	R= 30.000 Ec= 6579767.668 Nc= 4673620.323 Az1= 33d14'52.5" Az2= 75d18'8.8" L= 22.020
t4	R= 25.000 Ec= 6579889.373 Nc= 4673707.473 Az1= 237d43'42.1" Az2= 274d40'20.0" L= 16.120	t3	R= 35.000 Ec= 6579836.216 Nc= 4673634.318 Az1= 213d14'52.5" Az2= 257d30'43.8" L= 27.039



-  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

OBRADIVAČ

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

**DETALJNI URBANISTIČKI PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO STANJE**

CRTEŽ

**SAOBRAĆAJ**

RAZMJERA

**1:2000**

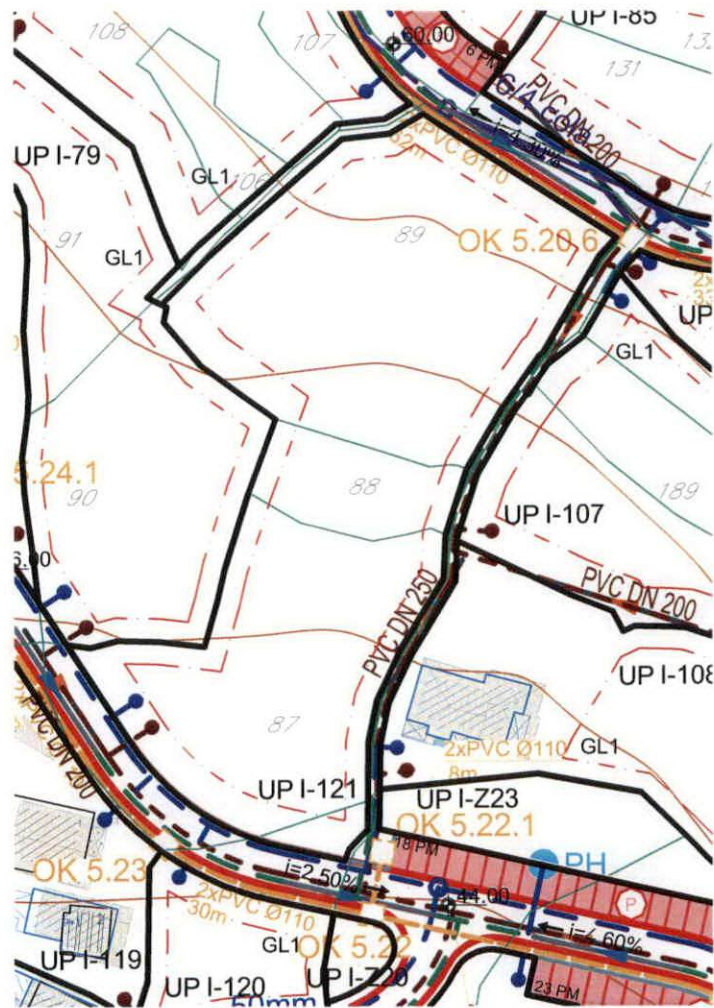
LIST BR.

**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.

*Perović*



Budva, 20.02.2025. godine

	GRANICA PLANA - DUP
	GRANICA KATASTARSKIH OPŠTINA
<b>SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA</b>	
	MAGISTRALNA SAOBRAĆAJNICA
	LOKALNI PUT
	OSOVINA SAOBRAĆAJNICE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	JAVNI PARKING I GARAŽA
	AUTOBUSKO STAJALIŠTE
<b>ELEKTROENERGETSKA INFRASTRUKTURA</b>	
	ELEKTROVOD 35 kV
	ELEKTROVOD 10 kV
	ELEKTROVOD 10 kV-PLANIRANI: tipa XHE 49A 3x(1x240mm <sup>2</sup> ) Al
<b>TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA</b>	
	TRAFOSTANICA
	PLANIRANA TRAFOSTANICA - 10/0,4 kV
<b>TELEKOMUNIKACIONA INFRASTRUKTURA</b>	
	TK PODZEMNI VOD VIŠEG REDA
	TK PODZEMNI VOD
	TK OKNO
	PLANIRANI TK PODZEMNI VOD
	PLANIRANO TK OKNO
	IPS IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN - PLANIRANO
<b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE</b>	
	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
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>	
	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
<b>ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA



MARUČLAC



OPŠTINA BUDVA  
SEKRETARIJAT  
ZA INVESTICIJE I  
PLANIRANJE  
PROSTORA

OBRAČUNAC

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

**DETALJNI  
URBANISTIČKI  
PLAN**

"BULJARICA I"

**PLANIRANO  
STANJE**

CRTEŽ

**SAOBRAĆAJ  
I INFRA-  
STRUKTURNI  
SITEMI**

RAZMERA

**1:2000**

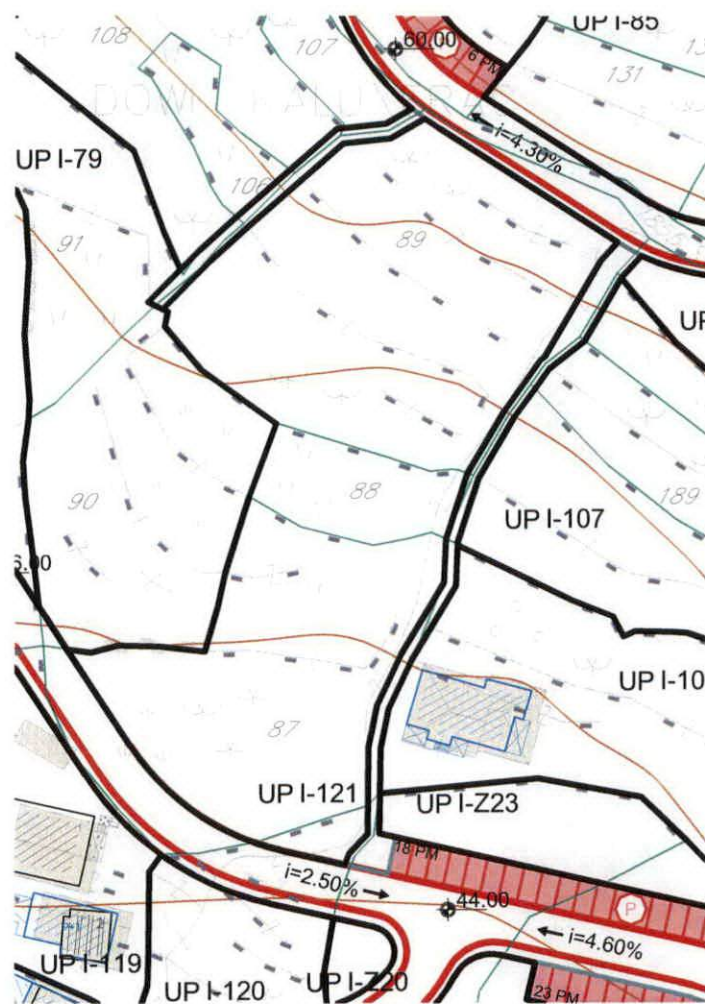
LIST BR.

**22**

DATUM

2016.

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



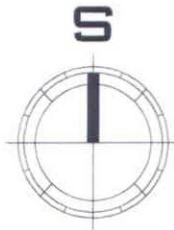
Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.

*Perović*



Budva, 20.02.2025. godine





**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

**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(1x240mm<sup>2</sup>) Al

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPN A POSTROJENJA

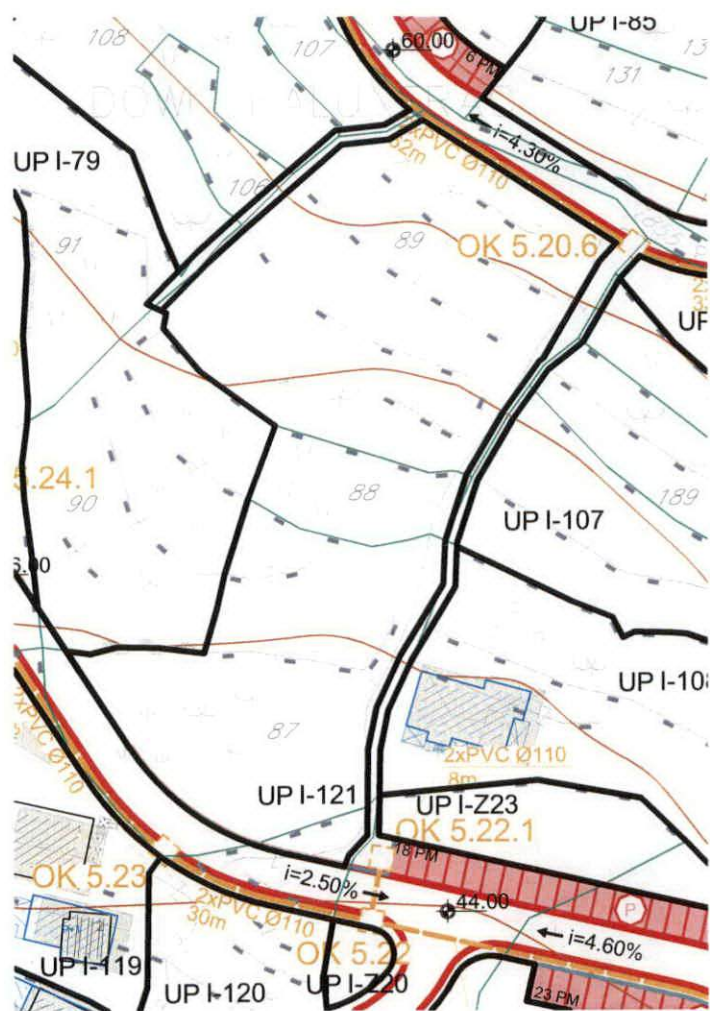


TRAFOSTANICA



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.

*Perović*



Budva, 20.02.2025. 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.

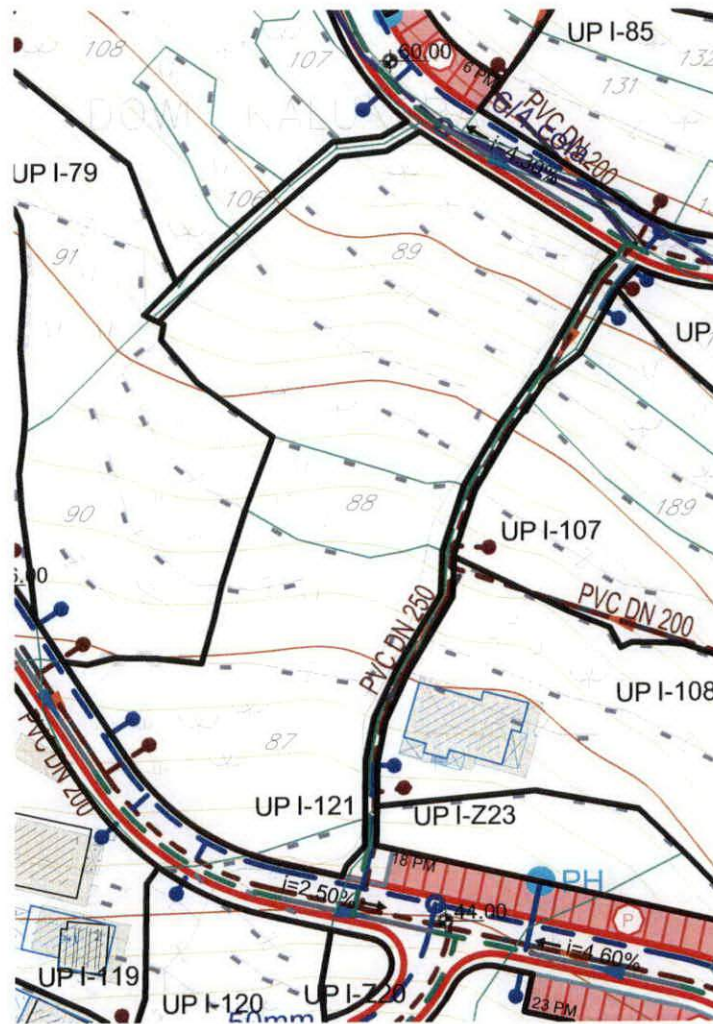
**24**

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)



















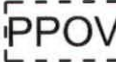






Samostalni savjetnik II,  
Dijana Perović, spec.sci.arh.


*Dijana Perović*



Budva, 20.02.2025. godine

	GRANICA PLANA - DUP
<b>HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA - VODOSNABDEVANJE</b>	
	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
<b>FEKALNA KANALIZACIJA</b>	
	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
<b>ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>	
	PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
	SMJER ODVOĐENJA




<b>DELPROJEKT</b> d.o.o. BUDVA
NARUČILAC

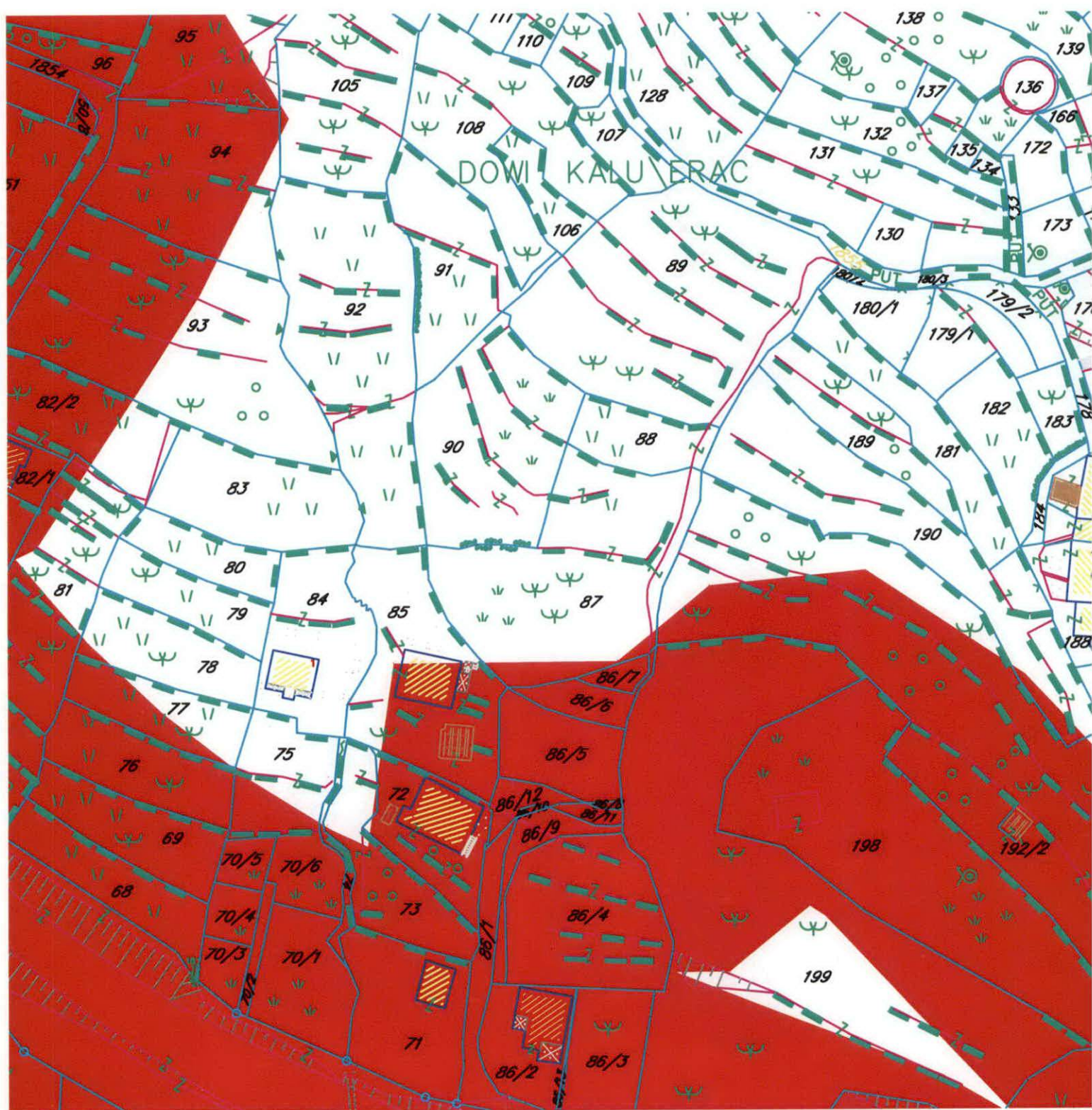
<b>OPŠTINA BUDVA</b> SEKRETARIJAT ZA INVESTICIJE I PLANIRANJE PROSTORA
OBRADIVAČ
<b>DEL PROJEKT</b> d.o.o. Budva
<b>DETALJNI URBANISTIČKI PLAN</b>
<b>"BULJARICA I"</b>
<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ
<b>VODVODNA MREŽA, FEKALNA I ATMOSFERSKA KANALIZACIJA</b>
RAZMJERA
<b>1:2000</b>
LIST BR.
<b>25</b>
DATUM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

TABELA URBANISTIČKIH POKAZATELJA

DUP "BULJARICA I"

UP	BROJ KATSTARSKE PARCELE	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA POVRŠINA POD OBJEKTOM m <sup>2</sup>	POSTOJEĆE BRGP m <sup>2</sup>	POSTOJEĆA SPRAVNOST	PLANIRANA NAMJENA	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTOM cca m <sup>2</sup>	PLANIRANA POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	MAX. POVRŠINA POD OBJEKTIMA m <sup>2</sup>	STATUS OBJEKATA 1. POSTOJEĆI OBJEKAT 2. NOVI OBJEKAT 3. DOGRADNJA 4. NADOGRADNJA 5. REKONSTRUKCIJA	PLANIRANA BRGP m <sup>2</sup>	POST. PROSTOR -20% OD BRGP	Iz	II	PLANIRANA SPRAVNOST
UP I-101	dio177	433.80	40.00	40.00	3	STANOVANJE – SMG		60.00	100.00	1 POSTOJEĆI OBJEKAT (DOG.)	200.00		0.23	0.46	2
UP I-102	dio180, dio179	513.83				STANOVANJE – SMG		83.00	83.00	NOVI OBJEKAT	208.00		0.16	0.40	3
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, dio1846	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 OBJAKTA	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 preklapljena sa kartom 19 - Plan saobraćajne infrastrukture  
iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)







Budva, 17.02.2025. godine

## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

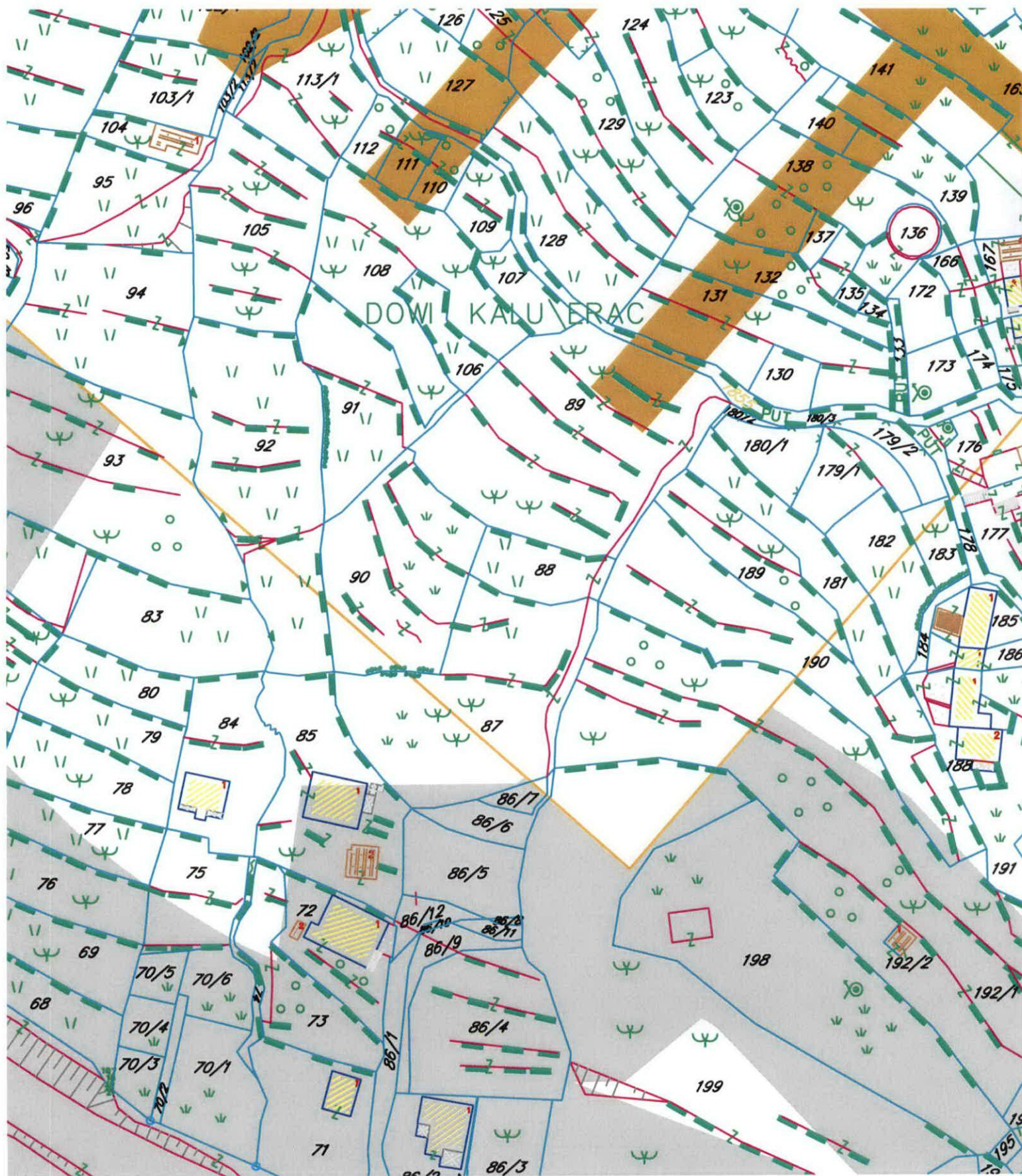
	autoput
	autoput - alternativna trasa
	"brza saobraćajnica"
	"brza saobraćajnica" - alternativna trasa
	magistralni put
	regionalni put
	opštinski put
	staze
	eurovelo 8
	željeznička pruga
	denivelisana raskrsnica
	aerodrom
	letjelište
	drop zona
	stalni granični prelaz
	granični pomorski prelaz
	autobuska 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



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



Budva, 17.02.2025. godine

## LEGENDA



**Granica Crne Gore**



**Granica PPPN OP**



**Granica opštine**



**Trasa optičkog kabla  
Crnogorskog Telekom**



**Trasa optičkog kabla  
u vlasništvu JP Željeznice**



**Postojeća bazna stanica  
mobilne telefonije**



**Planirana bazna stanica  
operatera mobilne telefonije**