



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: 06-332/25-24/3  
Budva, 21.03.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu GALINE I NIKITE DMITRIEVE na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), Uredbe o izmjeni Uredbe o povjeravanju dijela poslova Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine („Službeni list CG“ br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“ br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje („Službeni list CG“ br. 56/18) i LSL „MILINO BRDO“ („Službeni list CG“ - opštinski propisi br. 29/12), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

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

**1. URBANISTIČKA PARCELA**

**Zona B**

**Urbanistička parcela broj: 168** koju čine **djelovi katastarskih parcela broj 2928/5, 2928/4, 2928/6, 2928/7 i 2928/8 KO Maine**

Djelovi katastarskih parcela broj 2928/4, 2928/5 i 2928/8 KO Maine ulaze u trasu saobraćajnice po LSL.

U tabelarnom pregledu urbanističkih parametara nisu navedene katastarske parcele koje ulaze u sastav urbanističkih parcela. Tačni podaci o katastarskim parcelama koje čine predmetnu urbanističku parcelu utvrdiće se kroz izradu Elaborata parcelacije po planskom dokumentu. Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija i isti mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva.

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

U listu nepokretnosti broj 724 za KO Maine, od 07.02.2025.godine, na **katastarskoj parceli broj 2928/5** upisan je pašnjak 4. klase površine 427m<sup>2</sup>. Na kat. parceli nema upisanih objekata. U podacima o teretima i ograničenjima upisana je pribilježba prava svojine u korist kupca ugovora o kupoprodaji UZZ br. 721/2024 od 09.05.2024.god. Kao vlasnici upisani su Kostić Andrija (1/3), Kostić Milanka (1/3) i Kostić Vaso (1/3).

**Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnicima katastarske parcele.**

Uvidom u Internet prezentaciju elektronske evidencije o nepokretnostima Uprave za nekretnine - PJ Budva, dana 21.03.2025. godine, za KO Maine, konstatovano je sledeće:

- da je u listu nepokretnosti br. 935 na kat. parceli broj 2928/4 upisana porodična stambena zgrada površine u osnovi 80m<sup>2</sup>, sa dvorištem površine 185m<sup>2</sup>, u svojini Holovin Eduarda;
- da je u listu nepokretnosti br. 1077 na kat. parceli broj 2928/6 upisana porodična stambena zgrada površine u osnovi 46m<sup>2</sup>, sa dvorištem površine 304m<sup>2</sup>, u svojini Mitrović Rada;
- da je u listu nepokretnosti br. 675 na kat. parceli broj 2928/7 upisana porodična stambena zgrada površine u osnovi 60m<sup>2</sup>, sa dvorištem površine 301m<sup>2</sup>, u svojini Miličić Ivana;
- da je u listu nepokretnosti br. 201 na kat. parceli broj 2928/8 upisan pašnjak 4. klase površine 568m<sup>2</sup>, u svojini Božović Ivana, Marković Ljuba, Marković Luke, Marković Milivoja i Krapović Nikole.

### 3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

#### SMG – stanovanje manje gustine

Sve pojedinačne parcele definisane su za određene namjene tako da je cjelokupan prostor podijeljen po funkcijama koje se na njemu odvijaju. Planirane namjene su pretežne, a ne isključive, što znači da podrazumijevaju i postojanje drugih, komplementarnih namjena. (strana 44)

Zona uz postojeći put sa **stambenom izgradnjom male i srednje gustine** namijenjena stanovanju, ali i razvoju i daljem širenju turističke ponude kroz različite sadržaje – agroturizam, smještajni kapaciteti u vidu vanpasionске ponude, apartmanski smještaj, trgovina usluge i ugostiteljstvo, kulturno zabavni sadržaji.

Na urbanističkim parcelama veće površine, prema uslovima za stambenu izgradnju male gustine, moguća je i izgradnja vila koje predstavljaju luksuzne turističke objekte za iznajmljivanje turistima sa vrhunskim komforom, a služe za odmor uglavnom, jedne porodice. Pored stambenog dijela, svaka vila mora imati veliku terasu sa pogledom na more i bazenom. Vile, po potrebi mogu imati i prostorije za poslugu. Broj prostorija i namjena u villi se slobodno tretira, s preporukom da se projektuju veće, bogatije prostorije sa svim neophodnim luksuznim sadržajima (sauna, teretana,...). Zavisno od terena, spratnost vila je S + P + 1, ili P + 1, a bruto razvijena površina za pojedinačne vile iznosi u prosjeku 400 m<sup>2</sup>. (strana 47)

U okviru stambenih zona mogu se planirati sadržaji koji ne ometaju osnovnu namjenu i koji služe svakodnevnim potrebama stanovnika (trgovina i ugostiteljstvo, smještaj turista, zdravstvena i socijalna zaštita, sport i rekreacija). (strana 47)

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

Pravilnikom o vrstama, minimalno-tehničkim uslovima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata ("Službeni list CG" broj 36/18) nije predviđena turistička vila kao samostalna poslovna jedinica. Članom 29 stav 1 predviđeno sledeće: "Turistička vila je objekat koji može da bude u privatnoj svojini i koji se nalazi i dio je turističkog rizorta i koristi sadržaje turističkog rizorta kojima upravlja jedan upravljač."

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

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

Članom 27 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), definisani su osnovni zahtjevi za objekat, koje on, zavisno od svoje namjene, mora da ispunjava u toku građenja i upotrebe, a kojima se obezbjeđuje njegova bezbjednost u cjelini, kao i bezbjednost svakog njegovog posebnog dijela.

#### 4. PRAVILA PARCELACIJE

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

Elaborat izrađuje ovlašćena geodetska organizacija u skladu sa članom 138 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti („Službeni list RCG“ broj 29/07 i „Službeni list CG“ br. 32/11, 40/11, 43/15, 37/17 i 17/18) . Elaborat mora biti ovjeren od strane Uprave za nekretnine - PJ Budva, u skladu sa članom 141 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti kojim je propisano da kontrolu, pregled i prijem Elaborata vrši organ uprave i potvrđuje pečatom i potpisom ovlašćenog lica.

Urbanistički blokovi i urbanističke parcele su geodetski definisani u grafičkom prilogu. U uslovima za gradnju novih objekata, zavisno od namjene koja je data kao pretežna, određena su precizna uputstva za urbanističku parcelaciju unutar urbanističkih blokova. Ukoliko na postojećim granicama katastarskih parcela dođe do neslaganja između zvaničnog katastra i grafičkih priloga LSL-e, mjerodavan je zvanični katastar. (strana 45)

Član 61 Zakona o uređenju prostora, koji se odnosi na **kompletiranje urbanističke parcele**, propisuje: „Ako urbanistička parcela obuhvata više katastarskih parcela različitih vlasnika, vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele može, u roku od 60 dana od dana prenošenja plana parcelacije na katastarske planove, da ponudi otkup zemljišta vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele. Ako vlasnik kome pripada najveći dio urbanističke parcele, u roku iz stava 2 ovog člana, ne ponudi otkup preostalog dijela urbanističke parcele vlasnicima kojima pripadaju ostali djelovi urbanističke parcele, otkup preostalog dijela urbanističke parcele može da ponudi i bilo koji vlasnik dijela urbanističke parcele. Procjenu vrijednosti zemljišta iz st. 2 i 3 ovog člana vrši Katastar, odnosno ovlašćeni procjenitelj, na zahtjev vlasnika zemljišta koje je predmet otkupa.“

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

Za izgradnju na dijelu, kroz izradu lidejnog rješenja urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izgradnji objekata.

## 5. PRAVILA REGULACIJE I NIVELACIJE

**Regulaciona linija** u ovom planu je definisana osovinom saobraćajnica, čije su koordinate prikazane u grafičkom prilogu.

**Građevinska linija** se utvrđuje ovim planom u odnosu na regulacionu liniju a predstavlja liniju do koje je dozvoljeno graditi objekat. Građevinska linija uokviruje zonu u kojoj je dozvoljena gradnja i od regulacionih linija svih urbanističkih parcela postavljena je na rastojanju od 5,5 m, odnosno na 3,5 m kod sporednih ulica.

**Visinska regulacija** definisana je označenom maksimalnom spratnošću na svim urbanističkim parcelama gdje se jedan nivo računa prosječno do 3m za etaže iznad prizemlja, odnosno 4m za etaže u prizemlju, ukoliko se u njima planira poslovni sadržaj.

Arhitektonsko rješenje objekata prilagođavaće se potrebama investitora, uz poštovanje striktno zadatih građevinskih linija, maksimalne spratnosti, indeksa zauzetosti i izgrađenosti, kao i svih propisa iz građevinske regulative.

Kota prizemlja određuje se u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno prema nultoj koti objekta, i to:

1. kota prizemlja novih objekata na ravnom terenu ne može biti niža od kote nivelete javnog ili pristupnog puta;
2. kota prizemlja može biti najviše 1,20 m viša od nulte kote;
3. za objekte na strmom terenu sa nagibom od ulice (naniže), kada je nulta kota niža od kote nivelete javnog puta, kota prizemlja može biti najviše 1,20 m niža od kote nivelete javnog puta;
4. za objekte na strmom terenu sa nagibom koji prati nagib saobraćajnice, kota prizemlja objekta određuje se primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana;
5. za objekte koji imaju indirektnu vezu sa javnim putem, preko privatnog prolaza, kota prizemlja utvrđuje se aktom o urbanističkim uslovima i primjenom odgovarajućih tačaka ovog člana
6. za objekte koji u prizemlju imaju nestambenu namjenu (poslovanje i djelatnosti) kota prizemlja može biti maksimalno 0,20 m viša od kote trotoara (denivelacija do 1,20 m savladava se unutar objekta). (strana 44-45)

**Minimalna udaljenost objekta od granice susjedne parcele je 2.5 metra**, čime se obezbjeđuje optimalan odnos između objekta u pogledu insolacije (izuzetno 1,5 m ako se parcela graniči sa neizgrađenim površinama – parkingom i sl.). Izuzetno, objekat može biti postavljen na granicu parcele, ako vlasnik, odnosno korisnik susjedne parcele to prihvati pismenom saglasnošću. (strana 47)

**Krov** je jednovodan ili dvovodan, pokriven ćeramidom, a materijali za fasadu su kombinacija tradicionalnih (kamen) i modernih. (strana 47)

## 6. URBANISTIČKI PARAMETRI

	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	BROJ NADZEMNIH ETAŽA
LSL „Milino brdo” ne sadrži podatke o površini urbanističkih parcele, dozvoljenoj BGRP i površini pod objektom, već su indeksi i broj etaža dati na nivou namjene površina.			
URBANISTIČKA PARCELA 168, zona B	0,60	0,20	3

Urbanističko-tehničkim uslovima za svaku namjenu određen je maksimalan broj nadzemnih odnosno podzemnih etaža. Dozvoljeno je da po potrebi investitora taj broj bude i manji. (strana 44)

**Opšti uslovi za izgradnju novih objekata** - Da bi se omogućila izgradnja novih objekata i uređenje terena, prije realizacije definisane ovom LSL, potrebno je izvršiti raščišćavanje i nivelaciju terena i komunalno opremanje zemljišta, u skladu sa datim uslovima. Prilikom izgradnje novih objekata u cilju obezbjeđenja stabilnosti terena, potrebno je izvršiti odgovarajuće saniranje terena, ako se za to pojavi potreba. Izgradnji objekata mora da prethodi detaljno geomehaničko ispitivanje terena, a tehničku dokumentaciju raditi isključivo na osnovu detaljnih geodetskih snimaka terena, geoloških i hidrogeoloških podataka, kao i rezultata o geomehničkim ispitivanjima tla.

Izbor fundiranja novih objekata prilagoditi zahtjevima sigurnosti, ekonomičnosti i funkcionalnosti objekata. Posebnu pažnju obratiti na propisivanje mjera antikorozivne zaštite konstrukcije, bilo da je riječ o agresivnom djelovanju atmosfere ili podzemne vode. Konstrukciju novih objekata oblikovati na savremen način sa krutim tavanicama, bez miješanja sistema nošenja po spratovima, sa jednostavnim osnovama i sa jasnom seizmičkom koncepcijom. (strana 45)

**Uslovi za stambenu izgradnju male gustine** - U okviru postojećih i planiranih stambenih zona male gustine predviđena je ambijentalna izgradnja objekata na urbanističkim parcelama optimalne površine >600 m<sup>2</sup>, čija je **spratnost tri nadzemne etaže**.

**Indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 20 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,60.**

Ako su parcele u području vrijednog zelenila (masline), u cilju očuvanja postojećeg zelenila i postizanja što više kategorije smještaja, **indeks zauzetosti urbanističke parcele je do 17 %, a maksimalni indeks izgrađenosti je 0,50.**

Zavisno od nagiba terena postoji mogućnost izgradnje dodatnog suterenskog prostora ispred i (ili) ispod (dijelom) objekta, koji ne ulazi u obračun BGP-a.

Izuzetno, na pojedinim slobodnim površinama unutar već izgrađenih stambenih zona, pravila regulacije i parcelacije, kao i ukupne izgrađenosti moraju se prilagođavati zatečenom stanju, te je moguće je da parcele budu i manje površine (~ 300 m<sup>2</sup>). (strana 46)

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

## **7. POTREBA 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.

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 RCG“ 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 400m<sup>2</sup> (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23);
- Pravilnik o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91);
- Pravilnik o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platee za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara („Sl. list SFRJ“ broj 8/95);
- Pravilnik o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ br. 7/84).

Garaža mora ispunjavati uslove propisane Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“ broj 09/12).

Elaboratom zaštite na radu, predvidjeti mjere zaštite na radu za objekte koji imaju jedan ili više poslovnih prostora kao i za rušenje postojećeg objekta bilo koje namjene, shodno članu 9. Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta („Službeni list RCG“ broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ br. 47/2007 i „Službeni list CG“ br. 86/2009, 88/2009, 25/2010, 40/2011, 14/2012, 2/2017, 46/2019 i 74/2020) i podzakonskih akata koja proizlaze iz ovog zakona.

## **9. USLOVI ZA ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE**

Prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama. Likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim kvalitetom izrade i ukupnim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju primorskog mjesta.

U kombinaciji sa omalterisanim i bijelo obojenim površinama, predvidjeti kamen kao osnovni materijal za obradu fasada, kao i za izradu arhitektonskih detalja (okviri oko otvora, vijenci,...) i podzida. Izbjegavati terase cijelom dužinom fasade. Predvidjeti pretežno dvovodne krovove pokrivene tradicionalnim materijalima. Prozore i vrata, uz osiguranje atraktivnih vizura, dimenzionisati u skladu sa klimatskim uslovima.

Uzimajući u obzir specifičnost područja u pogledu obilnih padavina (kiše), a isto tako i velikih vrućina za vrijeme ljeta, treba koristiti postojeće materijale.

Ambijentalna izgradnja je privođenje planskoj namjeni određenog prostora na način koji svojom malom gustom i malom visinom u najmanjoj mogućoj mjeri narušava prirodni ambijent. Arhitektura objekata svojim volumenima, oblicima i primjenjenim materijalima se maksimalno oslanja na tradiciju. Pri uređenju slobodnih prostora i njihovom ozelenjavanju, takođe se poštuje tradicija.

Arhitektura ovih objekata mora biti reprezentativna i uklopljena u pejzaž i zahtjevnu konfiguraciju terena. (strana 45- 47)

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

## **10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Ograda urbanističke parcele u odnosu na javnu saobraćajnicu podiže se iza regulacione linije. Može se podizati prema ulici kao i prema susjednim parcelama, ali ne više od 1,5 m, s tim da ogradni zid urađen kamenom ne može biti viši od 1 m. Dio iznad zida mora biti ukrasno zelenilo.

Kapija na uličnoj ogradi mora se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu). Nije dozvoljeno postavljanje na ogradu oštih završetaka, bodljikave žice i sl. (strana 46)

## **11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE**

Najmanje 40% površine urbanističke parcele mora biti hortikulturno uređeno, a najmanje 50% površine urbanističke parcele kod stambene izgradnje male gustine u zelenilu. (strana 47)

Postojeće suvomeđe na granicama parcela treba zadržati u najvećem mogućem obimu kao karakterističan element pejzaža. Teren oko objekta, potporne zidove, terase i si. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno oticanje vode na štetu susjednih parcela, odnosno objekata.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada isti treba izvesti u kaskadama, s međusobnim rastojanjem zidova od min 1,5 m, a teren svake kaskade ozeleniti.

Uz objekte je moguće graditi otvorene bazene maksimalne površine do 50 m<sup>2</sup>, dječija igrališta i parkovske površine. (strana 46-47)

### **Zelene i slobodne površine individualnih stambenih objekata-okućnice**

Novoplanirani individualni stambeni objekti –kuće treba da sadrže min. 50% zelenih površina ( hortikulturno + poljoprivredno zemljište) u odnosu na urb.parcelu.

- u toku izrade projektne dokumentacije izvršiti potpunu inventarizaciju postojećeg biljnog fonda i kompozicionih ansambala;
- izvršiti taksaciju biljnog materijala, vrijednovanje zdravstveno i dekorativno, sa predloženim mjerama njege,
- maksimalno sačuvati i uklopiti zdravo i funkcionalno zelenilo, posebno stara, reprezentativna stabla,
- postojeće masline maksimalno sačuvati, ali na mjestima gdje nije moguće njihovo uklapanje i zadržavanje planira se njihovo presađivanje, u okviru iste parcele,
- na parcelama je moguće formirati voćnjake i povrtnjake u zadnjoj bašti, obnoviti maslinjake, vinograde itd,
- ograde mogu biti od biljnog materijala (žive ograde) ili od čvrstog materijala (kamen, metal) u kombinaciji sa odgovarajućom vegetacijom kao što su puzavice i žbunaste vrste,

- obodom, granicom parcele preporučuje se visoka živica i drvored. Planiranom drvorednom sadnjom i u okviru ovih objekata postići jedinstvo cijelog naselja. Predlaže se drvored od **Olea europea**-masline i **Quercus pubescens**-medunac.,
- rastojanje između drvorednih sadnica mora biti od 5-9m(uslove za drvorednu sadnju preuzeti iz kategorije Zelenilo uz saobraćajnicu-linearno zelenilo)
- fasade i terase objekata ozelenjeti puzavicama,
- zastrte površine (staze, stepenice, platoe, terase) popločati autohtonim materijalima klesanim kamenom, oblucima ili u skladu sa fasadnom objekta,
- denivelaciju terena rešiti terasasto, podzidama-suvomeđama,
- suvomeđe koje čine terase treba u građevinskom pogledu održavati kao "mekane" konstrukcije. Ekološki efekat ovih konstrukcija koji je dosta srodan efektu živice (protok hranljivih materija, protok vode i prolaz životinja), treba da bude sačuvan. Suvomeđe ne treba da se zamenjuju zidanim ili betonskim potpornim zidovima.
- koristiti autohtone biljne vrste, visokodekorativne alohtone vrste kao i odomaćene egzote,
- isključuju se tzv. Engleski travnjaci i kontinentalne biljne vrste,
- preporučuje se zabrana primjene ukrasne betonske galanterije. (strana 98-99)

## 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.

U članu 146, stav 2 Zakona o izgradnji objekata navedeno je da će se do donošenja novih propisa u vezi pomoćnih objekata usklađenih sa novim zakonom, primijenjivati propisi doneseni na osnovu Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 4/23), ako nijesu u suprotnosti sa ovim zakonom.

Shodno gore navedenom, postupak pribavljanja odobrenja za postavljanje ili građenje pomoćnih objekata uređen je planskom dokumentacijom, odnosno izmjenom i dopunom Odluke o postavljanju, odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata („Sl. list CG“ – opštinski propisi br. 21/14 i 66/23). Shodno članu 2. Odluke, pomoćni objekti svrstavaju se u 5 tipova:

- tip 1 pomoćni objekti koji čine funkcionalnu i ekonomsku cjelinu sa objektom čijem korišćenju služe, kao što su: podzemne i nadzemne garaže, ostave, ljetnje kuhinje, 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).

Uz objekte namijenjene stanovanju moguća je izgradnja i pomoćnih prizemnih objekata čija površina ne ulazi u predviđene koeficijente iskorišćenosti i izgrađenosti. To su prostori za garažiranje i drugi pomoćni objekti koji treba da su min. 2 m udaljeni od regulacione linije. (strana 47)

Ukoliko planski dokument sadrži precizne odredbe o načinu ograđivanja, ograda će se postavljati prema tim odredbama, u suprotnom, primjenjivaće se smjernice ove odluke. (Odluka, član 8)



### 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 LSL-e nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o maslinarstvu i maslinovom ulju („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16). Maslinjaci, kao najvažniji i ambijentalno najdragocjeniji dio potkunjica (tradicionalne seoske bašte), čuvaju se u postojećoj formi, sa izvornim suvomeđama i terasama. Nije dozvoljena izgradnja staza ili betoniranje ovih površina. Suvomeđe, suhozidi, podzidi i terase se ne smiju rušiti. Dozvoljena je njihova rekonstrukcija isključivo tradicionalnim načinom zidanja (u suvo).

Obavezno je da se sve masline sačuvaju, a da se pojedina stabla maslina i drugi vrijedni primjerci zelenila, ukoliko je to zaista neophodno, presade na novu poziciju u okviru iste urbanističke parcele uz neophodno pribavljanje odobrenja. Odobrenje za presađivanje maslina u maslinjaku izdaje organ lokalne uprave nadležan za poslove poljoprivrede – Sekretarijat za privredu opštine Budva, u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva za presađivanje. **Sječenje i presađivanje maslina starih preko 100 godina je zabranjeno na osnovu člana 15. Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** („Službeni list CG“, 45/14 i 39/16).

Kada su u pitanju zaštićene biljne i životinjske vrste postupati u skladu sa Rješenjem o stavljanju pod zaštitu rijetkih, 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](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 CG“ br. 49/10 i 40/11, 44/17 i 18/19), ovaj Sekretarijat po službenoj dužnosti pribavlja konzervatorske uslove u skladu sa članom 102 Zakona o zaštiti kulturnih dobara. Konzervatorski uslovi čine osnov za izradu konzervatorskog projekta u skladu sa članom 103 istog zakona. Na konzervatorski projekat se pribavlja saglasnost Uprave za zaštitu kulturnih dobara Crne Gore.

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

## **19. SAOBRAĆAJNI USLOVI**

Uslovi priključenja na kolsku saobraćajnicu prikazani su na izvodu iz LSL-e: karta saobraćaja.

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

Urbanistička parcela mora imati neposredni pristup na javnu saobraćajnicu. Pristupni put je najmanje širine 3,5 m ako se koristi kao kolski i pješački, odnosno najmanje širine 1,5m ako je u pitanju samo pješačka staza. Priključivanje objekata na saobraćajne i komunalne infrastrukturne mreže (telekomunikacije, elektromreža, vodovodna mreža i odvođenje otpadnih i atmosferskih voda) obavlja se na način i uz uslove propisane od strane nadležnih javnih preduzeća. (strana 46)

Parkiranje vozila rješavati u okviru urbanističkih parcela na otvorenom, a uz objekte namijenjene stanovanju moguća je izgradnja i pomoćnih prizemnih objekata čija površina ne ulazi u predviđene koeficijente iskorišćenosti i izgrađenosti. To su prostori za garažiranje i drugi pomoćni objekti koji treba da su min. 2 m udaljeni od regulacione linije.

Broj parking mjesta je 2 po jednoj vili. (strana 47)

## **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.

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbjeđuje nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad. Izgradnja **stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata** vrši se na način kojim se licima iz stava 1 ovog člana obezbjeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

**Stambeni i stambeno-poslovni objekti** sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbjeđuje jednostavno prilagođavanje objekta, najmanje jedne stambene jedinice na svakih deset stanova za nesmetan pristup, kretanje, boravak, rad i bezbjedna evakuacija lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom. Pristup, kretanje i boravak lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom dužan je da obezbijedi vlasnik objekta. (član 30, Zakon o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25)

## 21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

Shodno Zakonu o energetske efikasnosti („Službeni list CG“ broj 29/10 i 40/11) i Pravilniku o minimalnim zahtjevima energetske efikasnosti zgrada („Službeni list CG“ broj 75/15) 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 grijanja.

Članom 27 stav 6 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje toplote prema kojoj postavljene instalacije za grijanje, rashladne i ventilacione instalacije i osvjettljenje moraju biti projektovani i izvedeni na način da se ostvaruje poboljšanje energetske efikasnosti, vodeći računa o korisnicima i klimatskim uslovima lokacije, odnosno da objekat bude i energetski efikasan (da se koriste minimalne količine energije tokom njegove izgradnje, odnosno uklanjanja).

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

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

Iskoristiti toplotne dobitke od sunca i zaštititi se od pretjeranog osunčanja. Koristiti održive sisteme protiv pretjerane insolacije – zasjena škurama, pergolama, zelenilom i slično, kako bi se smanjila potrošnja energije za vještačku klimatizaciju. Drvoredima i gustim zasadima smanjiti uticaj vjetera i obezbijediti neophodnu zasjenu u ljetnjim 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), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m<sup>2</sup> ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljavati 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 predviđjeti 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 predviđjeti 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 praznjenja prilagoditi količini smeća. Poštujući prethodne uslove mjesta za postavljanje kontejnera za smeće trebaju biti što bliže javnim saobraćajnicama uz minimalnu denivelaciju (bez ivičnjaka) u odnosu na saobraćajnicu, sa padom od 5 % prema saobraćajnici. Niše za postavljanje kontejnera za smeće moguće je sa tri strane vizuelno izolovati zelenilom ili zidanim ogradama čija visina ne može biti veća od 1,50 m.

## 23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

### **Za objekat:**

Na osnovu Zakona o izgradnji objekata i člana 10 kroz izradu idejnog rješenja može se odrediti faznost gradnje (tehničko-tehnološka i funkcionalna cjelina) objekata. Dozvoljena je fazna izgradnja, tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimalne propisane površine pod objektom i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje.

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

Na osnovu UT uslova, kod urbanističkih parcela na kojima je planom predviđena izgradnja više objekata, potrebno je uraditi revidovano idejno rješenje kompletne urbanističke parcele ili više susjednih urbanističkih parcela (čl. 10 Zakona o izgradnji objekata). Idejnim rješenjem se utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekata, a naročito: uklapanje objekta u prostor, položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima.

### **Za građenje na dijelu urbanističke parcele:**

Članom 41 Zakona o izgradnji objekata propisano je da se na dijelu urbanističke parcele može graditi ako nedostajući dio urbanističke parcele ne utiče na funkcionalnost i pristup objektu i uz uslov da se indeksi zauzetosti i izgrađenosti utvrđeni za urbanističku parcelu, u zavisnosti od namjene, umanjuju za nedostajući dio urbanističke parcele i da je ispunjen uslov minimalne površine urbanističke parcele shodno planiranoj namjeni.

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

## 24. LOKACIJA u odnosu na PPPNOP

Planom višeg reda, PPPNOP Poglavlje 36.Pravila za sprovođenje plana tačka 3. i 8. (strana 297) istovremeno je propisano:

- **3. Područje opština se uređuje prema važećoj planskoj dokumentaciji nižeg reda do donošenja Plana generalne regulacije, ali na način da se poštuju odredbe i smjernice ovog Plana u smislu poštovanja koridora infrastrukture i mjera zaštite zaštićenih prirodnih i kulturnih dobara."**

- **8. Važeća planska dokumentacija nižeg reda**, a koja nije u skladu sa pravilima ovog Plana, primjenjivaće se do izrade Plana generalne regulacije, a daje se mogućnost i njene izmjene i dopune, odnosno stavljanja van snage i izrade novog plana, prema Odluci nadležnog organa.

Preklapanjem geodetske podloge sa Infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP-a, konstatovano je da djelovi katastarskih parcela br. 2928/5 i 2928/8 KO Maine koji čine predmetnu urbanističku parcelu, djelimično ulaze u trasu koridora saobraćajnice u obuhvatu PPPNOP-a. (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 mjesto, 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 ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim prirodnim i kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP-a, konstatovano je da se djelovi katastarskih parcela koji čine predmetnu urbanističku parcelu, ne nalaze u trasama ostalih koridora infrastrukture, ni u zaštićenim zonama u obuhvatu PPPNOP-a.

## 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).

Shodno članu 31 Zakona o izgradnji objekata („Sl. list CG“ broj 19/25) **objekat se gradi na osnovu građevinske dozvole.**

Zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi investitor.

Investitor je dužan da uz zahtjev priloži dokumentaciju iz člana 34 stav 1 tač. 1, 2, 3 i 7, odnosno za izgradnju porodične stambene zgrade stav 2 tač. 1, 2, 3 i 7 Zakona o izgradnji objekata. Dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti.

Građevinska dozvola za **objekat porodične stambene zgrade** izdaje se na osnovu sledeće dokumentacije: (Stav 2, član 34 Zakona o izgradnji objekata)

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnog rješenja;
- 3) izjave projektanta da je projekat urađen u skladu sa zakonom, idejnim rješenjem, posebnim propisima i pravilima struke i da se na osnovu njega može graditi;

- 4) dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisane u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu) ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu;
- 5) dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje crnogorskog primorja;
- 6) saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
- 7) dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta glavnog projekta.

U postupku izdavanja građevinske dozvole provjerava se da li je glavni projekat u sadržaju i formi sačinjen na način propisan Zakonom o izgradnji objekata i usklađen sa idejnim rješenjem na osnovu kojeg je data saglasnost glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta.

Tehnička dokumentacija za izgradnju objekata mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije (“Službeni list CG” broj 44/18 i 43/19).

Shodno članu 53 Zakona o izgradnji objekata, radi utvrđivanja podobnosti objekata za upotrebu nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole izdaje **upotrebnu dozvolu**.

Za porodičnu stambenu zgradu, investitor podnosi zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole najkasnije sedam dana od sačinjavanja izjave izvođača da je objekat izgrađen u skladu sa građevinskom dozvolom i glavnim projektom i da je podoban za upotrebu.

Na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG” broj 19/25), a u vezi člana 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata (“Službeni list CG”, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20, 86/22 i 04/23), u slučaju da organ za izdavanje posebnih tehničkih uslova / vodnih uslova / konzervatorskih uslova ne odgovori na službeni zahtjev ovog Sekretarijata u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva, smatraće se da je saglasan sa urbanističko-tehničkim uslovima utvrđenim na osnovu planskog dokumenta.

## 26. PRILOZI

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

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



Dostavljeno:

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

CRNA GORA  
UPRAVA ZA NEKRETNINE  
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA  
Broj: 919-104-UPI-44/25  
Datum: 26.02.2025.



Katastarska opština: MAINE  
Broj lista nepokretnosti:  
Broj plana: 7  
Parcela: 2928/5

# KOPIJA PLANA

Razmjera 1:2500



4  
584  
750  
6  
570  
750

4  
584  
750  
6  
571  
000



4  
584  
500  
6  
570  
750

4  
584  
500  
6  
571  
000



4  
584  
250  
6  
570  
750

4  
584  
250  
6  
571  
000

IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA

Obradio:

*P. Perić*

Ovjerava  
Službeno lice:





## UPRAVA ZA NEKRETNINE

## CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Broj: 104-919-2702/2025

Datum: 07.02.2025

KO: MAINE

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, , za potrebe 06-332/25-24/2 izdaje se

## LIST NEPOKRETNOSTI 724 - PREPIS

## Podaci o parcelama

Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Poteš ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m <sup>2</sup>	Prihod
2928	5		7 11	03/08/2017	VRH LOZA	Pašnjak 4. klase NASLJEDE		427	0.13
								427	0.13

## Podaci o vlasniku ili nosiocu

Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	KOŠTIĆ PETAR ANDRIJA DUČICE BB NIKŠIĆ NIKŠIĆ Nikšić	Susvojina	1/3
	KOŠTIĆ NOVO MILANKA DUČICE BB NIKŠIĆ NIKŠIĆ Nikšić	Susvojina	1/3
	KOŠTIĆ PETAR VASO DUČICE BB NIKŠIĆ NIKŠIĆ Nikšić	Susvojina	1/3

## Podaci o teretima i ograničenjima

Broj	Podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa Vrijeme upisa	Opis prava
2928	5			1	Pašnjak 4. klase	01/10/2024 8:56	Predbilježba PRAVA SVOJINE U KORIST KUPCA UGOVORA O KUPOPRODAJI UZZ BR. 721/2024 OD 09.05.2024. GOD. ZAKLJUČEN IZMEĐU KOŠTIĆ ANDRIJE KOŠTIĆ MILANKE KOŠTIĆ VASA KAO PRODAVACA I DMITRIEV NIKITA SERGEEVIĆ I DMITRIEVA GALINA ANATAOLJEVNA KAO KUPACA

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



Načelnica:

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 21.03.2025 12:54

PODRUČNA JEDINICA

BUDVA

Datum: 21.03.2025 12:54

KO: MAINE

**LIST NEPOKRETNOSTI 935 - PREPIS**

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
2928/4	1	7 6/10	07.05.2024	VRH LOZA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	80	0.00
2928/4		7 6/10.	07.05.2024	VRH LOZA	Dvorište KUPOVINA	185	0.00

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

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
2928/4	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	0	PRIZEMNA ZGR.SA PODRUMOM ILI SUTERENOM 80	Svojina 1/1 HOLOVIN EDUARD * *

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 21.03.2025 12:55

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 21.03.2025 12:55

KO: MAINE

**LIST NEPOKRETNOSTI 1077 - PREPIS**

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
2928/6	1	7 18/08	08.11.2023	VRH LOZA	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	46	0.00
2928/6		7 18/08	08.11.2023	VRH LOZA	Dvorište KUPOVINA	304	0.00

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

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
2928/6	1	Porodična stambena zgrada KUPOVINA	2007	JEDNOSPRAATNA ZGRADA 46	Svojina 1/1 MITROVIĆ VIDOJE RADE * *
2928/6	1	Stambeni prostor KUPOVINA	1	Prizemlje 39	Svojina 1/1 MITROVIĆ VIDOJE RADE * *
2928/6	1	Stambeni prostor KUPOVINA	2	Prvi sprat 38	Svojina 1/1 MITROVIĆ VIDOJE RADE * *

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 21.03.2025 12:56

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 21.03.2025 12:56

KO: MAINE

**LIST NEPOKRETNOSTI 675 - PREPIS**

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
2928/7	1	7 4/12	23.09.2021	VRH LOZA	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	60	0.00
2928/7		7 4/12		VRH LOZA	Dvorište NASLJEDE	301	0.00

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

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
2928/7	1	Porodična stambena zgrada NASLJEDE	0	JEDNOSPRAATNA ZGRADA 60	Svojina 1/1 MILIČIĆ IVAN * *
2928/7	1	Stambeni prostor NASLJEDE	1	Prizemlje 48	Svojina 1/1 MILIČIĆ IVAN * *
2928/7	1	Stambeni prostor NASLJEDE	2	Prvi sprat 43	Svojina 1/1 MILIČIĆ IVAN * *

Podaci o teretima i ograničenjima						
Broj/podbroj	Broj zgrade	PD	Redni broj	Način korišćenja	Datum upisa	Opis prava

2928/7	0		2	Dvorište	24.12.2024	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O PRODAJI UZZ BR. 1124/24 OD 27.09.2024. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE U KORIST KUPCA NIKOLE JOVOVIĆA.
2928/7	1	1	2	Stambeni prostor	24.12.2024	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O PRODAJI UZZ BR. 1124/24 OD 27.09.2024. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE U KORIST KUPCA NIKOLE JOVOVIĆA.
2928/7	1	2	2	Stambeni prostor	24.12.2024	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O PRODAJI UZZ BR. 1124/24 OD 27.09.2024. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE U KORIST KUPCA NIKOLE JOVOVIĆA.
2928/7	1		1	Porodična stambena zgrada	24.12.2024	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O PRODAJI UZZ BR. 1124/24 OD 27.09.2024. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE U KORIST KUPCA NIKOLE JOVOVIĆA.
2928/7	1		2	Porodična stambena zgrada	24.12.2024	Zabilježba neposredne izvršnosti notarskog zapisa UGOVOR O PRODAJI UZZ BR. 1124/24 OD 27.09.2024. GODINE NOTARA KNEŽEVIĆ DALIBORA IZ BUDVE U KORIST KUPCA NIKOLE JOVOVIĆA.

Korisnik: KORISNIK

Datum i vrijeme štampe: 21.03.2025 12:57

PODRUČNA JEDINICA  
BUDVA

Datum: 21.03.2025 12:57

KO: MAINE

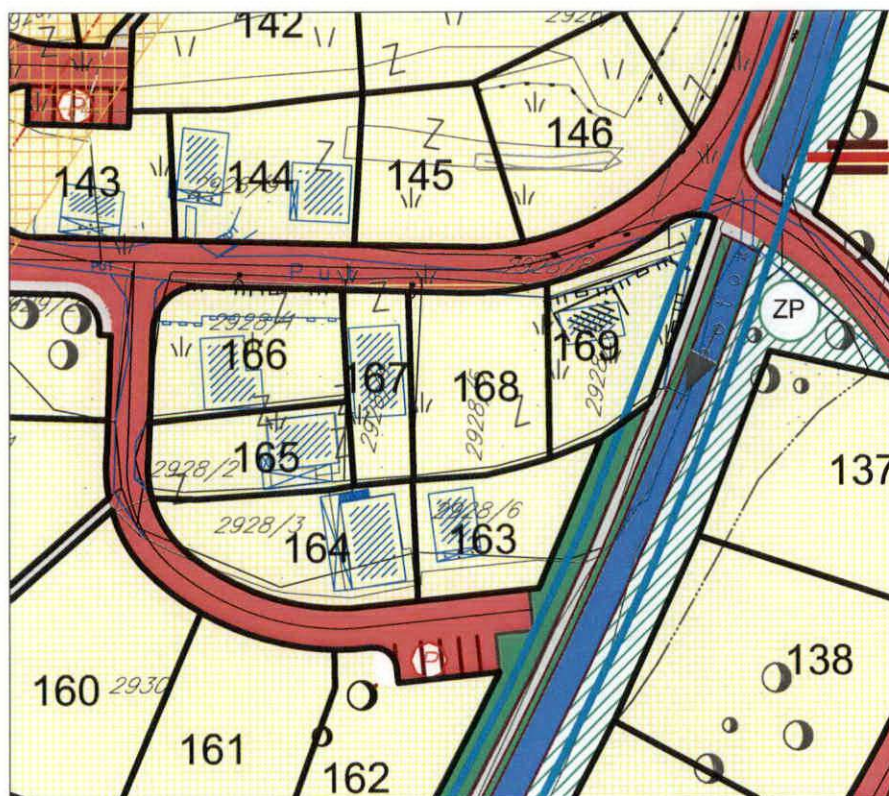
## LIST NEPOKRETNOSTI 201 - IZVOD

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
2928/8		7 11		VRH LOZA	Pašnjak 4. klase NASLJEDE	568	0.17

Podaci o vlasniku ili nosiocu prava			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
*	BOŽOVIĆ IVAN *	Susvojina	30/120
*	MARKOVIĆ IVO LJUBO *	Susvojina	20/120
*	MARKOVIĆ VLADO LUKA *	Susvojina	20/120
*	MARKOVIĆ IVO MILIVOJE *	Susvojina	20/120
*	KRAPOVIĆ VLADIMIRA NIKOLA *	Susvojina	30/120

**Ne postoje tereti i ograničenja.**

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 04. Namjena površina  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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



Budva, 17.03.2025. godine

**LEGENDA:**



POVRŠINE ZA STANOVANJE, TURIZAM,  
MJEŠOVITU NAMJENU I CENTRALNE DJELAT.



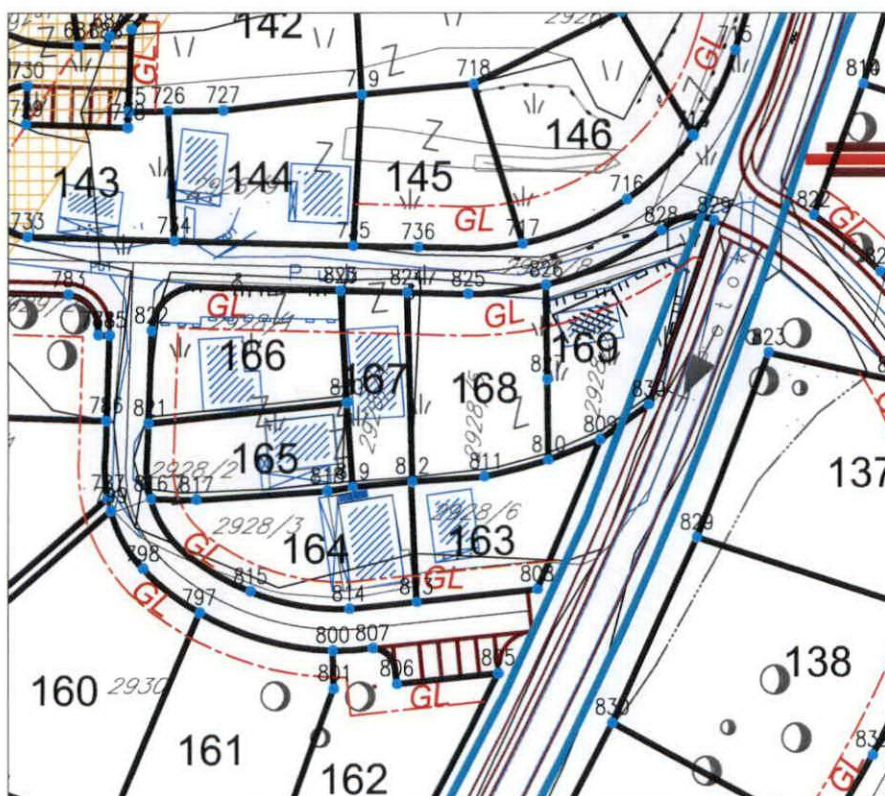
**NASELJSKO ZELENILLO**



INVESTITOR	OPŠTINA BUDVA
OBRADIVAČ	BarProject d.o.o. Bar
ODGOVORNI PLANER	Jovo Zenović dipl. ing. arh.
	LSL MILINO BRDO
	PLANIRANO STANJE
CRTEŽ	NAMJENA POVRŠINA
RAZMERA	1:1000
LIST BR.	04.
DATUM	decembar, 2012.



IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 05. Parcelacija i regulacija  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

*Perović*



Budva, 17.03.2025. godine

## Zona B




810 6570863.82 4684508.33  
811 6570855.30 4684506.12  
812 6570845.77 4684505.50  
813 6570846.32 4684489.50  
814 6570837.42 4684488.57  
815 6570824.34 4684490.87  
816 6570811.12 4684503.20  
817 6570817.19 4684503.03  
818 6570834.52 4684504.20  
819 6570837.91 4684504.78  
820 6570837.08 4684515.85  
821 6570810.82 4684513.14  
822 6570811.23 4684525.18  
823 6570836.24 4684530.46  
824 6570845.05 4684530.22  
825 6570853.15 4684530.01  
826 6570863.47 4684531.27

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



Budva, 17.03.2025. godine

## LEGENDA:

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	GRANICA ZONE
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALEKOVOD
	GRAĐEVINSKA LINIJA
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOORDINATNE TAČKE
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	AUTOBUSKO STAJALISTE
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR

**OPŠTINA BUDVA**

OBRADIVAČ

**BarProject d.o.o. Bar**

ODGOVORNI PLANER

**Jovo Zenović dipl. ing. arh.**

**LSL MILINO BRDO**

**PLANIRANO STANJE**

CRTEŽ

**PARCELACIJA I  
REGULACIJA**

RAZMJERA

**1:1000**

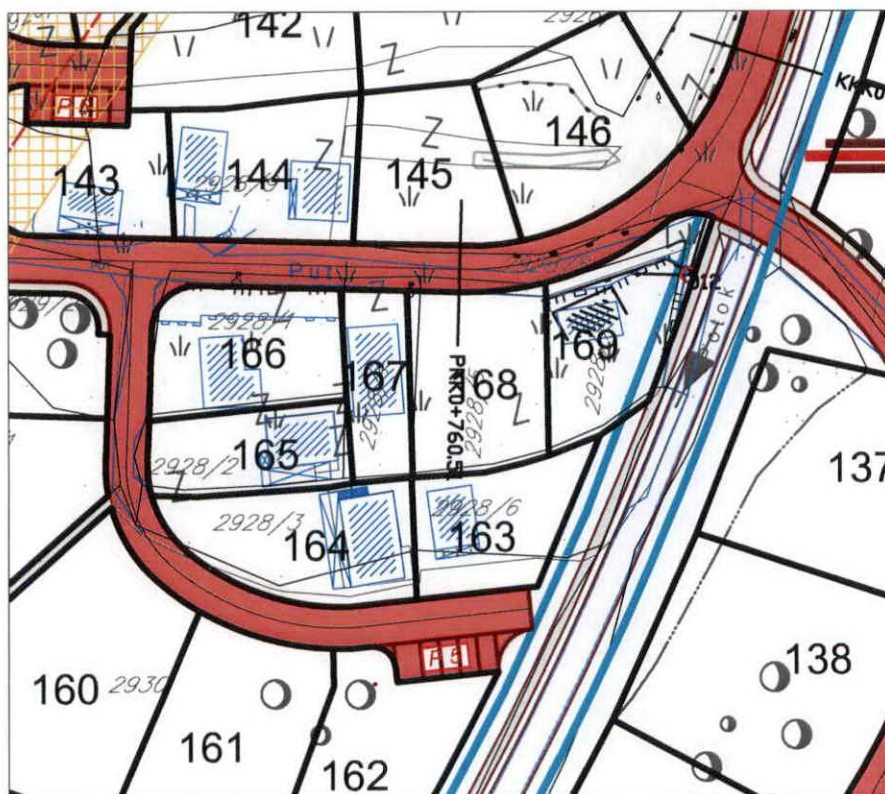
LIST BR.

**05.**

DATUM

**decembar, 2012.**

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, karta: 06.1 PLAN REGULACIJE  
Službeni list CG - opštinski propisi broj 29/12



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



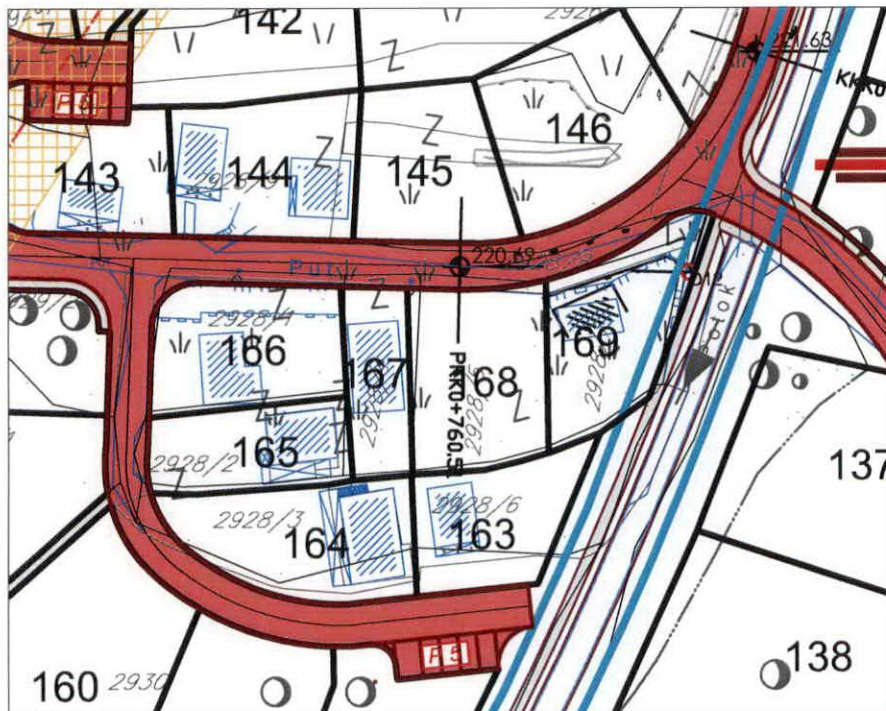
Budva, 17.03.2025. godine

**LEGENDA:**

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	GRANICA ZONE
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALEKOVOD
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	JAVNI PARKING
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	AUTOBUSKO STAJALISTE
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR	<b>OPŠTINA BUDVA</b>
OBRADIVAČ	<b>BarProject d.o.o. Bar</b>
PODOBRAĐIVAČ	<b>"Profil ing." d.o.o. Bar</b>
ODGOVORNI PLANER	<b>Jovo Zenović dipl. ing. arh.</b>
PLANER	<b>Edvard Spahija dipl.ing.građ.</b>
SARADNIK	<b>Nikola Trtica, dipl.ing.saob.</b>
	<b>LSL MILINO BRDO - predlog</b>
	<b>PLANIRANO STANJE</b>
FAZA	<b>SAOBRAĆAJ</b>
CRTEŽ	<b>PLAN REGULACIJE</b>
RAZMJERA	<b>1:1000</b>
LIST BR.	<b>06.1.</b>
DATUM	<b>mart, 2011.</b>

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, karta: 06.2 PLAN NIVELACIJE  
Službeni list CG - opštinski propisi broj 29/12



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



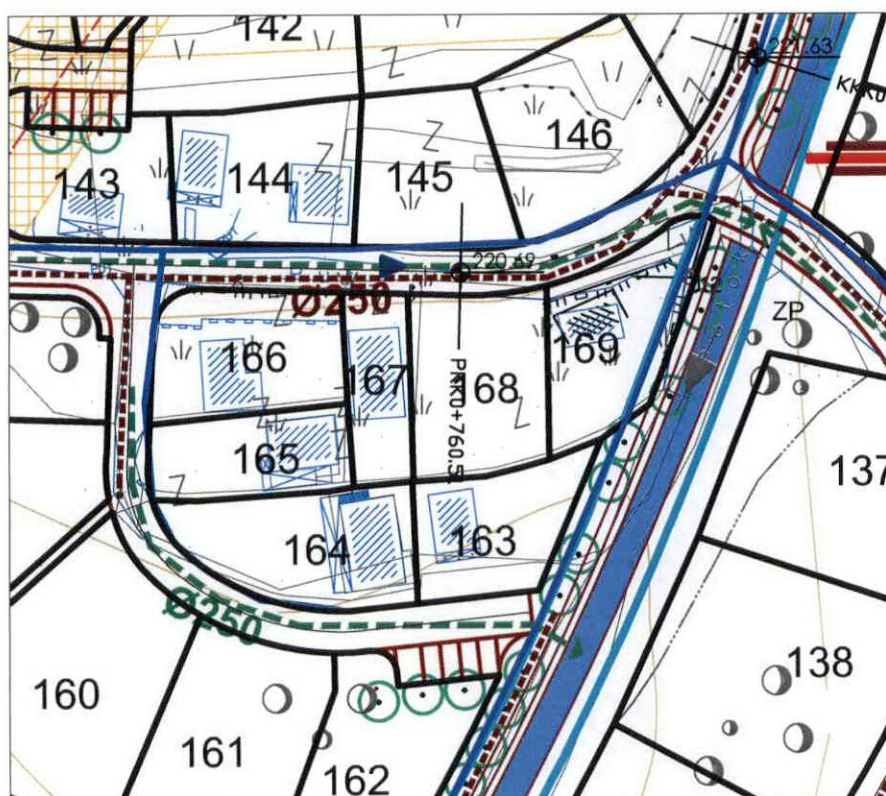
Budva, 17.03.2025. godine

**LEGENDA:**

	GRANICA DETALJNOG PLANA
	GRANICA ZONE
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALEKOVOD
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	JAVNI PARKING
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	AUTOBUSKO STAJALISTE
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR <b>OPŠTINA BUDVA</b>
OBRAĐIVAČ <b>BarProject d.o.o. Bar</b>
PODOBRAĐIVAČ <b>"Profil ing." d.o.o. Bar</b>
ODGOVORNI PLANER <b>Jovo Zenović dipl. ing. arh.</b>
PLANER <b>Edvard Spahija dipl.ing.građ.</b>
SARADNIK <b>Nikola Trtica, dipl.ing.saob.</b>
<b>LSL MILINO BRDO</b>
<b>PLANIRANO STANJE</b>
FAZA <b>SAOBRAĆAJ</b>
CRTEŽ <b>PLAN NIVELACIJE</b>
RAZMJERA <b>1:1000</b>
LIST BR. <b>06.2.</b>
DATUM <b>decembar, 2012.</b>

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 07. Hidrotehnička infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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



Budva, 17.03.2025. godine



## LEGENDA:

### HIDROTEHNIČKA INFRASTRUKTURA

#### VODOSNABDIJEVANJE

-  POTISNI VODOVOD
-  PLANIRANI VODOVOD
-  UKIDANJE VODOVODA
-  POSTOJEĆI REZERVOAR
-  PLANIRANI REZERVOAR
-  PLANIRANA CRPNA STANICA

#### FEKALNA KANALIZACIJA

-  PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
-  PLANIRANO REVIZIONO OKNO
-  SMJER ODVODJENJA

#### ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

-  PLANIRANI KANALIZACIONI VOD
-  PLANIRANO REVIZIONO OKNO
-  SMJER ODVODJENJA

#### UREĐENJE VODOTOKA I VODA REGULACIJSKI I ZAŠTITNI SISTEM

-  REGULISANI VODOTOK
-  GRANICA DETALJNOG PLANA
-  GRANICA ZONE
-  GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
-  BRZA SAOBRAĆAJNICA
-  MOST

INVESTITOR

**OPŠTINA BUDVA**

OBRADIVAČ

**BarProject d.o.o. Bar**

PODOBRAĐIVAČ

**"VIRMONT" d.o.o. Bar**

ODGOVORNI PLANER

**Jovo Zenović dipl. ing. arh.**

PLANER

**Vojo Rajković dipl. ing. građ.**

**LSL MILINO BRDO**

**PLANIRANO STANJE**

CRTEŽ

**HIDROTEHNIČKE  
INFRASTRUKTURE**

RAZMJERA

**1:1000**

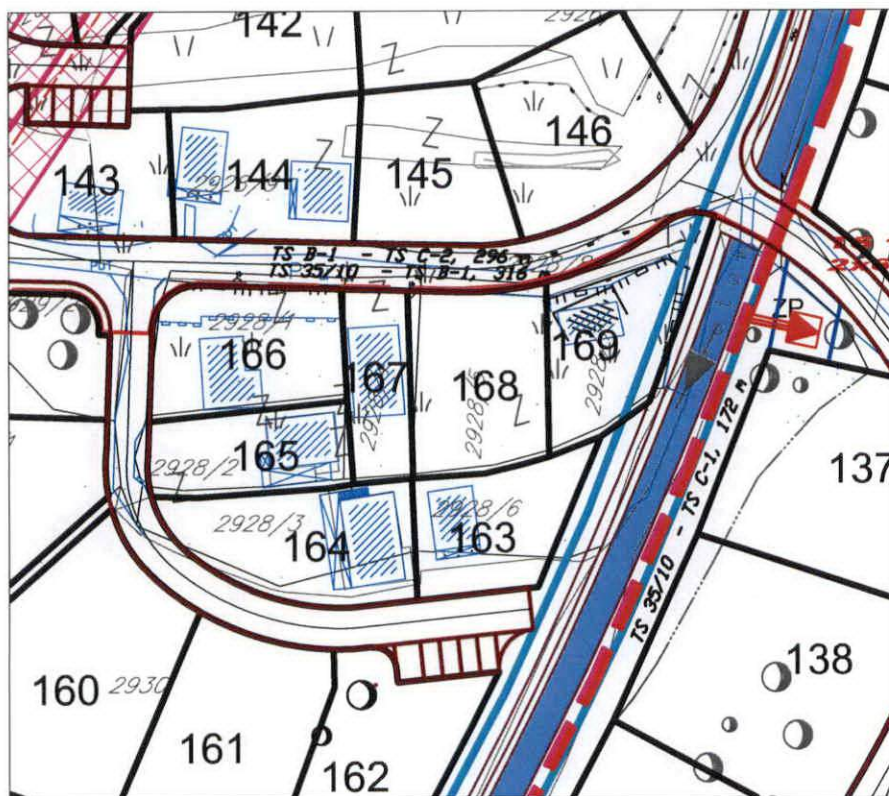
LIST BR.

**07.**

DATUM

**decembar, 2012.**

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 08. Elektroenergetska infrastruktura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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

*Perović*



Budva, 17.03.2025. godine

**LEGENDA:  
(postojeće stanje)**

	Koridor nadzemnog voda 110 kV
	Koridor nadzemnog voda 35 kV
	Nadzemni vod 110 kV
	Nadzemni vod 35 kV
	Nadzemni vod 10 kV
	Podzemni vod 35 kV
	Podzemni vod 10 kV
	TS 110/35 kV
	TS 10/0,4 kV, postojeća
	TS 10/0,4 kV, 630 kVA
	TS 10/0,4 kV, 2x630 kVA
	TS 10/0,4 kV, van Plana
	Urbanističke parcele za TS
	GRANICA PLANA
	GRANICA ZONE
	URBANISTIČKA PARCELA
	KOLSKE SAOBRAČAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	POTOCI

INVESTITOR

**OPŠTINA BUDVA**

OBRAĐIVAČ

**BarProject d.o.o. Bar**

PODOBRAĐIVAČ

**"VU-TI inženjering" d.o.o. Bar**

ODGOVORNI PLANER

**Jovo Zenović dipl. ing. arh.**

PLANER

**Rajko Matović dipl.ing.el.**

**LSL MILINO BRDO**

**PLANIRANO STANJE**

CRTEŽ

**ELEKTROENERGETSKA  
INFRASTRUKTURA**

RAZMJERA

**1:1000**

LIST BR.

**08.**

DATUM

**decembar, 2012.**

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 09. Telekomunikacije  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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



Budva, 17.03.2025. godine

## LEGENDA:

	GRANICA PLANA
	GRANICA ZONE
	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

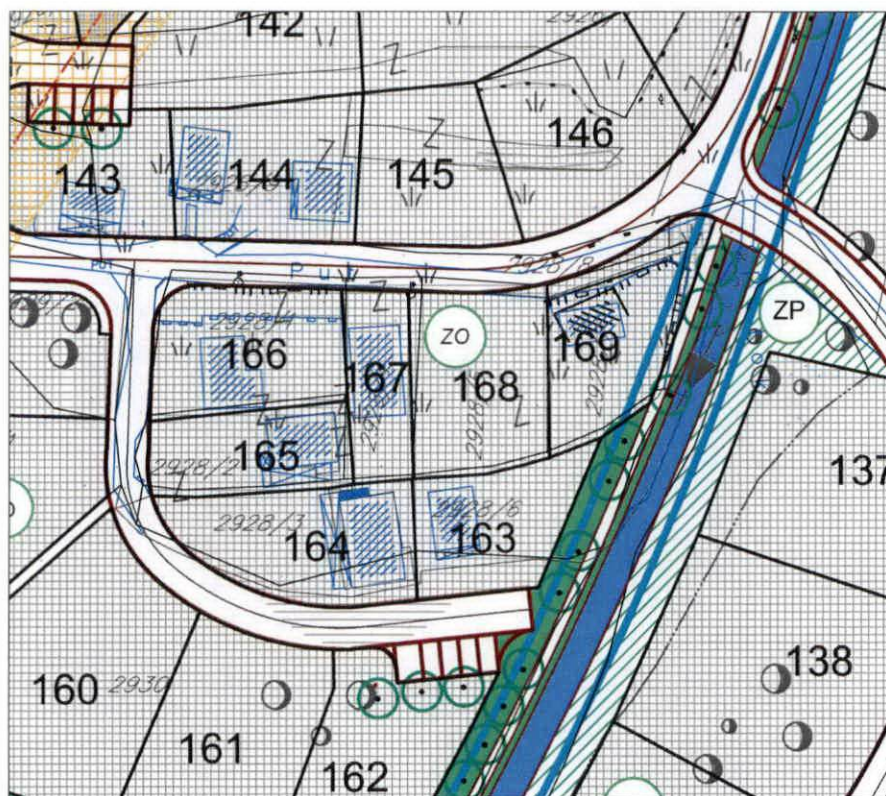
## LEGENDA TELEKOMUNIKACIJE:

	TELEKOMUNIKACIONA KANALIZACIJA SA 2-4 TVRDE PVC CIJEVI Ø110mm
	Ok-n - TELEKOMUNIKACIONO OKNO
	IPS- IZDVOJENI PRETPLATNIČKI STEPEN

	GRANICA URBANISTIČKE PARCELE
	KOLSKE SAOBRAĆAJNICE
	KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE
	PJEŠAČKE POVRŠINE TROTOAR
	BRZA SAOBRAĆAJNICA
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ BRZU SAOBRAĆAJNICU
	ZAŠTITNI KORIDOR UZ DALEKOVOD
	MOST
	POTOCI

INVESTITOR <b>OPŠTINA BUDVA</b>
OBRADIVAČ <i>BarProject d.o.o. Bar</i>
ODGOVORNI PLANER <i>Jovo Zenović dipl. ing. arh.</i>
<b>LSL MILINO BRDO</b>
<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ <b>TELEKOMUNIKACIJE</b>
RAZMJERA <b>1:1000</b>
LIST BR. <b>09.</b>
DATUM <b>decembar, 2012.</b>

IZVOD IZ LSL MILINO BRDO, Karta 10. Pejzažna arhitektura  
(Službeni list CG, opštinski propisi br. 29/12)



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



Budva, 17.03.2025. godine

**II ZELENE POVRŠINE OGRANIČENOG KORIŠĆENJA**

**ZUS** Zelenilo uz saobraćajnice

**S** Skver

**T** Trg-pjaceteta

**III ZELENE POVRŠINE SPECIJALNE NAMJENE**

**ZO** Zelenilo individualnih stambenih objekata - min. 50% zelenilo

**ZSO** Zelene i slobodne površine stambenih objekata i blokova - min. 35% zelenilo

**ZPO** Zelenilo poslovnih objekata (centralne djelatnosti, poslovanje, kultura i rekreacija) - min. 20% zelenilo

**GR ZVO** Vjerski objekti i groblje

**IV ZELENE POVRŠINE ZAŠTITNOG KORIŠĆENJA**

**ZP** Zaštitni pojasevi

**IOE** Komunalni i infrastrukturni objekti (objekti elektroenergetske infrastrukture)

**ZAŠTITNO ZELENILO**

**ŠZ** ZAŠTITNE ŠUME

**P** POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE -maslinjak-

**DRVORED**

GRANICA DETALJNOG PLANA

GRANICA ZONE

GRANICA URBANISTIČKE PARCELE

**PU** KOLSKO-PJEŠAČKE POVRŠINE

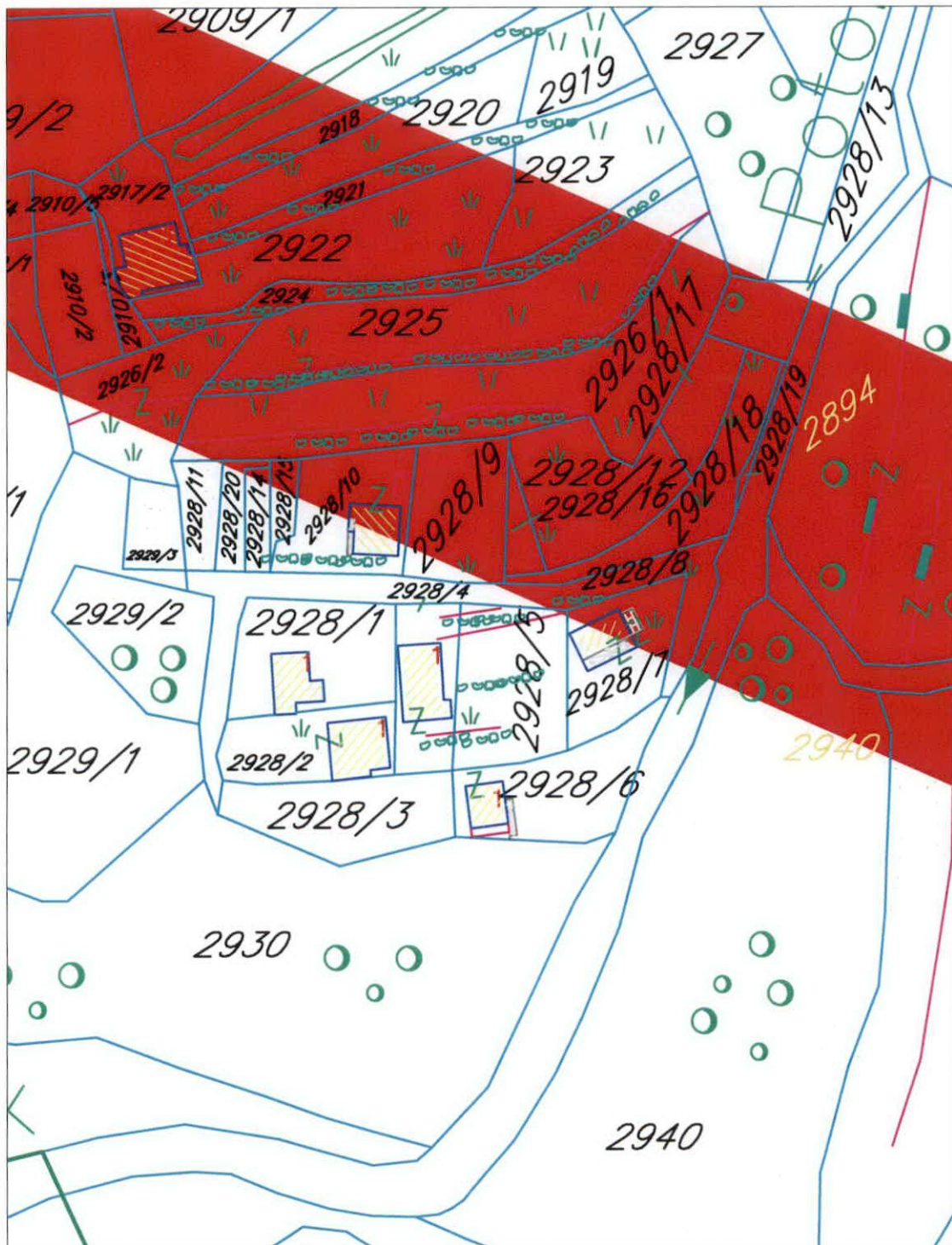
POTOCI

DALEKOVOD KORIDOR

KORIDOR BRZE SAOBRAĆAJNICE

INVESTITOR	<b>OPŠTINA BUDVA</b>
OBRAĐIVAČ	<b>BarProject d.o.o. Bar</b>
ODGOVORNI PLANER	<b>Jovo Zenović dipl. ing. arh.</b>
	<b>LSL MILINO BRDO</b>
	<b>PLANIRANO STANJE</b>
CRTEŽ	<b>PEJZAŽNA ARHITEKTURA</b>
RAZMJERA	<b>1:1000</b>
LIST BR.	<b>10.</b>
DATUM	

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



Budva, 17.03.2025. godine







## LEGENDA

### ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA

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

### CENTRI NASELJA

	centar posebnog značaja
	centar regionalnog značaja
	značajan lokalni centar
	lokalni centar