



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: 06-332/25-969/3
Budva, 19.09.2025. godine

Sekretarijat za urbanizam i održivi razvoj Opštine Budva, rješavajući po zahtjevu MARAŠ IVANE, na osnovu člana 143 stav 2 i 3 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25), 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 jedinicama lokalne samouprave („Službeni list CG“ br. 12/24, 73/24 i 128/24), Pravilnika o obrascu za izdavanje urbanističko tehničkih uslova („Službeni list CG“ br. 70/17), Prostornog plana posebne namjene za obalno područje Crne Gore („Službeni list CG“ br. 56/18) i **LSL „KOMOŠEVINA I“** („Službeni list CG“ - opštinski propisi br. 18/11), evidentiranog u Centralnom registru planske dokumentacije, izdaje:

URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE
za izradu tehničke dokumentacije za
izgradnju objekta

1. URBANISTIČKA PARCELA

Urbanistička parcela broj: 72 koju čine djelovi katastarskih parcela broj 2539 i 2540/1 KO Budva

Djelovi katastarskih parcela br. 2539 i 2540/1 KO Budva 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 ovlaštena 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 3151 za KO Budva, od 21.08.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 2539 KO Budva** upisane su šume 4. klase površine 326m².

U listu nepokretnosti broj 2651 za KO Budva, od 21.08.2025. godine, na **katastarskoj parceli broj 2540/1 KO Budva** upisane su šume 4. klase površine 931m².

Na kat. parcelama nema upisanih objekata. Na kat. parcelama nema upisanih tereta i ograničenja. Kat. parcele su upisane u pravu korišćenja nosioca Guillaume Claude Marcel Brebion (Obim prava 1/1).

Potrebno je regulisati imovinsko pravne odnose sa vlasnikom kat. parcela.

3. PLANIRANA NAMJENA OBJEKTA

SS - površine za stanovanje srednje gustine

Stanovanje u funkciji turizma (jednoporodično, jednoporodično stanovanje sa djelatnostima usluga i trgovine, jednoporodično stanovanje sa smještajnim kapacitetima, višeporodično stanovanje, vikend stanovanje i sl.) (strana 21)

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 izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata (Sl. list CG broj 19/25, 92/25), 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 15, stav 1, tačka 1 i 2 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list CG" broj 53/25) uraditi Elaborat parcelacije po planskom dokumentu, kako bi se tačno utvrdila površina predmetnih katastarskih parcela koje formiraju urbanističku parcelu. Tačkom 2, stava 1, člana 15 ovog Pravilnika 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.

Uslovi parcelacije i preparcelacije odnose se na formiranje urbanističke parcele, koja može da nastane od postojeće katastarske parcele, kao i da bude novoformirana urbanistička parcela sa više katastarskih parcela (ili njenih dijelova). Sve se to na osnovu uslova izgradnje iz ovog plana definiše u okviru grafičkih priloga - regulaciona rešenja.

Cijeli prostor plana podijeljen je na urbanističke parcele sa jasno definisanom namjenom i numeracijom.

Ukoliko na postojećim granicama parcela dođe do neslaganja između ažurnog katastarskog stanja i plana, mjerodavno je ažurno katastarsko stanje. (tekstualni dio LSL-e, strana 22)

Uslovi za parcelaciju - Planskom analizom obuhvata plana LSL "Komoševina I" i uz potpunu saglasnost investitora, obrađivača plana kao i nadležnih službi koje odlučuju o implementaciji istog, prostor plana predmetne lokacije je predlogom intervencija u Planu parcelacije, nivelacije i regulacije jasno podijeljen na urbanističke parcele sa precizno definisanom namjenom i numeracijom. Saobraćajne površine su posebno označene.

Urbanističke parcele u obuhvatu plana dobijene su preparcelizacijom. Planersko opredjeljenje pri preparcelizaciji, između želja investitora i mogućnosti koje teren pruža, slijedio je postavke projektnog zadatka naručioca studije, u svemu poštujući važeće urbanističko tehničke uslove (položaj, spratnost objekata, koeficijente zauzetosti i izgrađenosti parcela kao i kompleksa u celini).

Takođe, stav planera je tokom izrade plana i podloga parcelacije slijedio osnovnu postavku i koncept rješenja kompleksa naselja "Komoševina I" istovremeno poštujući pravilo da je poželjno i komercijalno opravdano ono rješenje koje pruža mogućnost prema željama investitora - korisnika da se i na jednoj urbanističkoj parceli može postaviti samo jedan objekat.

Nacrt parcelacije je predstavljen na grafičkom prilogu Plan parcelacije i regulacije. (strana 32)

Članom 41 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata (Sl. list CG broj 19/25, 92/25) 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 urbanističke parcele dokazati ispunjenost uslova propisanih članom 41 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata.

Članom 60 Zakona o uređenju prostora („Sl. list CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25) propisano je sledeće: „Ako je lokacija dio jedne urbanističke parcele ili ako lokaciju čine više urbanističkih parcela ili ako se na lokaciji realizuje planskim dokumentom definisana fazna izgradnja, potrebno je uraditi idejno rješenje za kompletnu urbanističku parcelu i definisati faznost realizacije u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima.“

5. PRAVILA REGULACIJE

Plan regulacije definisan je kroz sledeće parametre:

- Spoljnom građevinskom linijom objekata koja definiše uslove građenja u okviru parcela;
- Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele;
- Indeksi izgrađenosti i zauzetosti su u potpunosti definisani i dovoljno "maksimizirani". U njihovim okvirima graditelji mogu da grade manje kapacitete, ali veće ne mogu;
- Planski definisana buto razvijena građevinska površina BRGP obavezujuća je i preko nje se ne može graditi. Suteran, podrum i svi vidovi podrumskih (podzemnih) etaža ne ulaze u BRGP;
- Spratnost (broj etaža) je dat kao preporučeni parametar koji se može prilagođavati konkretnim programskim zahtevima prilikom projektovanja ali se arhitektonska postavka mora uklopiti u uslove regulacije (građevinska linija) i ne može se povećavati planom definisana BRGP;
- Stoji obaveza svakog korisnika i investitora da u okviru svoje urbanističke parcele organizuje stacioniranje vozila prema standardima koji su za to propisani. (strana 22-23)

Gradnja je moguća do građevinske linije prikazane na grafičkim prilogima br. 6 – Plan parcelacije i regulacije, br. 7 - Plan koji sadrži urbanističko-tehničke uslove za sprovođenje plana. Istureni građevinski elementi ne smiju prelaziti građevinsku liniju.

Građevinska regulacija prema **susjednim objektima**:

- Objekti se mogu graditi do ivice parcele samo uz saglasnost suseda. Na fasadi sa te strane nije dozvoljeno otvaranje otvora.
- Objekti se mogu graditi 100cm od suseda samo uz saglasnost susjeda, uz mogućnost otvaranja malih otvora radi provjetravanja.
- Objekti se mogu graditi od 100cm do 250cm od suseda uz mogućnost otvaranja otvora sa visokim parapetom.
- Za udaljenje objekata preko 250cm od susjeda nije potrebna saglasnost i mogu se otvarati otvori normalnih dimenzija i parapeta. (strana 33)

Posebni urbanističko - tehnički uslovi – STANOVANJE (SS)

- Visina svih etaža je maksimalno 3,10m
- Moguća je izgradnja jedne suterenske etaže za potrebe garaža (parkinga).
- Površine suterenskih etaža namijenjenih garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).
- Moguće je spajanje urbanističkih parcela, u zavisnosti od potreba investitora, u okviru dopuštenih koeficijenata. (strana 34)

Krovovi su planirani kao ravni ili kos, malih nagiba ($18^\circ - 35^\circ$). Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor. Voda sa krova jednog objekta ne smije se slivati na drugi objekat ili susjednu parcelu.

6. URBANISTIČKI PARAMETRI

- Spratnost novoprojektovanih objekata može biti manja od od spratnosti predviđene u tabeli urbanističko tehničkih uslova koja je data na grafičkom prilogu br. 7 (Plan koji sadrži urbanističko tehničke uslove za sprovođenje plana), ali je ne smije premašiti. Nije dozvoljena izgradnja poslednje etaže (potkrovlja) u više nivoa.
- Koeficijenti zauzetosti i izgrađenosti su fiksni.
- Površine suterenskih i podrumskih etaža namijenjenih pomoćnim prostorijama i garažama ne računaju se u BRGP (bruto građevinska površina).
- Na urbanističkim parcelama dozvoljena je izgradnja bazena i sportskih terena.
- Dozvoljena je fazona gradnja tako da konačno izgrađeni objekat ne prelazi maksimane propisane površine pod objektima i spratnost, a ove vrijednosti mogu biti i manje. (strana 33)

	POVRŠINA URBANISTIČKE PARCELE u m ²	BRGP u m ²	POVRŠINA POD OBJEKTIMA u m ²	INDEKS IZGRAĐENOSTI	INDEKS ZAUZETOSTI	SPRATNOSTI/ BR. ETAŽA
URBANISTIČKA PARCELA 72	789	473	197	0.60	0.25	P+2

Pri izradi projektne dokumentacije pridržavati se Pravilnika o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu (Službeni list CG", br. 66/23, 113/23, 12/24 i 54/25).

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

Primjena tehničkih propisa i normativa pri projektovanju građevinskih struktura, uz uslove i ograničenja iz elaborata mikroseizmičke reonizacije predstavljaće osnov zaštite predmetnog područja od destruktivnih dejstava zemljotresa.

Uvažavajući postavke prostornog plana republike i usvojeni stepen seizmičkog hazarda, primjenom zaštitnih mjera od ratnih razaranja i zaštite od zemljotresa zadovoljeni su osnovni uslovi zaštite od eventualnih razaranja, panike i žrtava. (strana 26)

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

Pri projektovanju objekata 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 spašavanju („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 400m² (hoteli, pansioni, sportske hale, tržni centri i slično), shodno članu 85, 86, 87, 88 i 89. Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21 i 3/23).

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

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Sl. list CG“ broj 13/07, 05/08, 86/09, 32/11 i 54/16);
- 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. Zakonu o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“ broj 34/14 i 44/18). Pri izgradnji objekata poslodavac koji izvodi radove dužan je

da izradi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa Pravilnikom o sadržaju Elaborata o uređenju gradilišta ("Službeni list RCG" broj 04/99).

Aktivnosti od interesa za odbranu sprovoditi na osnovu Zakona o odbrani („Službeni list RCG“ 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

Smernice za arhitektonsko oblikovanje naselja "Komoševina I":

- Jedan od primarnih pravaca se ogleda u uklapanju savremenog arhitektonskog izraza sa mediteranskim karakterom grada. Poštovanje principa identiteta, kako za objekte kao nezavisne činioce, tako i u kontekstu ukupnog gradskog ambijenta, svakako je neobično važno u procesu stvaranja gradskog prostora. Novi objekti moraju doprinijeti jačanju karaktera lokalnih ambijentalnih celina u kojima nastaju ili koje stvaraju, ali svakako veliku pažnju treba posvetiti njihovom učešću u slici globalnog gradskog ambijenta.
- Savremena svjetska arhitektonska praksa uveliko poznaje i koristi principe ekološke, a posredno i ekonomske održivosti stavljene u funkciju osnovnog opredjeljenja u pravcu održivog razvoja društva. Ove tendencije moraju se blagovremeno prepoznati, i usvojiti kao jedine moguće. U tom kontekstu planirani arhitektonski izraz mora prvenstveno priznavati principe i zakonitosti lokalnog klimata, a potom na njega i odgovoriti racionalnim, ali i kreativnim jezikom. U cilju maksimalne valorizacije prednosti podneblja i lokalnog klimata, sugerise se primjena elemenata bioklimatskog principa građenja koji se baziraju na tradiciji i iskustvu življenja u mediteranskim uslovima, a iskazuju kroz pravilnu orijentaciju objekata, primjenu tradicionalnih građevinskih materijala, korišćenje građevinskih elemenata i detalja koji služe za zaštitu od sunca, korišćenje principa aktivnog zahvata sunčeve energije i sl.
- Arhitekturom objekata treba težiti stvaranju savremenog arhitektonskog i likovnog izraza karakterističnog za urbani gradski prostor mediteranskog karaktera. Oblikovanje planiranih objekata mora biti usklađeno sa kontekstom u kome objekat nastaje, predviđenom namjenom i osnovnim principima izgradnje naselja u smislu razvoja visokog turizma.

Neka od polazišta koja se u procesu izgradnje neizostavno moraju primijeniti svakako su i sledeća:

- Ambijentalno uklapanje objekata u urbani kontekst
- Stvaranje i poštovanje postojećih likovnih i urbanih vrijednosti mikroambijenta
- Racionalno planiranje prostora za izgradnju
- Odnos prema prirodnom okruženju
- Korišćenje kvalitetnih i trajnih materijala
- Korišćenje lokalnih i tradicionalnih materijala.
- Jedna od presudnih karakteristika za oblikovanje naselja "Komoševina I" jesu svakako njegovi lokalni klimati, koji unaprijed definišu određene zahtjeve koji se stavljaju pred objekte u cilju ostvarivanja maksimalnog komfora istih (izbor tipa i elemenata konstrukcije, tehnologije građenja, izbor materijala, zaštite objekata od pregrijavanja u ljetnjem periodu i sl.)
- U cilju očuvanja identiteta mediteranskog identiteta, poželjna je primjena prirodnih, u upotrebi iskustvom provjerenih, lokalnih građevinskih materijala. Sugerise se primjena građevinskog kamena za oblaganje fasada, zidanje prizemnih dijelova objekata, podzida, stepeništa, izvođenja naglašenih elemenata spoljne fasadne plastike objekata kao i elemenata mobilijara. Primjena kamena očekuje se i prilikom uređenja slobodnih parternih površina na parceli. Prilikom materijalizacije objekata, preporuka je izbjegavati materijale čija primjena nije karakteristična za primorske uslove. Gradacija izbora materijala svakako treba

da bude u saglasju sa planiranom namjenom i funkcijom objekata, njihovim položajem u gradskoj stukturi i očekivanom ulogom u ukupnom razvoju turističke ponude.

- Kada su u pitanju objekti namijenjeni **stanovanju** jedno od osnovnih polazišta bilo bi svakako prepoznavanje karakteristika lokalnog klimata i prilagođavanje formi i organizaciji objekata upravo tim principima. Ovde se prvenstveno misli na mogućnost primjene i upotrebe elemenata za zaštitu od sunca, ali u istom trenutku i maksimalno korišćenja te osnovne karakteristike podneblja. Ovo je moguće sprovesti pravilnom organizacijom osnove, ali i korišćenjem elemenata kao što su: natkrivena terasa, tremovi, nadstrešnice, staklene bašte, solarni kolektori i sl.
- Objekti kolektivnog stanovanja srednje gustine naseljenosti sa pratećim komercijalnim sadržajima svakako imaju značajnu ulogu u formiranju identiteta gradskog prostora, što direktno proizilazi iz njihove pozicije u odnosu na grad, ali i planiranih namjena. U skladu sa tim, neophodno je posvetiti posebnu pažnju oblikovanju i materijalizaciji koje moraju manifestovati odmjeren, ali i prepoznatljiv karakter.

Arhitektonsko oblikovanje naselja inspirisano je sledećim parametrima:

- Oblikovno, arhitekturom objekata težilo se stvaranju jedinstvenog arhitektonskog i likovnog izraza, prepoznatljivog kako kroz tradicionalne, tako i kroz savremene forme arhitektonskog oblikovanja uz maksimalnu primjenu prirodnih, tradicionalnih i modernih materijala.
- Prilikom oblikovanja objekata korišćeni su elementi jasne, odmjerene i jednostavne forme. Vođeno je računa o ambijentalnim vrijednostima okruženja koje su usklađene sa konfiguracijom lokaliteta koje je u obuhvatu naselja "Komoševina I".
- Prilikom planiranja težilo se poštovanju principa i zakonitosti lokalnog klimata, pa su predviđene terase, pergole i platoi.
- Stvoreni su mnogobrojni prijatni i komforni mikroambijenti.
- Krovovi su planirani kao ravni ili kosi, malih nagiba. Ravni krovovi mogu biti ozelenjeni i uređeni kao prostori za odmor. (strana 37)

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

10. USLOVI ZA OGRAĐIVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Parcele se ograđuju zidanom ogradom visine 0,9m ili transparentnom ogradom visine 1,6m.

Visina ograde računa se od kote trotoara.

Vrata i kapije na uličnoj ogradi mogu se otvarati jedino prema unutrašnjoj strani parcele. (strana 34, LSL)

Ograde objekata na uglu, raskrsnici saobraćajnica, moraju biti transparentne i ne mogu biti višojice od 0,90 m, računajući od kote trotoara, zbog obezbjeđenja vizuelne preglednosti raskrsnice. (član 8, Odluka o izmjeni i dopuni odluke o postavljanju odnosno građenju i uklanjanju pomoćnih objekata na teritoriji Opštine Budva)

11. USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE URBANISTIČKE PARCELE

Otvorena uređena površina, predstavlja sve prostore koji su površinski uređeni kao slobodne parterne površine (popločane, ozelenjene površine) a koje su nastale u okviru parcele. (strana 23)

- **Koncept održivog razvoja u planiranju prostora – preporuke:**
 - Ozelenjavanju svih slobodnih površina pokloniti naročitu pažnju.
 - Riješiti deponovanje šuta i građevinskog materijala tako da isti ne dospiju u priobalje.

- Spratnost objekata treba da bude takva da objekti, gledajući s puta, ne deluju kao visoki bedemi, a takođe gledani s mora prate liniju terena i ne zaklanjaju pogled jedan drugom.
- Strogo voditi računa o neširenju zone stanovanja oko turističkog kompleksa, već isti u rubnim djelovima parcela ozeleniti krošnjastom, visokom vegetacijom.
- Organizacija odvođenja komunalnog otpada mora biti sasvim usklađena sa komunalnim preduzećem i bez pravljenja lokalnih deponija tokom čitave godine.
- Infrastrukturni objekti snabdijevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda treba da budu rešeni u potpunom skladu sa razvojnim programom snabdevanja vodom i kanalisanja otpadnih voda opštine Budva, bez upuštanja upotrebljenih voda pomorskim ispustom u more. (strana 27)

Svaka urbanistička parcela sa predviđenim objektom mora da bude sa kultivisanim zelenilom. Voditi računa o elementima mikrourbanizma (ozelenjavanje potpornih kamenih zidova, žardinjere, fontane i sl.) (strana 34)

U **stambenim objektima** prostorni raspored zelenila zavisi od visine gradnje, ekspozicije, veličine blokovskog prostora. Visoka stabla koristimo za oivičavanje blokova i postizanje sjenke za odmorišta. Upotrebom visokog šiblja apsorbujuemo prašinu i prigušujemo zvuk. Odnos listopadnog i četinarskog drveća trebalo bi da bude 3:1. Pri izboru vrsta koristiti one koje ne zahtijevaju posebne uslove.

Kada se projektuju pješačke staze treba voditi računa da se postavljaju po najkraćim pravcima do objekata. U zavisnosti od inteziteta korišćenja, njihova širina treba da bude od 1,5 do 3m. Ako prostor to dozvoljava prilikom projektovanja treba predvidjeti prostor za dječiju igru, prostor za miran odmor, koji bi predstavljali mjesta za okupljanje stanovnika. (strana 52)

Vrste koje se preporučuju za ozelenjavanje

Drveće i žbunje: Cupressus arizonica »Fastigiata«, Cupressus sempervirens, Pinus pinea, Pinus maritima, Juniperus horizontalis »Glauc«, Juniperus sabina »Tamaricifolia«, Juniperus chinensis »Pfit.aurea«, Juniperus shimensis »Glauc«, Juniperus communis »Repanda«, Juniperus oxycedrus, Juniperus phoenicea, Olea europea, Eucalyptus cinereo, Cytisus laburnum, Acer negundo »Fleming«, Carpinus betulus »Pyramidalis«, Paulownia tomentosa, Lagerstroemia indica, Melia azedarach, Quercus ilex, Quercus pubescens. Laurus nobilis, Laurocerasus officinalis, Albizzia julibrissin, Callistemon citrinus, Cotinus coccinea »Royal Purple«, Buddleia davidii »Charming«, Hydrangea, Deutzia gracilis, Erica mediteranea, Forsythia »Linwood gold«, Atriplex hallimus, Calycanthus floridus, Chaenomeles jap. »Falconnet charlet«, Feioja sellowiana, Lavandula angustifolia, Rosmarinus officinalis, Pittosporum tobira »nana«, Weigelia »New port red«.

Penjačice: Bougainvillea sp., Clematis, Wisteria chinensis »Alba«, Wisteria chinensis »Rosea«, Partenocissus tric. »Weitchii«, Tecoma radicans.

Perene: Gazania repens, Santolina viridis, Santolina chamaecypariss, Festuca glauca, Arundo donax, Canna indica, Iris germanica, Helichrysum bracteatum, Rosmarinus officinalis, Cineraria maritima, Lavandula officinalis, Verbena hybrida, Mesebrianthemum edule, Iberis sempervirens, Armeria maritima, Cerastium bilbersteinianum, Lippia citriodora, Phlox paniculata, Vinca minor, Alyssum saxatile, Lobelia erinus, Portulaca grandiflora, Hemerocallis flava. (strana 54-55)

12. USLOVI ZA IZGRADNJU / POSTAVLJANJE / RUŠENJE POMOĆNIH OBJEKATA

U članu 146, stav 2 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata 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).

Član 4 stav 3 Odluke glasi: “Ukoliko se pomoćni objekat postavlja, odnosno gradi na prostoru za koji nije donijet plan detaljne razrade ili ako se pomoćni objekat postavlja odnosno gradi na prostoru za koji planom detaljne razrade nijesu precizno utvrđeni uslovi postavljanja, odnosno građenja, uslovi se određuju odredbama ove odluke.”

13. USLOVI I MJERE ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja - brdo Spas obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine).

Postojeća zaštićena prirodna dobra - Među zaštićenim prirodnim dobrima u zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore nalazi se više zaštićenih područja, uključujući određeni broj pojedinačnih stabala – dendroloških objekata. Brdo Topliš (Spas) se nalazi u kategoriji: rezervat prirodnog predjela (područja koja su ranije (1968) stavljena pod zaštitu za koja nije sproveden postupak revizije). (PPPNOP, strana 209)

U zoni zahvata PPPN za Obalno područje Crne Gore identifikovana su sljedeća ekološki značajna i sa stanovišta biodiverziteta osjetljiva područja:

Emerald područja – Zone postojećih i planiranih zaštićenih prirodnih dobara u zahvatu Obalnog područja se u značajnoj mjeri poklapaju sa zonama EMERALD područja u okviru kojih se nalaze ekološki značajna staništa i vrste iz rezolucija 4 i 6 Bernske konvencije. U zahvatu PPPN-a nalaze se sljedeća EMERALD područja: Velika Plaža I Ulcinjska Solana, Buljarica, Lovćen, Tivatska solila, Sasko jezero, Rijeka Bojana, Knete, Ada Bojana, Rumija, Kotorsko risanski zaliv, Orjen, Pećin, Spas, Katići, Donkova I Velja seka, Platomuni.

Ekološki značajna područja (EMERALD, IPA, IBA) nemaju zakonom utvrđen status zaštite. Ta područja treba da budu sastavni dio (nacionalne) Ekološke mreže Natura 2000 jer su kriterijumi za njihovu identifikaciju slični ili identični sa zakonom utvrđenim kriterijumima vezanim za staništa Ekološke mreže. (PPPNOP, strana 211)

Za turističke objekte površine veće od 1.000m², stambeno-poslovne objekte koji imaju više od 1.000m² poslovnog prostora i garaže sa više od 200 parking mesta, shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ br. 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ br. 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), neophodna je izrada Elaborata o procjeni uticaja na životnu sredinu.

Shodno Zakonu o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“ broj 75/18) i Uredbi o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list RCG“ broj 20/07, „Službeni list CG“ broj 47/13, 53/14 i 37/18), i podnijeti zahtjev za procijenu potrebe izrade 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 28/11,01/14) i Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zvučnu zaštitu zgrade od buke (Službeni list CG broj 60/18).

Na području LSL-e nalazi se jedan broj pojedinačnih primjeraka i niz grupa maslina. Masline i maslinjaci su zaštićeni Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14, 39/16 i 92/25). 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 izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju** ("Službeni list CG", 45/14, 39/16 i 92/25).

Članom 14 stav 1 alineja 3 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o maslinarstvu i maslinovom ulju ("Službeni list CG", 45/14, 39/16 i 92/25) propisano je sledeće: "Izgradnja stambenih objekata, osim u slučaju rekonstrukcije postojećih objekata i izgradnje porodičnih stambenih objekata, koji služe za individualno stanovanje vlasnika ili člana porodice poljoprivrednog gazdinstva ili objekata namijenjenih za turističku valorizaciju maslinjaka, izgrađenih u skladu sa ambijentalnom cjelinom, isključivo na posjedu koji je veći od 0.1 ha, uz obavezan nalaz i pozitivno mišljenje nadležnih organa".

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

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

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 djelove 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 uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje, pristup i korišćenje elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ br. 96/25)
- Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme („Sl. list CG“ broj 52/14).

Takođe koristiti sledeće:

- sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije www.ekip.me/regulativa/;
- sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me> kao i adresu web portala <http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp> preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.

Prilikom projektovanja, obaveza Projektanta je da poštuje tehničke preporuke EPCG koje su dostupne na sajtu www.epcg.me.

Vodovodne i kanalizacione, elektro i tk instalacije u objektu i izvan njega projektovati u skladu sa važećim propisima i standardima, a priključenje objekta na naseljske infrastrukturne sisteme projektovati prema uslovima dobijenim od nadležnih javnih preduzeća i tretirati ih kroz idejna rešenja 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 17. Zakona o putevima („Službeni list CG“ broj 82/20, 140/22).

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

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

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

Investitor je dužan da radi izrade tehničke dokumentacije za izgradnju novog ili rekonstrukciju postojećeg objekta i izvođenje geoloških istraživanja i drugih radnji koje mogu trajno, povremeno ili privremeno uticati na promjene u vodnom režimu pribaviti vodne uslove, u skladu sa članom 114 Zakona o vodama („Službeni

list RCG" broj 27/07, "Službeni list CG" broj 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 2/17, 80/17 i 84/18). Pribavljanje vodnih uslova nije potrebno za korišćenje vode koja ne prelazi obim opšte upotrebe vode i u slučaju kada novi ili rekonstruisani stambeni objekat ili manji poslovni i drugi objekat (koji se gradi u skladu sa odgovarajućim prostornim planskim dokumentom) koji se priključuje na Javni vodovod i kanalizaciju, a vodu za potrebe objekta koristi samo za piće i sanitarne potrebe.

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

U okviru 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 obezbijeđen kolski pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta, u skladu s planskim dokumentom.

Izuzetno od navedenog, u starim gradskim jezgama ili na urbanističkim parcelama sa postojećim objektima koji su izgrađeni na terenima sa nepovoljnom konfiguracijom u kojima ne postoji mogućnost obezbjeđivanja kolskog pristupa, urbanističkoj parceli se može obezbijediti samo pješački odnosno biciklistički pristup sa gradske saobraćajnice ili javnog puta. (član 59, Zakon o uređenju prostora, „Sl. List CG“ broj 19/25, 28/25 i 49/25)

Parkiranje se rešava unutar parcele. **Potrebno je obezbijediti jedno parking mjesto na jednu stambenu jedinicu.** (strana 34)

Za svaku kuću koja ima kolski prilaz parkiranje vozila treba da se vrši na samoj parceli, ako je to nivelaciono izvodljivo ili u svojim garažama. (strana 41)

Saobraćajni pristup urbanističkoj parceli u okolnostima kada javna saobraćajnica nije izgrađena ili je izgrađena ali za trasu puta nisu riješeni imovinsko pravni odnosi:

U skladu sa članom 67 Zakona o uređenju prostora, priprema građevinskog zemljišta za komunalno opremanje obuhvata niz preduslova bez kojih se ne može pristupiti zakonitoj izgradnji objekata komunalne infrastrukture. Ova priprema, između ostalog, podrazumijeva rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, uključujući parcelaciju i izuzimanje zemljišta potrebnog za trasu planiranog puta, kao i izradu tehničke dokumentacije.

U tom smislu, ukoliko su saobraćajnice fizički izvedene na terenu, ali nije sproveden postupak parcelacije i izuzimanja zemljišta, a trasa puta prolazi preko parcela u privatnoj svojini različitih pravnih i fizičkih lica, takva infrastruktura ne može se smatrati završenim komunalnim opremanjem u smislu člana 68 pomenutog zakona.

Shodno navedenom, izgradnja saobraćajnice bez prethodno riješenih imovinsko-pravnih odnosa ne proizvodi pravni efekat komunalno opremljene lokacije, niti se može koristiti kao validan osnov za ostvarivanje kolskog pristupa urbanističkoj parceli, sve dok se ne obezbijedi pravna valjanost trase putem odgovarajuće dokumentacije i upisa u evidenciju Uprave za nekretnine.

U slučaju da urbanistička parcela nema sagrađen neposredan pristup sa izvedene saobraćajnice, evidentirane u Upravi za nekretnine kao javni put, investitor ima sledeće mogućnosti:

1. Opcija – Očekivanje realizacije od strane Sekretarijata za investicije

Investitor može sačekati da nadležni Sekretarijat za investicije Opštine Budva, u okviru planiranog i programiranog komunalnog opremanja, sprovede projektovanje i izgradnju planirane saobraćajnice, u skladu sa važećim planskim dokumentom.

2. Opcija – Učešće investitora u komunalnom opremanju

Shodno članu 73 Zakona o uređenju prostora, **investitor može, kao zainteresovani korisnik prostora, izvršiti komunalno opremanje građevinskog zemljišta, uključujući izgradnju pristupnih puteva, priključaka i uređaja do svoje parcele u skladu sa planskim dokumentom.** U tom slučaju, odnosi između investitora i jedinice lokalne samouprave (Sekretarijata za investicije) regulišu se ugovorom, kojim se uređuju prava i obaveze u vezi sa izvođenjem komunalnog opremanja (osnovnog komunalnog opremanja iz člana 68 stav 1 tačka 1 zakona - pristupnih puteva i ulica u naselju, javne rasvete, objekata i uređaja za javno vodosnabđivanje i upravljanje komunalnim otpadnim i atmosferskim vodama, do priključka na parcelu, uključujući i priključak).

3. Opcija: Privremeni pristup – Službenost prolaza

Do realizacije planirane saobraćajnice, investitor može privremeno obezbediti pristup urbanističkoj parceli preko drugih katastarskih parcela koristeći institut službenosti prolaza, koja mora biti upisana kao teret u Listu nepokretnosti. **Službenost prolaza ne mora biti u skladu sa planskim dokumentom, ali saobraćajno rešenje u okviru idejnog odnosno glavnog projekta mora biti funkcionalno i u trenutnoj varijanti sa privremenim pristupom, i u budućoj varijanti sa pristupom sa saobraćajnice izgrađene u skladu sa planskim dokumentom.** Prilikom definisanja privremenog pristupnog puta, naročito ako isti ima i funkciju požarnog puta, neophodno je ispoštovati važeće tehničke propise koji regulišu minimalne širine, nagibe, okretnice i druge karakteristike neophodne za prolaz i manevrisanje vatrogasnih i interventnih vozila.“

20. USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE INVALIDNIH LICA

Obezbediti nesmetani pristup i kretanje 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 CG” broj 41/25).

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

Izgradnja javnih objekata vrši se na način kojim se licima smanjene pokretljivosti i licima sa invaliditetom obezbeđuje 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 obezbeđuje nesmetan pristup i kretanje u zajedničkim prostorijama.

Stambeni i stambeno-poslovni objekti sa deset i više stanova moraju se izgrađivati na način kojim se obezbeđuje 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, Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata)

21. USLOVI ZA RACIONALNO KORIŠĆENJE ENERGIJE

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

Članom 27 stav 6 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata (Sl. list CG broj 19/25, 92/25), propisuju se mjere ekonomičnog korišćenja energije i čuvanje topline 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 vjetrova i obezbjediti neophodnu zasjenu u letnjim mjesecima. Nisko energetske tehnologije za grijanje i hlađenje se trebaju koristiti gdje god je to moguće. Pri proračunu koeficijenta prolaza topline objekata uzeti vrijednosti za 30-25% niže od maksimalno dozvoljenih vrijednosti dozvoljenih za ovu klimatsku zonu.

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

U cilju stimulisanja izgradnje energetski efikasnih objekata koji koriste solarnu energiju, Opština Budva je, Odlukom o naknadi za komunalno opremanje gradskog zemljišta („Službeni list CG – opštinski propisi“, broj 01/15), predvidjela da se naknada umanjuje za 200€ po 1m² ugrađenog solarnog kolektora – panela.

Neposredna blizina mora uslovljava relativno mala godišnja kolebanja temperature vazduha – godišnja temperatura 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 periodiku njihovog pražnjenja prilagoditi

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

23. MOGUĆNOST FAZNE IZGRADNJE

Za objekat:

Na osnovu Zakon o izmjenama i dopunama 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 Zakon o izmjenama i dopunama 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 izmjenama i dopunama 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.

Ukoliko se planira izgradnja na dijelu urbanističke parcele, kroz izradu idejnog rješenja provjeriti da li takva izgradnja 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 i zaštićenim prirodnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je sledeće:

- Predmetne katastarske parcele se nalaze u zoni zaštićenog prirodnog područja i EMERALD područja
- brdo Spas u obuhvatu PPPNOP (list 15. Plan zaštite prirodne baštine).

Mjere zaštite zaštićenih prirodnih, definisane su u Poglavlju 30. Pravila za zaštitu prirodnih i pejzažnih vrijednosti i kulturne baštine (strana 259-280) i obrađene su u tačkama 13. Uslovi i mjere za zaštitu životne sredine ovih urbanističko tehničkih uslova.

- Zbog dimenzija simbola postojećeg rezervoara „R” u razmjeri 1:50000, nije moguće precizno utvrditi njegovu udaljenost u odnosu na predmetnu lokaciju u obuhvatu PPPNOP (list 20. Plan hidrotehničke infrastrukture).

Mjere zaštite koridora hidrotehničke infrastrukture će biti definisane u Tehničkim uslovima koje izdaje DOO Vodovod i kanalizacija Budve i koji su sastavni dio ovih UTU.

Preklapanjem geodetske podloge sa ostalim infrastrukturnim koridorima, zaštićenim kulturnim dobrima iz obuhvata PPPNOP, konstatovano je da se predmetne kat. parcele ne nalaze u trasama ostalih koridora infrastrukture, niti u zaštićenim kulturnim dobrima u obuhvatu PPPNOP.

25. NAPOMENA

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

Shodno članu 31 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata Sl. list CG broj 19/25, 92/25) **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 izmjenama i dopunama 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.

Dokumentacija na osnovu koje se izdaje građevinska dozvola: (Član 34 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o izgradnji objekata.)

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 3) saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
- 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 upisana u „G” listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
- 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 i revidenta glavnog projekta.

Građevinska dozvola za **objekat porodične stambene zgrade** izdaje se na osnovu sljedeće dokumentacije:

- 1) glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
- 2) saglasnosti gradskog arhitekta na idejno rješenje i idejnih 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 mora biti izrađena u skladu sa Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list CG” broj 53/25).

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

Naime, investitor je dužan da, prije početka korišćenja objekta, podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole, najkasnije u roku od sedam dana od dana dobijanja konačnog izvještaja o vršenju stručnog nadzora. 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.

Podobnost za upotrebu objekta utvrđuje se tehničkim pregledom, osim u slučaju porodične stambene zgrade gdje se podobnost za upotrebu utvrđuje izjavom izvođača radova 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, 28/25 i 49/25), 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

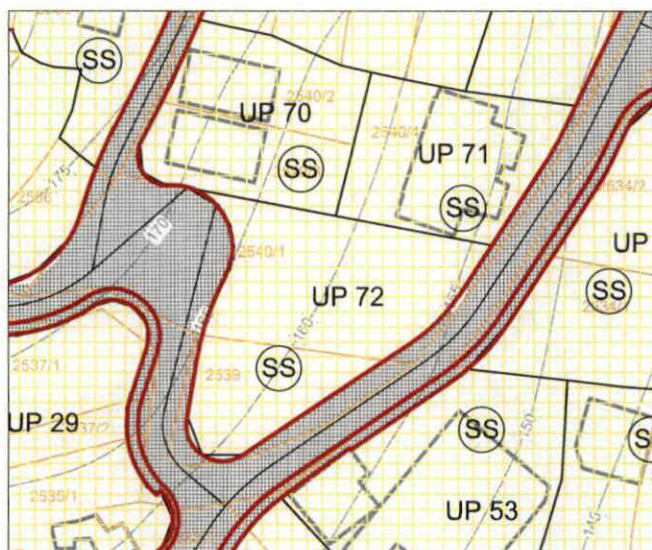
Dostavljeno:

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

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



Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 05 - Plan namjene površina
(Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11)



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

Perovic



Budva, 19.09.2025. godine

LEGENDA

• • GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

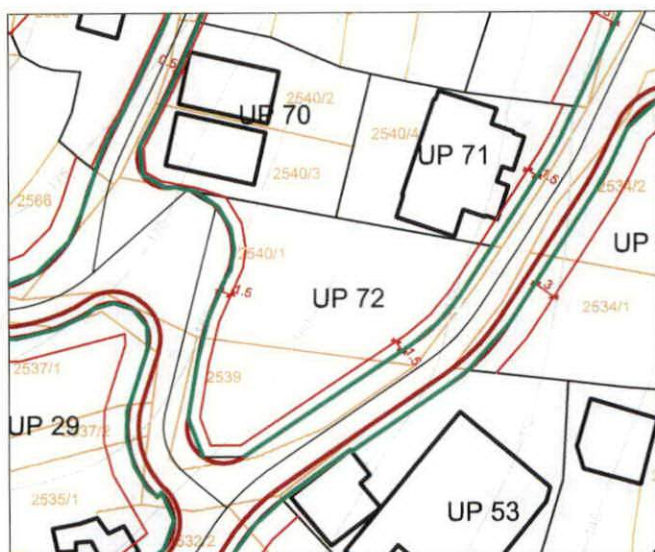
-  POVRŠINE ZA STANOVANJE SREDNJE GUSTINE (SS)
-  POVRŠINE ZA TURIZAM - HOTELI (T1)
-  POVRŠINE ZA TURIZAM - TURISTIČKA NASELJA (T2)
-  POVRŠINE ZA PEJZAŽNO UREĐENJE (PU)
-  POVRŠINE ZA SPORT I REKREACIJU (SR)
-  PROSTOR ZA IZGRADNJU TRAFOSTANICA (TS)
-  DRUMSKI SAOBRAĆAJ (DS)

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I NAZIV PLANA: PLAN NAMENE POVRŠINA		 RAZMERA: R 1:1000
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	Grafički prilog broj: 05
JUN 2011			

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 06 - Plan parcelacije i regulacije
(Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11)



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



Budva, 19.09.2025. godine

LEGENDA

• • GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

UP xx BROJ NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

 GRANICA NOVOPROJEKTOVANE URBANISTIČKE PARCELE

 REGULACIONA LINIJA

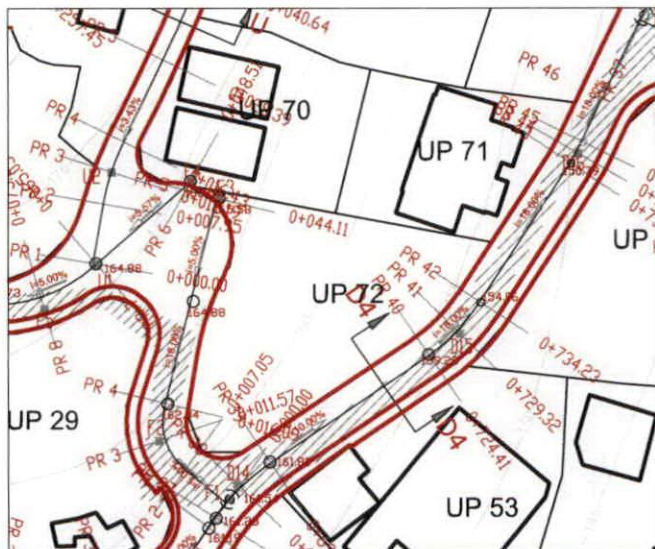
 GRAĐEVINSKA LINIJA

 PASARELA

 POSTOJEĆI OBJEKTI

 GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA		LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I		 RAZMERA: R 1:1000
		NAZIV PLANA: PLAN PARCELACIJE I REGULACIJE		
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____	06	Grafički prilog broj:
		SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____		
JUN 2011				



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

Music!



Budva, 19.09.2025. godine

D1 Y=656877.50 X=468185.74 R=0.00 a=54°49'30" T=0.00 L=0.00 B=0.00	D2 Y=656896.40 X=468199.80 R=0.00 a=60°59'17" T=11.76 L=21.27 B=3.29	D3 Y=656882.05 X=468187.18 R=50.00 a=47°54'41" T=22.22 L=41.81 B=4.71	D4 Y=656877.61 X=468193.57 R=25.00 a=31°16'34" T=7.00 L=13.65 B=0.96	D5 Y=656876.87 X=468198.05 R=25.00 a=60°27'59" T=17.01 L=25.87 B=5.24	D6 Y=656870.22 X=468194.92 R=0.00 a=20°29'43" T=12.70 L=24.87 B=1.39	D7 Y=656863.71 X=468195.35 R=0.00 a=20°48'48" T=11.98 L=23.21 B=1.37	D8 Y=656857.83 X=468195.35 R=0.00 a=82°44'24" T=13.21 L=21.66 B=4.09	D9 Y=656856.29 X=468193.95 R=0.00 a=82°44'17" T=17.23 L=21.66 B=4.59	D10 Y=656861.37 X=468196.35 R=50.00 a=17°07'20" T=17.23 L=14.94 B=0.56	D11 Y=656871.57 X=468198.05 R=0.00 a=13°43'17" T=6.03 L=19.25 B=0.36	D12 Y=656877.31 X=468202.34 R=25.00 a=44°21'94" T=10.19 L=15.36 B=0.20	D13 Y=656883.95 X=468208.95 R=25.00 a=77°11'06" T=19.95 L=23.60 B=0.99
---	---	--	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---

E1 Y=656877.50 X=468207.15 R=0.00 a=100°57'22" T=0.00 L=0.00 B=0.00	E2 Y=656876.73 X=468207.90 R=0.00 a=31°12'37" T=4.98 L=5.56 B=0.76	E3 Y=656874.30 X=468207.92 R=50.00 a=33°16'47" T=1.62 L=9.83 B=2.19	E4 Y=656870.30 X=468205.58 R=100.00 a=14°10'41" T=24.64 L=48.95 B=1.59	E5 Y=656866.04 X=468207.51 R=0.00 a=16°11'57" T=14.23 L=48.95 B=1.08	E6 Y=656861.84 X=468211.13 R=250.00 a=0°59'02" T=15.26 L=38.47 B=0.47	E7 Y=656856.69 X=468213.69 R=200.00 a=0°54'50" T=12.08 L=38.47 B=0.36	E8 Y=656854.36 X=468214.94 R=0.00 a=73°42'18" T=0.00 L=0.00 B=0.00
--	---	--	---	---	--	--	---

F1 Y=656883.86 X=468209.67 R=0.00 a=36°18'32" T=0.00 L=0.00 B=0.00	F2 Y=656884.38 X=468207.35 R=0.00 a=44°43'25" T=5.87 L=9.94 B=1.47	F3 Y=656883.51 X=468206.45 R=0.00 a=44°32'22" T=0.00 L=0.00 B=0.00	F4 Y=656884.70 X=468207.65 R=0.00 a=32°23'42" T=0.00 L=0.00 B=0.00	F5 Y=656882.35 X=468205.92 R=20.00 a=40°43'43" T=9.86 L=17.81 B=1.96	F6 Y=656873.51 X=468206.85 R=0.00 a=70°00'41" T=6.48 L=18.89 B=2.29	F7 Y=656875.73 X=468207.51 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	---	---	---	---	--	--

G1 Y=656889.56 X=468195.31 R=0.00 a=39°15'09" T=0.00 L=0.00 B=0.00	G2 Y=656887.63 X=468195.96 R=15.00 a=44°34'45" T=6.15 L=11.67 B=1.21	G3 Y=656887.69 X=468196.62 R=25.00 a=13°31'44" T=1.41 L=6.78 B=0.23	G4 Y=656885.84 X=468197.32 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	---	--	--

H1 Y=656922.75 X=468205.54 R=0.00 a=56°12'13" T=0.00 L=0.00 B=0.00	H2 Y=656906.08 X=468203.59 R=30.00 a=56°12'13" T=0.00 L=0.00 B=0.00	H3 Y=656907.55 X=468203.92 R=100.00 a=37°29'07" T=3.40 L=6.96 B=0.36	H4 Y=656906.62 X=468204.97 R=7.00 a=22°46'57" T=5.04 L=9.94 B=0.50	H5 Y=656904.75 X=468210.36 R=25.00 a=102°47'51" T=46.28 L=19.89 B=39.80	H6 Y=656904.68 X=468203.81 R=25.00 a=11°08'23" T=5.44 L=8.86 B=0.12	H7 Y=656904.49 X=468199.25 R=30.00 a=11°08'23" T=5.44 L=8.86 B=0.14	H8 Y=656905.67 X=468197.50 R=30.00 a=35°38'29" T=6.64 L=18.66 B=1.31	H9 Y=656907.23 X=468195.73 R=20.00 a=71°08'24" T=14.30 L=24.83 B=4.59	H10 Y=656905.21 X=468198.54 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	---	---	--	--	--	---	--	---

I1 Y=656902.19 X=468193.29 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00	I2 Y=656904.73 X=468196.28 R=7.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00	I3 Y=656902.39 X=468196.83 R=7.00 a=162°24'43" T=2.78 L=18.65 B=0.22	I4 Y=656903.78 X=468199.27 R=7.00 a=159°38'31" T=3.69 L=19.84 B=0.32	I5 Y=656904.54 X=468195.80 R=15.00 a=130°06'28" T=28.89 L=13.65 B=21.58	I6 Y=656902.15 X=468195.80 R=15.00 a=78°10'01" T=12.33 L=10.05 B=4.42	I7 Y=656901.83 X=468195.53 R=7.00 a=25°19'36" T=6.63 L=18.62 B=0.62	I8 Y=656903.90 X=468194.44 R=7.00 a=86°53'33" T=6.63 L=18.62 B=0.64	I9 Y=656897.56 X=468195.00 R=50.00 a=56°17'41" T=6.25 L=11.66 B=0.64	I10 Y=656903.65 X=468195.36 R=50.00 a=56°17'41" T=6.25 L=11.66 B=0.67	I11 Y=656903.24 X=468195.36 R=50.00 a=19°18'46" T=4.25 L=11.10 B=0.36	I12 Y=656902.15 X=468196.27 R=12.00 a=42°24'33" T=5.82 L=18.51 B=1.09	I13 Y=656902.72 X=468195.44 R=12.00 a=88°22'22" T=11.66 L=18.51 B=0.73	I14 Y=656907.72 X=468205.33 R=0.00 a=88°22'13" T=0.00 L=0.00 B=0.00
--	--	---	---	--	--	--	--	---	--	--	--	---	--

J1 Y=656854.80 X=468204.21 R=0.00 a=49°31'34" T=0.00 L=0.00 B=0.00	J2 Y=656856.16 X=468207.27 R=0.00 a=31°54'15" T=14.46 L=26.87 B=2.25	J3 Y=656860.38 X=468205.64 R=0.00 a=15°37'53" T=13.73 L=26.87 B=0.34	J4 Y=656875.47 X=468207.36 R=100.00 a=5°03'25" T=13.57 L=32.4 B=0.15	J5 Y=656882.97 X=468209.56 R=0.00 a=61°06'33" T=29.52 L=53.33 B=0.06	J6 Y=656884.91 X=468199.32 R=0.00 a=49°55'42" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	---	---	---	---	---

K1 Y=656889.56 X=468195.31 R=0.00 a=39°15'09" T=0.00 L=0.00 B=0.00	K2 Y=656883.63 X=468195.31 R=35.00 a=27°37'48" T=7.96 L=15.66 B=0.89	K3 Y=656883.58 X=468194.69 R=25.00 a=29°59'08" T=12.70 L=24.36 B=2.23	K4 Y=656877.62 X=468195.98 R=25.00 a=31°07'29" T=9.87 L=19.24 B=1.36	K5 Y=656870.98 X=468192.95 R=50.00 a=27°02'17" T=12.82 L=23.60 B=1.42	K6 Y=656863.34 X=468193.97 R=25.00 a=17°03'38" T=18.41 L=36.22 B=1.38	K7 Y=656863.69 X=468192.13 R=0.00 a=54°40'38" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	---	--	---	--	--	---

L1 Y=656871.46 X=468193.25 R=0.00 a=77°04'35" T=0.00 L=0.00 B=0.00	L2 Y=656865.56 X=468195.32 R=25.00 a=27°02'21" T=4.63 L=9.16 B=0.43	L3 Y=656862.92 X=468199.49 R=30.00 a=27°02'21" T=5.37 L=18.63 B=0.48	L4 Y=656855.17 X=468198.61 R=0.00 a=27°02'21" T=6.70 L=52.19 B=3.50	L5 Y=656850.43 X=468200.12 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	---	--	--

M1 Y=656883.81 X=468192.96 R=0.00 a=54°49'30" T=0.00 L=0.00 B=0.00	M2 Y=656884.91 X=468193.97 R=50.00 a=44°49'40" T=26.48 L=46.82 B=0.42	M3 Y=656876.67 X=468195.91 R=50.00 a=17°36'48" T=0.00 L=16.99 B=0.27	M4 Y=656876.47 X=468195.26 R=30.00 a=34°36'06" T=9.34 L=18.12 B=1.42	M5 Y=656874.29 X=468194.27 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	---	---	--

O1 Y=656905.25 X=468195.69 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00	O2 Y=656908.42 X=468217.66 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00	P1 Y=656871.02 X=468195.59 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00	P2 Y=656878.96 X=468195.57 R=0.00 a=132°34'33" T=0.00 L=0.00 B=0.00
--	--	--	--

Q1 Y=656902.17 X=468197.30 R=0.00 a=69°34'15" T=0.00 L=0.00 B=0.00	Q2 Y=656902.16 X=468197.49 R=11.61 a=42°17'26" T=4.57 L=6.57 B=1.04	Q3 Y=656909.33 X=468198.85 R=0.00 a=36°23'22" T=0.00 L=0.00 B=0.00	Q4 Y=656909.04 X=468197.94 R=15.00 a=7°03'32" T=0.00 L=0.00 B=0.23	Q5 Y=656904.42 X=468199.74 R=0.00 a=128°09'13" T=1.49 L=13.42 B=7.72	Q6 Y=656905.21 X=468199.54 R=0.00 a=54°47'31" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	---	---	---	---

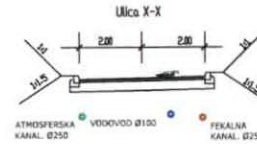
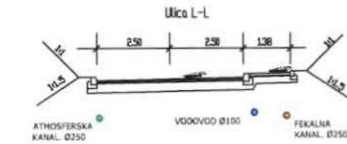
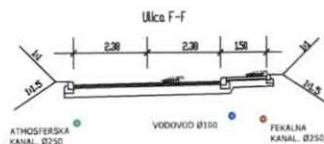
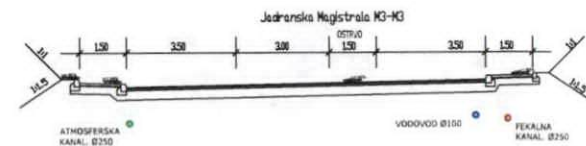
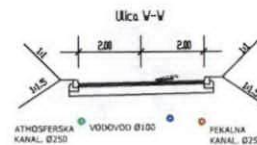
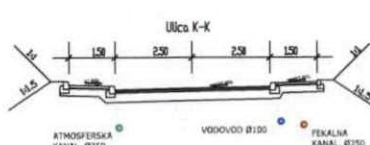
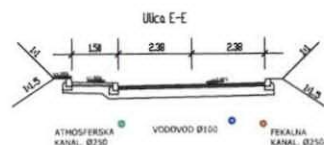
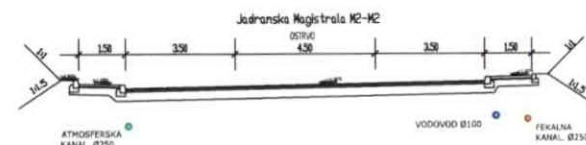
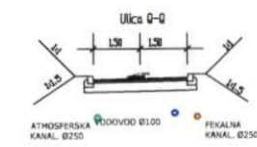
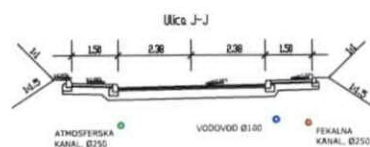
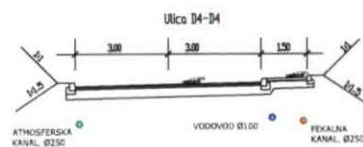
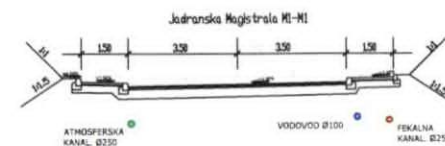
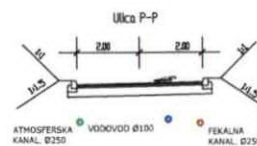
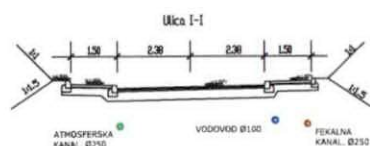
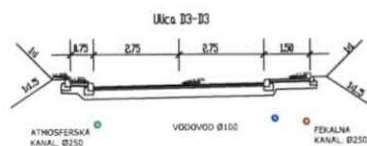
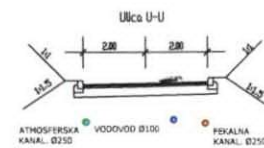
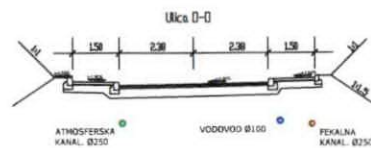
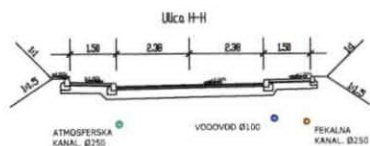
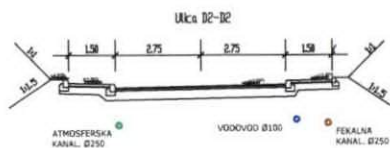
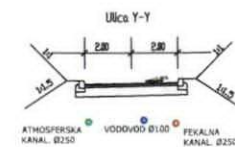
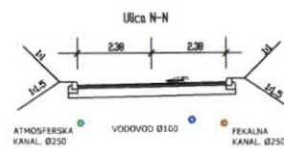
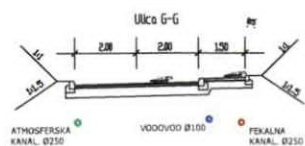
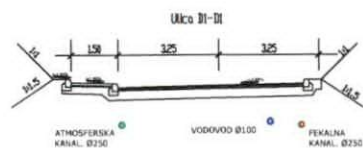
X1 Y=656893.61 X=468223.72 R=0.00 a=88°32'01" T=0.00 L=0.00 B=0.00	X2 Y=656894.91 X=468223.96 R=15.00 a=27°02'54" T=3.12 L=6.15 B=0.32	X3 Y=656894.68 X=468218.22 R=25.00 a=25°08'14" T=5.80 L=11.40 B=0.66	X4 Y=656893.73 X=468217.44 R=25.00 a=32°11'08" T=7.21 L=14.04 B=1.02	X5 Y=656894.31 X=468209.61 R=30.00 a=27°02'52" T=9.71 L=18.79 B=1.53	X7 Y=656892.25 X=468217.90 R=0.00 a=125°49'01" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	---	---	---	--

Y1 Y=656893.61 X=468223.72 R=0.00 a=88°32'01" T=0.00 L=0.00 B=0.00	Y2 Y=656894.91 X=468223.96 R=15.00 a=27°02'54" T=3.12 L=6.15 B=0.32	Y3 Y=656894.68 X=468218.22 R=25.00 a=25°08'14" T=5.80 L=11.40 B=0.66	Y4 Y=656893.73 X=468217.44 R=25.00 a=32°11'08" T=7.21 L=14.04 B=1.02	Y5 Y=656894.31 X=468209.61 R=30.00 a=27°02'52" T=9.71 L=18.79 B=1.53	Y7 Y=656892.25 X=468217.90 R=0.00 a=125°49'01" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	---	---	---	--

V1 Y=656856.71 X=468192.65 R=0.00 a=69°34'15" T=0.00 L=0.00 B=0.00	V2 Y=656854.81 X=468193.88 R=200.00 a=8°31'25" T=14.90 L=29.75 B=0.55	V3 Y=656849.99 X=468194.91 R=0.00 a=56°22'22" T=0.00 L=0.00 B=0.00
---	--	---

LEGENDA

- GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
- POSTOJEĆI OBJEKTI

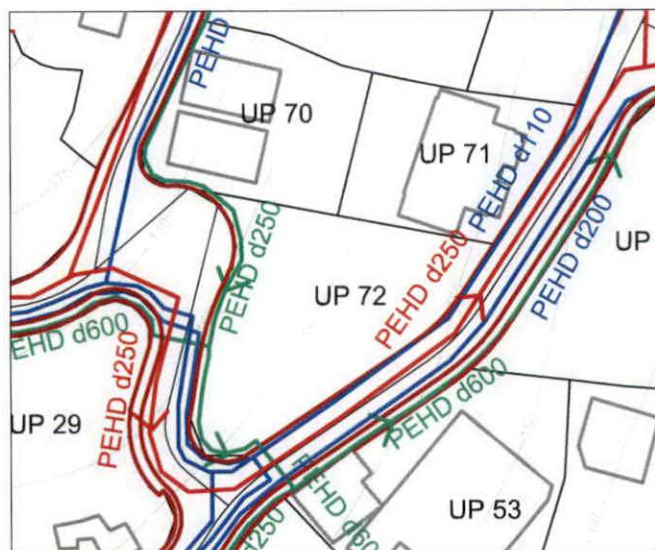


LEGENDA

- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA Ø250
- VODOVOD Ø100
- FEKALNA KANALIZACIJA Ø250

OPŠTINA BUDVA		KOMOSEVINA I		
DOKUMENTACIJA		DOKUMENTACIJA		
NADZORUJE: PLANIRANJE		NADZORUJE: PLANIRANJE		08a
LIPA D.O.O. CETINJE		ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. SARADNICI: Milica Milojević d.i.a. Igor Burdžević d.i.a.		
JUN 2011				

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 09 - Plan hidrotehnike
(Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11)



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

Meović



Budva, 19.09.2025. godine



LEGENDA

• • GRANICA ZAHVATA LOKACIJE

— GRANICA POSTOJEĆIH KATASTARSKIH PARCELA

— POSTOJEĆI VODOVOD

— POSTOJEĆI VODOVOD - ZA UKIDANJE

— PLANIRANI VODOVOD

— POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA FEKALNA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

— PLANIRANA FEKALNA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

— POSTOJEĆA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA - ZA UKIDANJE

— PLANIRANA ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

— BUJIČNI TOK - POTOK

• • GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

□ POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA:

OPŠTINA BUDVA

LOKALNA STUDIJA LOKACIJE:

KOMOŠEVINA I

NAZIV PLANA:

PLAN HIDROTEHNIKE



RAZMERA:

R 1:1000

OBRADIVAČ PLANA:

LIPA
D.O.O. CETINJE

PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje

ODGOVORNI PLANER:

Dajana Lovrić d.i.a. _____

SARADNICI:

Miloš Milojević d.i.a. _____

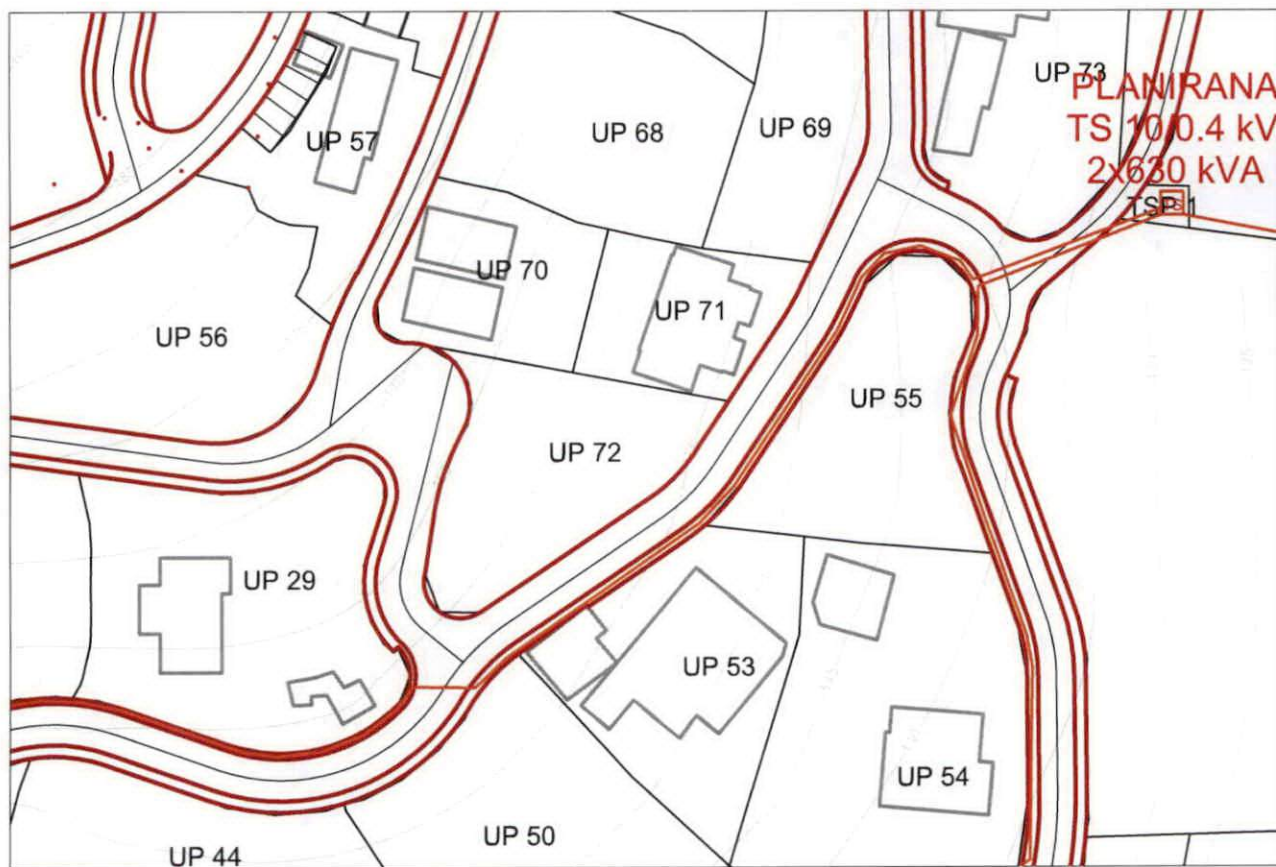
Igor Đorđević d.i.a. _____

Grafički prilog broj:

09

JUN 2011

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 10 - Plan električnih instalacija
(Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11)



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

Meuovic!

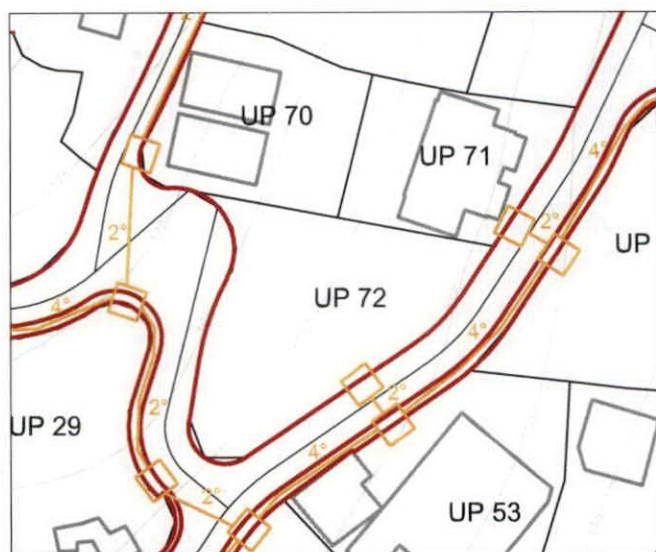


Budva, 19.09.2025. godine

LEGENDA

- • GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I
-  POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I NAZIV PLANA: PLAN ELEKTRIČNIH INSTALACIJA		 RAZMERA: R 1:1000
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	Grafički prilog broj: 10
JUN 2011			



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

D. Perović



Budva, 19.09.2025. godine

LEGENDA

4° 4xPVCø110

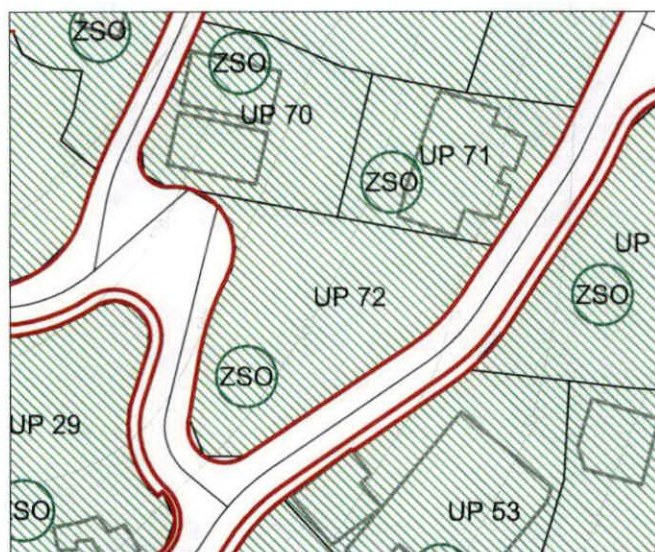
2° 2xPVCø110

• GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

☐ POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I		 RAZMERA: R 1:1000
	NAZIV PLANA: PLAN TELEKOMUNIKACIONE INFRASTRUKTURE		
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	Grafički prilog broj: 11
JUN 2011			

Izvod iz LSL KOMOŠEVINA 1, list 12 - Plan pejzažne arhitekture
(Službeni list CG - opštinski propisi broj 18/11)



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

Perović



Budva, 19.09.2025. godine

LEGENDA

-  ZELENILLO STAMBENIH OBJEKATA I BLOKOVA (ZSO) - Min. zelenila 40%
-  ZELENILLO ZA TURIZAM (HOTELI) (ZTH) - Min. zelenila 40%
-  ZAŠTITNI POJASEVI (ZP)
-  SPORTSKO-REKREATIVNE POVRŠINE (SRP) - Min. zelenih površina 20%

• GRANICA ZAHVATA LOKACIJE KOMOŠEVINA I

 POSTOJEĆI OBJEKTI

NARUČILAC PLANA: OPŠTINA BUDVA	LOKALNA STUDIJA LOKACIJE: KOMOŠEVINA I NAZIV PLANA: PLAN PEJZAŽNE ARHITEKTURE		 RAZMERA: R 1:1000
OBRADIVAČ PLANA: LIPA D.O.O. CETINJE	PEČAT: Lipa d.o.o. Cetinje	ODGOVORNI PLANER: Dajana Lovrić d.i.a. _____ SARADNICI: Miloš Milojević d.i.a. _____ Igor Đorđević d.i.a. _____	Grafički prilog broj: 12
JUN 2011			

TABELA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA

BRČU PARCELE	NAMENA PARCELE	POVRŠINA PARCELE	KOEFICIJENT ZAUZEĆOSTI	KOEFICIJENT IZGRABENOSTI	SPRATNOST OBJEKTA	POVRŠINA OSNOVE OBJ.	BRUTO GRAB. POVRŠINA
UP 1		527 m ²	0.25	0.60	P + 2	132 m ²	316 m ²
UP 2		552 m ²	0.25	0.60	P + 2	136 m ²	331 m ²
UP 3		783 m ²	0.25	0.60	P + 2	196 m ²	470 m ²
UP 4		1 191 m ²	0.25	0.60	P + 2	298 m ²	715 m ²
UP 5		869 m ²	0.25	0.60	P + 2	217 m ²	521 m ²
UP 6		990 m ²	0.25	0.60	P + 2	248 m ²	594 m ²
UP 7		1 100 m ²	0.30	1.50	P + 4	330 m ²	1 650 m ²
UP 8		6 018 m ²	0.30	0.80	P + 2	1 805 m ²	4 814 m ²
UP 9		1 943 m ²	0.25	0.60	P + 2	486 m ²	1 166 m ²
UP 10		1 324 m ²	0.25	0.60	P + 2	331 m ²	794 m ²
UP 11		1 654 m ²	0.25	0.60	P + 2	413 m ²	992 m ²
UP 12		370 m ²	0.25	0.60	P + 2	93 m ²	222 m ²
UP 13		592 m ²	0.25	0.60	P + 2	148 m ²	355 m ²
UP 14		764 m ²	0.25	0.60	P + 2	191 m ²	488 m ²
UP 15		648 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	389 m ²
UP 16		6 503 m ²	0.30	0.80	P + 2	1 951 m ²	5 202 m ²
UP 17		905 m ²	0.25	0.60	P + 2	226 m ²	543 m ²
UP 18		1 063 m ²	0.25	0.60	P + 2	266 m ²	638 m ²
UP 19		624 m ²	0.25	0.60	P + 2	156 m ²	374 m ²
UP 20		882 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	353 m ²	1 323 m ²
UP 21		1 152 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	461 m ²	1 728 m ²
UP 22		1 345 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	538 m ²	2 018 m ²
UP 23		1 517 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	607 m ²	2 276 m ²
UP 24		1 331 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	532 m ²	1 997 m ²
UP 25		1 058 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	424 m ²	1 589 m ²
UP 26		1 166 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	466 m ²	1 749 m ²
UP 27		1 135 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	454 m ²	1 703 m ²
UP 28		1 490 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	596 m ²	2 235 m ²
UP 29		1 297 m ²	0.25	0.60	P + 2	324 m ²	778 m ²
UP 30		1 460 m ²	0.25	0.60	P + 2	365 m ²	876 m ²
UP 31		864 m ²	0.25	0.60	P + 2	216 m ²	518 m ²
UP 32		847 m ²	0.25	0.60	P + 2	212 m ²	508 m ²
UP 33		542 m ²	0.25	0.60	P + 2	136 m ²	325 m ²
UP 34		997 m ²	0.25	0.60	P + 2	249 m ²	598 m ²
UP 35		777 m ²	0.25	0.60	P + 2	194 m ²	466 m ²
UP 36		1 059 m ²	0.25	0.60	P + 2	265 m ²	635 m ²
UP 37		718 m ²	0.25	0.60	P + 2	180 m ²	431 m ²
UP 38		570 m ²	0.25	0.60	P + 2	143 m ²	342 m ²
UP 39		570 m ²	0.25	0.60	P + 2	143 m ²	342 m ²
UP 40		1 004 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	402 m ²	1 505 m ²
UP 41		866 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	346 m ²	1 300 m ²
UP 42		808 m ²	0.40	1.50	P + 2 + PK	323 m ²	1 210 m ²
UP 43		809 m ²	0.25	0.60	P + 2	202 m ²	485 m ²
UP 44		835 m ²	0.50	1.85	P + 3	418 m ²	1 545 m ²
UP 45		648 m ²	0.50	1.85	P + 3	324 m ²	1 264 m ²
UP 46		686 m ²	0.50	1.85	P + 3	343 m ²	1 338 m ²
UP 47		583 m ²	0.35	1.35	P + 3	204 m ²	787 m ²
UP 48		581 m ²	0.35	1.35	P + 3	203 m ²	784 m ²
UP 49		538 m ²	0.50	1.85	P + 3	269 m ²	995 m ²
UP 50		1 095 m ²	0.25	0.60	P + 2	274 m ²	657 m ²
UP 51		572 m ²	0.50	1.85	P + 3	286 m ²	1 058 m ²
UP 52		646 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	389 m ²
UP 53		939 m ²	0.25	0.60	P + 2	235 m ²	563 m ²
UP 54		1 909 m ²	0.25	0.60	P + 2	477 m ²	1 145 m ²
UP 55		830 m ²	0.25	0.60	P + 2	208 m ²	488 m ²
UP 56		1 485 m ²	0.25	0.60	P + 2	371 m ²	891 m ²
UP 57		566 m ²	0.25	0.60	P + 2	142 m ²	340 m ²
UP 58		447 m ²	0.25	0.60	P + 2	112 m ²	268 m ²
UP 59		526 m ²	0.25	0.60	P + 2	132 m ²	316 m ²
UP 60		497 m ²	0.25	0.60	P + 2	124 m ²	298 m ²
UP 61		681 m ²	0.25	0.60	P + 2	170 m ²	409 m ²
UP 62		531 m ²	0.25	0.60	P + 2	133 m ²	319 m ²
UP 63		1 532 m ²	0.25	0.60	P + 2	383 m ²	919 m ²
UP 64		893 m ²	0.25	0.60	P + 2	223 m ²	536 m ²
UP 65		759 m ²	0.25	0.60	P + 2	190 m ²	455 m ²
UP 66		759 m ²	0.25	0.60	P + 2	190 m ²	455 m ²
UP 67		748 m ²	0.25	0.60	P + 2	187 m ²	449 m ²
UP 68		947 m ²	0.25	0.60	P + 2	237 m ²	568 m ²
UP 69		666 m ²	0.25	0.60	P + 2	167 m ²	400 m ²
UP 70		537 m ²	0.25	0.60	P + 2	134 m ²	322 m ²
UP 71		473 m ²	0.25	0.60	P + 2	116 m ²	284 m ²
UP 72		789 m ²	0.25	0.60	P + 2	197 m ²	473 m ²
UP 73		778 m ²	0.25	0.60	P + 2	195 m ²	467 m ²
UP 74		753 m ²	0.25	0.60	P + 2	188 m ²	452 m ²
UP 75		647 m ²	0.25	0.60	P + 2	162 m ²	388 m ²
UP 76		631 m ²	0.25	0.60	P + 2	158 m ²	379 m ²
UP 77		524 m ²	0.25	0.60	P + 2	131 m ²	314 m ²
UP 78		654 m ²	0.50	1.95	P + 3	327 m ²	1 275 m ²
UP 79		694 m ²	0.25	0.60	P + 2	174 m ²	416 m ²
UP 80		1 276 m ²	0.25	0.60	P + 2	319 m ²	766 m ²
UP 81		870 m ²	0.50	1.85	P + 3	435 m ²	1 696 m ²
UP 82		1 643 m ²	0.25	0.60	P + 2	411 m ²	986 m ²
UP 83		2 112 m ²	0.25	0.60	P + 2	528 m ²	1 287 m ²
UP 84		1 327 m ²	0.25	0.60	P + 2	332 m ²	796 m ²
UP 85		590 m ²	0.25	0.60	P + 2	148 m ²	354 m ²
UP 86		3 027 m ²	0.35	1.55	P + 4	1 059 m ²	4 692 m ²
UP 87		1 628 m ²	0.25	0.60	P + 1	407 m ²	977 m ²
UP 88		723 m ²	0.25	0.60	P + 2	181 m ²	434 m ²
UP 89		1 511 m ²	0.30	1.50	P + 4	453 m ²	2 287 m ²
UP 90		1 816 m ²	0.30	1.50	P + 4	545 m ²	2 724 m ²
SRP 1		3 116 m ²	0.30	0.60	P + 1	935 m ²	1 870 m ²
SRP 2		6 686 m ²	0.30	0.60	P + 1	2 006 m ²	4 012 m ²
SRP 3		2 049 m ²	0.30	0.60	P + 1	615 m ²	1 230 m ²
TSP 1		38 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
TSP 2		38 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
TSP 3		40 m ²	-	-	P	- m ²	- m ²
		Σ : 108 556 m ²		Σ : 32 240 m ²		Σ : 93 968 m ²	

Katastarska podloga preključena sa kartom 15 - Plan zaštite prirodne baštine iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 19.09.2025. godine

LEGENDA

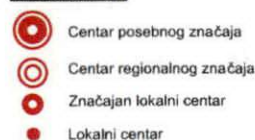
GRANICE



POSEBNI REŽIMI KORIŠĆENJA PROSTORA

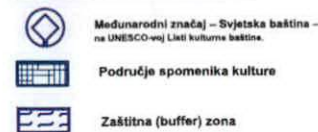


CENTRI NASELJA



NEPOKRETNOST KULTURNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja i objekti



LEGENDA

ELEMENTI TRANSPORTNOG SISTEMA



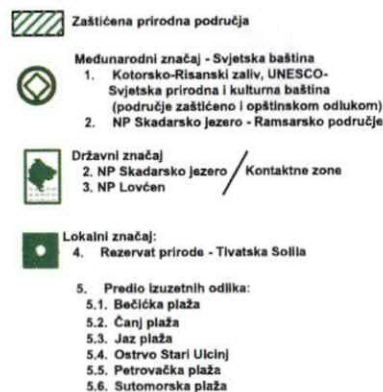
OPŠTINA BUDVA

Graditeljska baština



PRIRODNA BAŠTINA

Postojeća zaštićena područja



6. Spomenik prirode:
 - 6.1. Buljarica
 - 6.2. Dobri pijesak-plaža
 - 6.3. Lovor-Oleander kod Sopota - Risan,
 - 6.4. Lučice - plaža
 - 6.5. Mala plaža
 - 6.6. Miločer plaža
 - 6.7. Mogren plaža
 - 6.8. Park dvorca Petrovića na Topolci
 - 6.9. Pećin plaža
 - 6.10. Pržno plaža - Plavo Horizonti
 - 6.11. Ratac sa Žukotrijlicom
 - 6.12. Savinska Dubrava
 - 6.13. Sveti Stefan plaža
 - 6.14. Topolica plaža
 - 6.15. Valdanos
 - 6.16. Velika plaža
 - 6.17. Veliki gradski park u Tivtu
 - 6.18. Velji pijesak

Spomenik prirode, predio izuzetnih prirodnih odlika:
6.19. Brdo Spas

Predloženo za brisanje /Slovenska plaža/

Postojeći regionalni park Orjen
(nije upisan u centralni registar)

Potencijalna zaštićena prirodna područja

- I Nacionalni park - Orjen
- II Regionalni park - Vrmac
- III Spomenik prirode - Platanuni
- IV Spomenik prirode - Zona oko ostrva Katič i Sveta Nedelja
- V Regionalni park - Rumija
- VI Spomenik prirode - Zona oko Ostrva Ucinj sa Vučjom uvalom
- VII Spomenik prirode - Šasko jezero
- VIII Spomenik prirode - Ucinjska Solana sa knetama
- IX Spomenik prirode - Ada Bojana

EMERALD mreža - područja od posebnog interesa za zaštitu

EMERALD mreža u Crnoj Gori sastoji se od 32 lokaliteta, a od toga u primorskom regionu 13:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| - Kotorsko-Risanski zaliv, | - Orjen, |
| - Platanuni, | - Lovćen, |
| - Ostrvo Katič, | - Rumija, |
| - Tivatska solila, | - Velika plaža i Solana, |
| - Buljarica, | - Šasko jezero, rijeka Bojana, |
| - Brdo Spas, | - Knete i Ada |
| - Plaža Pećin, | - Skadarsko jezero |

Morski habitati

- Kod uvale Valdanos
- Lustica: od Mamule do rta Macka
- Od rta Komina do ostrva Stari Ucinj
- Od rta Traste do Platanuna
- Od rta Volujica do Dobrih Voda
- Predloženo zaš. područje u moru - Katič
- Seka Đeran i južni dio V. Plaže do delte Bojana

Estuar Bojane

Katastarska podloga preklapljena sa kartom 20 - Plan hidrotehničke infrastrukture iz obuhvata PPPNOP (Službeni list CG, 56/18)



Budva, 19.09.2025. godine

Granice

	Državna granica
	Granica opština
	Granica zahvata PPPN OP
	Granica zahvata Morskog dobra
	Unutrašnje morske vode

Mreža naselja

	Centar posebnog značaja /Cetinje/
	Centar regionalnog značaja /Herceg Novi-Kotor-Tivat, Budva i Bar-Ulcinj/
	Značajni lokalni centar /Bijela, Igalo, Risan, Perast, Radanovići, Petrovac, Sutomore i Virpazar/
	Lokalni centar /Sutorina, Kruševica, Dragalj, Crkvice, Radovići, Ostros i Vladimir/
	Primarno seosko naselje /Podi, Nalježići, Đuraševići, Podostrog, Zupci, Zoganj, ... /

Hidrotehnička infrastruktura

	Regionalni vodovod		Postojeći rezervoar
	Regionalni vodovod - planirani		Planirani rezervoar
	Postojeći lokalni vodovod		Postojeća crpna stanica
	Planirani lokalni vodovod		Postojeća prekidna komora
	Postojeća kanalizaciona cijev		Postojeće izvorište
	Planirani kanalizaciona cijev		Priključak lokalnog vodovoda na RVS
	Postojeći podmorski ispust		Postojeće PPOV
	Planirani podmorski ispust		Planirano PPOV
	Podmorski ispust koji se ukida		Postojeća crpna za otpadne vode stanica
	Rezervoar regionalnog vodovoda		Planirana crpna stanica za otpadne vode
	Planirana platforma za tankovanje regionalnog vodovoda		
	Postojeći optički kabal uz regionalni vodovod		



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-20533/2025

Datum: 21.08.2025

KO: BUDVA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu OPŠTINA BUDVA SEKRETARIJAT ZA URBANIZAM I ODRŽIVI RAZVOJ, za potrebe 06-332/25-969/2 izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3151 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2539			20 20	18/10/2019	GOSPOŠTINA	Sume 4. klase KUPOVINA		326	0.16
								326	0.16

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	GUILLAUME CLAUDE, MARCEL BRERION 37 BUTTAR CRT, F3 TRILO SAN FRANGISK, SAN PAWLIL-BAHAR, MALTA MALTA	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: Y

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije



UPRAVA ZA NEKRETNINE

CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
BUDVA

Broj: 104-919-20534/2025

Datum: 21.08.2025

KO: BUDVA

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

LIST NEPOKRETNOSTI 2651 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prihod
2540	1		20 20	18/10/2019	KOMAŠINA	Sume 4. klase KUPOVINA		931	0.47
								931	0.47

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
	GUILLAUME CLAUDE, MARCEL BRERION 37 BUTTAR CRT, P.2 TRG SAN FRANGISK, SAN PAWLIL-BAHAR, MALTA MALTA	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

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



Načelnica: 4

Tomašević Sonja, dipl.ing.geodezije

CRNA GORA
UPRAVA ZA NEKRETNOSTI
PODRUČNA JEDINICA: BUDVA
Broj: 917-104-DJ-896/25
Datum: 11.09.2025.



Katastarska opština: BUDVA
Broj lista nepokretnosti:
Broj plana: 22
Parcele: 2539, 2540/1

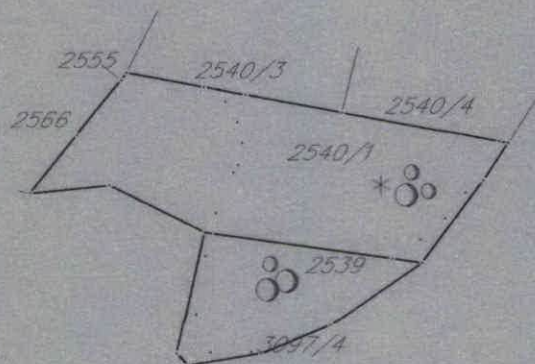
KOPIJA PLANA

Razmjera 1: 1000



4
682
100
006
895
9

4
682
100
006
895
9



4
682
000
008
800
9

4
682
000
006
895
9



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio: Purić

Ovjerava
Službeno lice: